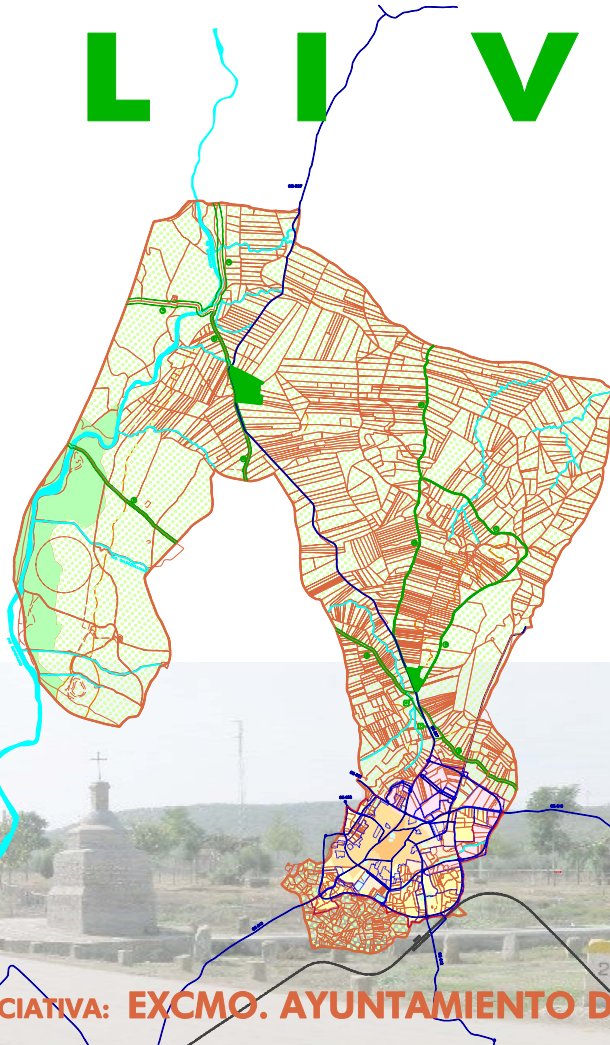


OLIVARES



INICIATIVA: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PGOU

DOCUMENTO I-B

MEMORIA DE ORDENACIÓN

DIR. FACULTATIVA:
RAFAEL SALVAGO ANDRÉS
ARQUITECTO

REDACCIÓN:
ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN PROVISIONAL

JUNIO 2005

ORGANISMO REDACTOR:

DIPUTACION
DE
SEVILLA



A R E S



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

P G O U

Documento I-B: MEMORIA DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL / JUNIO 2005

Organismo redactor: DIPUTACIÓN DE SEVILLA
Técnico redactor: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INICIATIVA.

El *Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU)* de Olivares, se redacta y formula por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de Olivares.

Los trabajos de redacción y la tramitación del PGOU, se han realizado durante los mandatos de *D^a María Victoria Fraile García* (desde junio 2003) y de *D. José Ignacio Díaz Romero* (hasta junio 2003), que como Alcaldes han impulsado y dirigido las actuaciones del Ayuntamiento para formular esta iniciativa municipal.

La coordinación con el equipo redactor de los criterios técnicos municipales, ha sido realizada por:

D. Luis Miguel Magaña Suárez, Arquitecto.

D. Rafael Cuadrado Ramos, Arquitecto

0.2. REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL.

A) ADMINISTRACIÓN REDACTORA DEL PLAN:

El PGOU ha sido redactado por el *Servicio de Urbanismo de la DIPUTACIÓN DE SEVILLA*.

La Dirección Facultativa de los trabajos ha sido realizada por:

D. Rafael Salvago Andrés, Arquitecto.

B) EQUIPO REDACTOR:

-Técnico redactor:

Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-Colaboraciones:

-Medio urbano: *José María Cabrera Blázquez, Arquitecto*

-Infraestructuras: *Antonio Escuder Haba, Ingeniero Caminos*

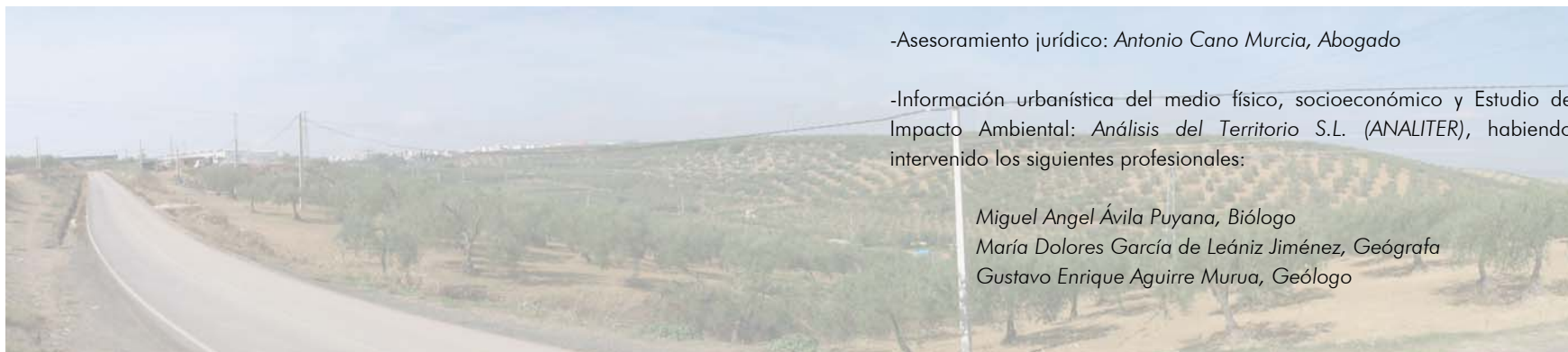
-Asesoramiento jurídico: *Antonio Cano Murcia, Abogado*

-Información urbanística del medio físico, socioeconómico y Estudio de Impacto Ambiental: *Análisis del Territorio S.L. (ANALITER)*, habiendo intervenido los siguientes profesionales:

Miguel Angel Ávila Puyana, Biólogo

María Dolores García de Leániz Jiménez, Geógrafa

Gustavo Enrique Aguirre Murua, Geólogo



AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

0.3. IDENTIFICACIÓN.

El "PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OLIVARES", tiene por objeto la ordenación integral del territorio municipal, para adaptar las NNSS vigentes desde 1987, a nuevas circunstancias legislativas, así como a nuevos objetivos y necesidades municipales, por agotamiento del modelo vigente. La superficie del ámbito objeto de ordenación es la totalidad del término municipal, con una superficie de 45,70 km²; situado al Oeste de la provincia de Sevilla, en la comarca del "Aljarafe Alto" o "Aljarafe Occidental".

El presente DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL incorpora en relación al documento aprobado inicialmente, las modificaciones derivadas de la resolución de las alegaciones producidas en la información pública, de los Informes de otras Administraciones y en particular de la Declaración Previa de Impacto, así como los criterios introducidos por el Ayuntamiento tendentes a la plena armonización del documento y la adaptación procedente a la reciente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PGOU.

El PGOU de Olivares está compuesto por los siguientes documentos:

Documento I:	MEMORIA.
	I-A. Memoria de información.
	I-B. Memoria de ordenación.
	I-C. Memoria de tramitación.
Documento II.	NORMAS URBANÍSTICAS.
	II-A. Normas.
	II-B. Fichas de ámbitos de desarrollo.
Documento III.	CATÁLOGO.
Documento IV:	PLANOS.
	IV-A. Planos de información.
	IV-B. Planos de ordenación.
Documento complementario para el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA):	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EslA).

0.5. FORMACIÓN DEL PGOU.

15-03-99:	Información urbanística y ambiental.
09-04-99:	Diagnóstico, objetivos y criterios.
02-11-99:	Redacción del documento de Avance
29-12-99:	Acuerdo Ayto. de exposición pública del Avance.
07-07-00:	Informe sobre sugerencias y alternativas al Avance.
26-09-00:	Acuerdo Ayto. de aprobación de criterios para elaboración del documento para aprobación inicial.
28-09-01:	Redacción del documento para aprobación inicial.
31-10-01:	Aprobación inicial de Revisión de NNSS.
09-01-02:	Solicitado Informe a RENFE (no responde).
09-01-02:	Solicitado Informe a Telefónica (no responde).
21-02-02:	Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (Servicio de Carreteras).
27-02-02:	Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
09-04-02:	Informe de la Consejería de Cultura.
10-04-02:	Informe de Sevillana-Endesa.
23-04-02:	Informe de Aljarafe.
16-07-02:	Declaración previa de impacto.
05-08-02:	Informe de alegaciones.
19-11-02:	Acuerdo de Ayuntamiento de resolución de alegaciones, y criterios para la redacción de documento para aprobación provisional de Revisión de NNSS.
19-03-03:	Acuerdo de Ayuntamiento sobre criterios adicionales para la redacción del documento para aprobación provisional de Revisión de NNSS.
28-06-04:	Acuerdo de Ayuntamiento de criterios adicionales para la redacción de documento para aprobación provisional de un PGOU y adaptación plena a la LOUA.
10-06-05:	Redacción del documento para aprobación provisional del PGOU.
__-__-05:	Aprobación provisional PGOU.
__-__-05:	Informe de la Consejería de Cultura.
__-__-05:	Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
__-__-05:	Declaración de Impacto Ambiental.
__-__-05:	Aprobación definitiva.

DOCUMENTO I-B. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

ÍNDICE GENERAL.	Páginas
1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PGOU	1.
1.1. Antecedentes. Objeto.	1
1.2.. Coherencia con los supuestos normativos de revisión previstos en las NNSS vigentes.	3
1.3. Agotamiento a corto plazo de la capacidad operativa de las NNSS vigentes.	3
1.4. Adecuación a nuevos marcos legislativos.	4
1.4.1. Innovaciones en el régimen de la legislación urbanística vigente en Andalucía.	4
1.4.2. Innovaciones en materia de legislación sectorial con incidencia en el planeamiento.	7
1.5. Conveniencia y oportunidad de la formulación del PGOU.	7
2. OBJETIVOS Y CRITERIOS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL PGOU.	9
2.1. Formulación de objetivos, criterios y alternativas de ordenación del territorio municipal.	10
2.1.1 Inserción en el marco territorial y en los objetivos de la planificación supramunicipal.	10
2.1.2. Ordenación estructural del territorio municipal.	13

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

2.2.	Formulación de objetivos, criterios y alternativas de ordenación del núcleo urbano.	15	4.2.1.	Tipos de inmuebles catalogados.	54
3.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU.	21	4.2.2.	Instrumentación de los niveles de protección de catálogo en normativa.	54
3.1.	La clasificación del suelo.	22	4.3.	Instrumentos adicionales de protección urbanística del patrimonio.	56
3.2.	Las propuestas de ordenación "activa" del medio rural.	23	4.3.1.	Enumeración de instrumentos de protección.	56
3.2.1.	Instrumentos de ordenación del SNU.	23	4.3.2.	Normativa del casco tradicional.	57
3.2.2.	Categorías de clasificación del SNU.	23	4.3.3.	Actuaciones de desarrollo en centro histórico.	63
3.2.3.	Calificación del SNU.	24	5.	LA GESTIÓN DEL PGOU. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.	65
3.2.4.	Estructura general y usos globales en SNU.	27	5.1.	Orden de prioridades en el desarrollo.	65
3.2.5.	Actuaciones territoriales.	29	5.2.	Aprovechamiento medio.	68
3.2.6.	Medidas tendentes a la evitación de formación de núcleo de población.	29	5.3.	Áreas de reparto.	72
3.3.	Las propuestas de ordenación del medio urbano.	31	5.4.	Cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto.	76
3.3.1.	La clasificación de suelo.	31	5.4.1.	Aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.	76
3.3.2.	La estructura general y usos globales.	33	5.4.2.	Aprovechamiento medio en suelo urbanizable ordenado transitorio.	81
3.3.3.	Ordenación del suelo urbano consolidado.	35	5.4.3.	Aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado.	81
3.3.4.	Ordenación del suelo urbano no consolidado.	39	5.4.4.	Viabilidad de la equidistribución en las áreas de reparto.	86
3.3.5.	Ordenación del suelo urbanizable ordenado transitorio.	41	5.5.	Alternativas de gestión del aprovechamiento medio.	86
3.3.6.	Ordenación del suelo urbanizable sectorizado.	41	5.5.1.	Unidades de ejecución y sectores excedentarios.	87
3.3.7.	Ordenación del suelo urbanizable no sectorizado.	42	5.5.2.	Unidades de ejecución y sectores deficitarios.	88
3.3.8.	Resumen de dimensionado del PGOU.	47	5.6.	Gestión de sistemas generales y locales no incluidos en áreas de reparto.	88
3.3.9.	Las dotaciones del PGOU en relación con los estándares legales y objetivos municipales.	48	5.7.	Gestión deL PGOU y sistemas de actuación.	90
3.4.	Conclusiones sobre la idoneidad de los parámetros básicos de la ordenación del PGOU.	51	6.	LA EJECUCIÓN DEL PGOU. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN. ESQUEMAS Y NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.	91
4.	LA ORDENACIÓN DEL PGOU Y LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.	53	6.1.	Trazado y características de la red viaria.	91
4.1.	El PGOU y la protección del patrimonio.	53			
4.2.	Catálogo de bienes protegidos.	54			

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

6.2. Condiciones de urbanización para los jardines y espacios libres. 92

6.3. Necesidades de infraestructuras básicas. 96

6.3.1. Abastecimiento de agua. 96

6.3.2. Saneamiento y protección hidrológica. 97

6.3.3. Energía eléctrica. 98

6.3.4. Canalización telefónica. Telecomunicaciones por cable. 100

7. INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL. 102

7.1. Propuestas generales de integración de la legislación y planificación sectorial. 102

7.2. Afecciones de la legislación sectorial de Carreteras. 103

7.3. Afecciones de la legislación de Aguas. 103

7.4. Afecciones de legislación de protección ambiental. 104

7.5. Afecciones de la legislación de vías pecuarias. 105

7.6. Afecciones de la legislación de patrimonio histórico. 106

8. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. 107

8.1. Objeto. 107

8.2. Órdenes de prioridad. 108

8.3. Plazos de cada orden de prioridad. 108

9. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. 110

9.1. Objeto. 110

9.2. Evaluación de los costes de las actuaciones previstas en cada clase de suelo. 111

9.2.1. Criterios generales de evaluación y de imputación de inversiones. 111

9.2.2. Evaluación de costes de los sistemas generales demandados por los nuevos desarrollos. 112

9.2.3. Actuaciones en suelo urbano. 113

9.2.4. Actuaciones en suelo urbanizable. 115

9.2.5. Resumen general de inversiones. 119

9.3. Estudio financiero. 119

10. CONCLUSIONES. 122

ANEXOS.

Anexo 1. Síntesis de legislación y planificación sectorial con incidencia en el municipio. 125

Anexo 2. Ficha justificativa del cumplimiento del Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras. 132

DOCUMENTO I-B. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del PGOU.
2. Objetivos, criterios y alternativas de ordenación.
3. Descripción y justificación de los parámetros básicos de la ordenación del PGOU.
4. El PGOU y la protección del patrimonio.
5. La gestión del PGOU. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.
6. La ejecución del PGOU. Condiciones generales de urbanización. Esquemas y necesidades de infraestructuras básicas.
7. Integración en el PGOU de las afecciones de la legislación y planificación sectorial.
8. Programa de Actuación
9. Estudio Económico-Financiero..
10. Conclusiones.

Anexos:

- A1. Síntesis de legislación sectorial aplicable.
- A1. Ficha justificativa de cumplimiento del *Decreto 71/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.*

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PGOU.

1.1. ANTECEDENTES. OBJETO.

Los trabajos de redacción del presente PGOU se iniciaron en marzo de 1999, en principio como Revisión de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), aprobadas definitivamente el 19-11-1987, revisión que se redacta en cumplimiento del Convenio suscrito a tal efecto entre el Ayuntamiento y la Diputación de Sevilla.

Tras la aprobación inicial de la Revisión de las NNSS, producida el 31-10-2001, y superados los trámites de información pública y los Informes sectoriales, con fecha 05-08-2002, por el equipo redactor se presenta el Informe de Alegaciones, propuesta de resolución y de criterios urbanísticos con los que continuar la tramitación. Dicho Informe es asumido por el Ayuntamiento mediante Acuerdo de 19-11-2002, incorporando en el mismo criterios adicionales sobre la resolución de determinadas alegaciones, así como nuevas propuestas urbanísticas a tener en cuenta en la redacción del documento para aprobación provisional de la Revisión de las NNSS, criterios que se verán complementados mediante otro Acuerdo de 19-03-2003.

Con dichos criterios fue terminada la redacción del documento para

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

aprobación provisional de la Revisión de las NNSS 7 de abril de 2003. Sobre dicho documento, redactado integrando todos los criterios municipales deducidos durante el proceso, no llegó a producirse la aprobación provisional como consecuencia de la cercanía de las elecciones locales de mayo de 2003.

Tras la toma de posesión de la nueva Corporación municipal, en julio de 2003 se producen las primeras reuniones para explicar el documento de Revisión de NNSS redactado, decidiéndose por los nuevos representantes municipales un lógico periodo de reflexión que tomando como partida el plan redactado por la Corporación anterior, permita integrar algunos reajustes y aspiraciones del nuevo Ayuntamiento.

También hay que destacar que durante la elaboración de los trabajos de redacción de la Revisión de las NNSS, se ha producido un hito importante como es la entrada en vigor de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (en lo sucesivo LOUA), lo que implica, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 de su Disposición Transitoria Cuarta, al haberse alcanzado la aprobación inicial, cabría la opción de continuar la tramitación como Revisión de NNSS; sin embargo, a la vista de lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda, tanto por la Administración redactora (Diputación), como por el Ayuntamiento, se ha considerado que la opción más racional de adaptación a las determinaciones de la LOUA es reajustar formalmente el documento de Revisión y redactar un Plan General de Ordenación Urbanística, por entender que dicha figura es la que permite una mejor adaptación e integración al nuevo régimen urbanístico de la LOUA, sin perjuicio de tener también en cuenta en la adaptación el hecho de que estamos ante un documento con aprobación inicial antes de la entrada en vigor, con lo cual también deben de tenerse en cuenta las previsiones de la Disposición Transitoria Primera en relación con la Cuarta, para armonizar la integración sin interferir en la tramitación

ya producida, puesto que también hay que destacar que también ha sido voluntad de la nueva Corporación no introducir cambios substanciales en el documento aprobado inicialmente sino simplemente pequeños reajustes en los criterios fijados desde la aprobación inicial por la Corporación anterior, resolviendo de forma diferente algunas alegaciones o propuestas resultantes de algunos convenios Urbanísticos que se han suscrito con propietarios en plena coherencia con el proceso de tramitación de una aprobación inicial a la provisional.

El PGOU se formula con el objeto previsto para dicho instrumento de planeamiento por el artículo 9 de la LOUA, y a tal efecto contiene las determinaciones de su artículo 10, con la particularidad de que, según el Anexo del *Decreto 150/2003, de 10 de junio*, Olivares no tiene la consideración de "*municipio con relevancia territorial*" y, por lo tanto, el objeto y contenido del PGOU deberá tener el alcance obligado para este tipo de municipios, sin perjuicio de la adopción potestativa de alguna de las determinaciones complementarias establecidas para los municipios calificados con la citada *relevancia*.

A la vista del inventario del estado actual descrito en la Memoria de Información y del *DIAGNÓSTICO* establecido, se llega coherentemente a la conclusión de la conveniencia y oportunidad de sustituir las Normas Subsidiarias vigentes (NNSS) mediante la formulación del presente *PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (PGOU)*, siendo éste el punto de partida de la presente Memoria de Ordenación, que constituye el cuerpo más específicamente "*justificativo*" de las determinaciones de la ordenación que propone el Plan.

La conveniencia y oportunidad de acometer la sustitución de las NNSS vigentes por el presente instrumento de PGOU se fundamenta en los argumentos de los apartados siguientes:

1.2. COHERENCIA CON LOS SUPUESTOS NORMATIVOS DE REVISIÓN PREVISTOS EN LAS NORMAS VIGENTES.

Las Normas Subsidiarias vigentes remiten a los supuestos legales genéricos de necesidad de revisión del anterior TRLS76, que deben de asimilarse a los del artículo 37 de la LOUA, según el cual "Se entiende por revisión del planeamiento general la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística."

Por otra parte, a la vista del diagnóstico de la situación actual, se dan los siguientes supuestos adicionales asimilables a los del artículo 37 de la LOUA, que suponen supuesto de *revisión de NNSS vigentes* y la procedencia de sus sustitución por un PGOU:

-Es necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y la clasificación del suelo, como consecuencia de nuevos objetivos de política urbanística municipal.

-A la vista del estado de desarrollo, es necesario un modelo territorial distinto para dar respuesta a los nuevos objetivos.

-La tramitación de dieciséis Modificaciones Parciales de las NNSS desde el año 1993, en su mayor parte aprobadas definitivamente, cuyo objeto se detalla en el inventario del apartado 5.5. de la Memoria de Información, es un índice suficientemente expresivo de la aparición de múltiples "circunstancias sobrevenidas" que si bien individualmente no incurrían en supuesto de *revisión*, globalmente en su conjunto están incidiendo sustancialmente sobre el modelo inicial de las NNSS de 1987, y hacen recomendable una reflexión general sobre la vigencia y operatividad de dicho instrumento.

Las "circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad", y las numerosas novedades legislativas, tanto a nivel estatal como autonómico, y tanto en el ámbito estrictamente urbanístico, como el de incidencia sectorial en la ordenación del territorio, son aspectos que merecen una reflexión diferenciada, como causa y fundamento de la procedencia de la formulación del presente PGOU.

1.3. AGOTAMIENTO A CORTO PLAZO DE LA CAPACIDAD OPERATIVA DE LAS NNSS VIGENTES.

De análisis de la capacidad actual, se llega a la conclusión de que la capacidad de solares o vacíos urbanos susceptibles de completar su urbanización para transformarse en tales, es del 11 % de las viviendas existentes, lo que no es un nivel de oferta suficiente, y que puede provocar claras distorsiones al alza de los precios, muy inconvenientes para las condiciones socioeconómicas de la mayor parte de la población municipal.

La capacidad actual del suelo urbanizado (3.310 viv), ha alcanzado el 86,9 % de la capacidad total de las NNSS vigentes, índice que estimamos elevado, y que de no clasificarse nuevos suelos, y persistir el estancamiento de los desarrollos de las escasas actuaciones que restan, también podría influir desmesuradamente en el alza de los precios del suelo urbanizado. El estancamiento del desarrollo urbanizador de la capacidad restante de las NNSS vigentes (38% SU y 13% SUz), tiene difícil solución a corto y medio plazo por las dificultades acreditadas por los particulares para acometerlas y la falta de medios de la estructura administrativa municipal para sustituir generalizadamente la falta de iniciativa particular. Por lo tanto se hace necesario fomentar a corto plazo la existencia de nuevas alternativas

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

de desarrollo en la cantidad suficiente para introducir factores de competitividad en la oferta, y plantear una clara opción de iniciativa municipal en actuaciones estratégicas para los nuevos objetivos, o de sustitución selectiva de la iniciativa particular cuando ésta no actúe en plazos preestablecidos vinculados por el planeamiento y la legislación urbanística.

Los índices de agotamiento de la capacidad operativa de las NNSS, teniendo en cuenta las condiciones económicas y la clara tendencia al alza de los precios de la vivienda, recomiendan fomentar tanto la cantidad de producción de suelo urbanizado, como la diversificación de la misma.

Aparte del agotamiento cuantitativo de la capacidad, por la aproximación a niveles de previsible escasez de suelo urbanizado con clara incidencia en los precios y en el derecho de acceso a la vivienda; estamos también ante un agotamiento estructural o cualitativo del modelo de las NNSS vigentes, en que una vez alcanzado el 87 % de su capacidad de suelo urbanizable, con desarrollos basados en pequeñas piezas o Unidades de suelo urbano, y en la confianza en pequeños Sectores de sólo 2,5 has, modelo que sin poner en duda su adecuación para las necesidades de hace quince años, ya ha cumplido y agotado su función, y ahora es necesario una idea más articuladora de todos estos desarrollos e integradora con los crecimientos futuros, superando concepciones excesivamente localistas de los propietarios de cada actuación, que han dado lugar a cesiones para sistemas en situación marginal o de escasa funcionalidad por lo reducido de su tamaño, que al final provoca la necesidad del recurso continuado a la Modificación de NNSS para la reclasificación de suelo de tamaños adecuados cuando el Ayuntamiento tiene que gestionar la construcción de un Instituto o para un centro escolar o un deportivo. Invertir esta tendencia solamente se puede realizar con una concepción más estructurante de todos los crecimientos, que defina determinados grados de vinculación de trazados y secciones de la red viaria de funcionalidad

general, así como tamaños, situación y agrupación en su caso, de las cesiones de diferentes ámbitos de actuación, que respondan mejor al interés público municipal; o bien desde ámbitos de planificación de mayor entidad, a ser posible de iniciativa y control claramente público, sin perjuicio de que luego sus Unidades de Ejecución sean de tamaño más acorde a los habituales en el municipio.

Le mejora de los niveles de calidad de vida en los últimos diez años, en especial en los pequeños municipios, cuyo nivel de dotación de equipamiento se ha incrementado considerablemente (algunas Modificaciones de las NNSS vigentes tuvieron dicho objetivo), es un proceso de mejora y de respuesta a nuevas demandas ciudadanas, en el que es necesario reconsiderar los objetivos en cuanto a estándares a lograr, mejorando aspectos que hace diez años ni siquiera se consideraban y a los que en este momento es viable aspirar.

1.4. ADECUACIÓN A NUEVOS MARCOS LEGISLATIVOS.

En los diecisiete años de vigencia de las NNSS, se han producido importantes cambios, a nivel estatal y autonómico, tanto de legislación sectorial con incidencia en el planeamiento, como en la legislación propiamente urbanística, que hacen que se resienta la vigencia de la operatividad de un instrumento planeamiento general como el que nos ocupa.

1.4.1. INNOVACIONES EN EL RÉGIMEN DE LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE EN ANDALUCÍA.

Dada la situación cambiante legislativo-urbanística, durante la vigencia de las NNSS e incluso los cambios producidos durante el proceso de redacción de la Revisión y PGOU, es conveniente una

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

reflexión previa indagatoria de las novedades del régimen que justifican la revisión, así como aclaratorias del marco en que ha de desenvolverse hasta el momento de redacción del presente documento.

Las NNSS en vigor desde 1987, se formularon y empezaron a gestionarse en base al régimen de *TRLS76* y sus Reglamentos de desarrollo.

Muy pronto, este régimen de las NNSS se vio alterado por la publicación de la *Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de Suelo*, hasta la entrada en vigor del *TRLS92*, que fue algo más allá de la simple refundición, situación clarificada adicionalmente un año después mediante la publicación del *Real Decreto 304/1993* con la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de la *LS76*.

Bajo este régimen legal se fueron gestionando las NNSS-87, hasta principios de 1997 en que se toman las primeras decisiones de iniciar las actuaciones tendentes a su *revisión*.

El siguiente hito del régimen que estamos sintetizando es la *Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo*, que declara inconstitucionales, y por tanto nulos, una parte muy importante del contenido del *TRLS92*, creando un vacío legal en las comunidades autónomas como Andalucía en las que no se había ejercido aún la competencia de la legislación propia en la materia. Con el carácter urgente derivado de la situación creada, se publicó la *Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, que venía a restituir en la Comunidad Autónoma de Andalucía (CAA), casi la totalidad del contenido del *TRLS92*, declarado nulo por STC. Curiosamente dicho régimen se vería alterado unos días después mediante *Sentencia del Tribunal Supremo de 25-6-1997*, que declaraba nulos los artículos 47, 160.3, 219, 228, 237.3, 238.2 y

Transitoria 1ª del *TRLS92*.

La siguiente novedad tal vez más trascendente desde el punto de vista urbanístico, se produce por la nueva intervención de la Administración del Estado, mediante la *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones*, que introduce la importante novedad conceptual frente a criterios sustentados desde la *LS56*, de ser el *suelo urbanizable* el que pasa a tener un carácter residual, como resto entre las dos situaciones regladas del suelo urbano y del *suelo no urbanizable* (en sus versiones *protegido* y *preservado*).

Dos años después, mediante el *Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes*, se profundiza en el carácter residual del suelo urbanizable, al desaparecer de entre los criterios de clasificación del suelo no urbanizable del artículo 9.2ª de la *Ley 6/1998*, la expresión "*así como aquéllos otros que (el planeamiento) considere inadecuados para un desarrollo urbano*".

El siguiente episodio innovador se produce cuando se está ultimando la redacción del documento para aprobación inicial de la Revisión de las NNSS, mediante la *Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio*, referente a la *Ley 6/1998*, en la que se declaran inconstitucionales y nulos los artículos 16.1, 38 y parte de la Disposición final, siendo de especial interés la resolución respecto a cómo deben de interpretarse los artículos 9, 11, 14.2.a) y b), 15, 17.1, 18.1, 2 y 3, para que puedan ser conformes a la Constitución. En particular la interpretación que debe de darse al artículo 9, sobre clasificación del suelo no urbanizable, que según los FJ-14 de la STC deben de entenderse como "*criterios mínimos o elementales de clasificación...permite identificar un amplio margen de regulación a cada Comunidad Autónoma...debemos negar todo carácter restrictivo al listado de valores y fines determinantes de regímenes especiales de protección...será el titular de cada competencia a quien corresponderá identificar y valorar la importancia de un fin o valor para establecer un*

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

régimen especial de protección", asimismo se aclara que "el juicio de adecuación corresponde, en todo caso al órgano competente para la clasificación...al planeamiento corresponde establecer los criterios sobre cuando un terreno es adecuado, o no, para un desarrollo urbano."

A esta relación de incidencias (hasta el documento para aprobación inicial) hay que añadir la reciente entrada en vigor de la LOUA que por fin esperamos producirá una estabilidad a largo plazo del régimen urbanístico en nuestra Comunidad Autónoma, y que vendrá a sustituir el régimen transitorio de la Ley 1/1997.

Sin contar con la LOUA, resulta que durante la vigencia de las NNSS-87, se han contabilizado hasta ocho hitos de cambios de notable trascendencia en la legislación urbanística, de los cuales seis se han producido desde 1997, fecha en que se acordó iniciar los trabajos de la Revisión, lo cual supone un cambio substancial tanto respecto a nuestra propia tradición urbanística en que se cambiaba de régimen cada 15 a 20 años, como en comparación con en países de nuestro entorno económico y cultural, en que a la regulación del régimen urbanístico y de propiedad se le suele dar un plazo razonable de asentamiento de costumbres, técnicas y prácticas, lo que teniendo en cuenta que las actuaciones urbanísticas son dilatadas en su desarrollo y se suelen planificar a medio y largo plazo, tal vez, una mayor estabilidad del régimen urbanístico básico, operaría positivamente sobre la confianza, y certidumbre que precisan los operadores de la producción de suelo urbanizado, cuya suficiencia en el mercado inmobiliario es necesaria para el acceso a derechos básicos como el de la vivienda. Esperamos que la LOUA y su desarrollo reglamentario dará esa necesaria estabilidad al sector; y desde el presente PGOU se ha procurado integrar en la mayor medida posible el criterio municipal de incorporar la máxima funcionalidad de los instrumentos y régimen de la LOUA de aplicación inmediata (según Disposición Transitoria 1ª), teniendo en cuenta la singularidad de encontrarse *en curso de aprobación* (según

DT 4ª), al haberse producido la aprobación inicial el 31 de octubre de 2001, antes de la entrada en vigor de la LOUA.

Por último, durante la terminación de los trabajos del presente documento para aprobación provisional del PGOU, se está tramitando en el Parlamento de Andalucía por vía de urgencia el *Proyecto de Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo* (BOPA de 27-05-2005), en el que, aparte de modificaciones en el régimen de las viviendas protegidas, en su "Título II Medidas en materia de suelo residencial", modifica los artículos 10, 17, 18, 61 y 60 de la LOUA, y generaliza para todos los municipios que "En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, en treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública".

Es importante el régimen transitorio previsto, en la medida en que a partir de la entrada en vigor, será exigible la localización de las reservas "a todos los sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado". Asimismo se establece que "será de aplicación a todos los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuvieren éstos adaptados o no a la LOUA, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007".

Aunque en este momento desconocemos el plazo en el que entrará en vigor un régimen de esta trascendencia, y se echa en falta una mayor reflexión acerca de cómo se van a financiar el número de viviendas protegidas resultante, qué ocurrirá si se urbanizan estas cantidades de suelo vinculados a vivienda protegida y luego no hay financiación para su construcción. Asimismo nos producen dudas el régimen transitorio aplicable a los Planes que hayan alcanzado la aprobación inicial o provisional, y sobre todo las consecuencias técnico-urbanísticas de la integración en un mismo área de reparto de sectores que ya tengan consolidados unos mayores aprovechamientos

con otros que a partir de 20-01-2007, de entrar en vigor esta Ley, va a ver minusvalorado su aprovechamiento y va a afectar íntegramente al equilibrio de cargas de urbanización y beneficios, obligando posiblemente a la modificación o revisión generalizada del planeamiento para resolver estos ajustes técnicos de equidistribución. Sobre estas cuestiones, en el apartado 5, referente a la gestión y cálculo del aprovechamiento medio se profundiza en posibles soluciones para este Plan, en el supuesto de entrada en vigor de esta Ley, durante la tramitación restante o tras su aprobación definitiva.

1.4.2. INNOVACIONES EN MATERIA DE LEGISLACIÓN SECTORIAL CON INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO.

En el ámbito de la legislación sectorial hay que destacar a nivel autonómico, por su incidencia en el planeamiento general, la inclusión de éste entre las actuaciones sometidas a *Evaluación de Impacto Ambiental (EIA)* por determinación de la *Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental* así como diversos Reglamentos que la desarrollan, cuestión que deberá articularse mediante la incorporación a este instrumento de planeamiento para su tramitación conjunta, del correspondiente *Estudio de Impacto Ambiental (EslA)*.

También a nivel autonómico por su incidencia sectorial, hay que destacar el nuevo marco normativo en materia de conservación de espacios naturales (*Ley 2/1989* y el *Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla*, con incidencia en diversas zonas del municipio), *Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía* (y su Reglamento aprobado por *Decreto 108/1997*), *Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, y finalmente la legislación propia de patrimonio histórico

de Andalucía (*Ley 1/1991* y *Decreto 19/1995*) y muy reciente la *Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía*.

En cuanto a novedades de legislación estatal con incidencia sectorial hay que destacar la legislación de carreteras (*Ley 25/1988* y su reglamento por *Real Decreto 1812/1994*), transportes terrestres (*Ley 16/1987* y reglamento aprobado por *Real Decreto 1211/1990*), vías pecuarias (*Ley 3/1995*), conservación de espacios naturales, flora y fauna (*Ley 4/1989*, y *Real Decreto 1997/1995*), sector eléctrico (*Ley 54/1997*), de telecomunicaciones (*Ley 11/1998*) y aguas residuales urbanas (*Real Decreto-Ley 11/1995* y *Real Decreto 509/1996*).

Todos estos cambios normativos, en especial los de la legislación urbanística y condicionantes medioambientales (EslA), sin duda configuran un panorama en el que cualquier planeamiento general con más de diez años de vigencia queda obsoleto, y por simple adecuación normativa sería recomendable acometer su revisión o, como en nuestro caso su sustitución por un PGOU.

1.5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PGOU.

Como conclusión de lo expuesto en apartados anteriores, se deduce claramente la *conveniencia* y *oportunidad* de acometer la formulación de un PGOU, en sustitución de las vigentes NNSS-87, por tres razones principales:

- a) Por coherencia con los supuestos normativos de *revisión* previstos en las propias NNSS-87, por ser necesaria la

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general, la clasificación del suelo, y necesidad de nuevos suelos para vivienda, espacio productivo y dotacional que resuelva los déficits actuales.

- b) Por agotamiento cuantitativo y cualitativo del modelo de desarrollo de las NNSS vigentes.
- c) Por necesidad de adaptarse a los múltiples cambios operados en la última década tanto en la legislación urbanística básica, como en la legislación y planificación sectorial con incidencia en el planeamiento.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Olivares adoptó en 1997 la decisión de acometer la *revisión*, cuya redacción se realiza mediante Convenio con la *DIPUTACIÓN DE SEVILLA*, que a su vez contrata la asistencia técnica de este equipo redactor mediante concurso público, iniciándose los trabajos propiamente dichos en 1999 con las fases de Información, Diagnóstico, y la tramitación con el Avance, expuesto en diciembre de 1999, y la aprobación inicial el 31-10-2001.

El detalle de incidencias, alternativas y propuestas planteadas durante el proceso de formación del Plan, se exponen en el *Documento I-C Memoria de Tramitación*, centrándose la presente *Memoria de Ordenación* en la descripción y justificación de la ordenación final resultante del proceso habido hasta la fecha.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU.

De acuerdo con los artículos 3 y 9 de la LOUA, la actividad urbanística y los instrumentos de planeamiento tienen unos fines y objetivos genéricos que deberán concretarse y desarrollarse en su ámbito territorial en coherencia con las características del municipio, el diagnóstico realizado sobre su situación actual y del resultado del proceso de participación pública.

La finalidad del presente capítulo es la concreción ordenada de los objetivos básicos del presente documento para aprobación provisional del PGOU, así como los criterios con los que se pretenden conseguir; y son la síntesis de la integración de los que se han ido formando desde la fase de Avance, aprobación inicial y de la integración de los Informes Sectoriales y criterios municipales sobre resolución de sugerencias y alegaciones y demás propuestas inherentes a la lógica del largo proceso de la tramitación del Plan.

Se diferenciarán dos grandes bloques, los referentes al territorio municipal en su conjunto, y los relacionados con el diagnóstico de la problemática más propiamente urbana.

2.1. FORMULACIÓN DE OBJETIVOS, CRITERIOS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

2.1.1. INSERCIÓN EN EL MARCO TERRITORIAL. INTEGRACIÓN DE LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN SUPRAMUNICIPAL.

El territorio municipal se ve afectado por una serie de planes y proyectos supramunicipales que inciden en la inserción, objetivos y criterios con los que debe de plantearse la ordenación del término municipal. Entre ellos tenemos los siguientes (ver figuras 1a y 1b de las páginas siguientes):

A) PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE SEVILLA (PEPMF).

El PGOU deberá integrar a la escala de detalle municipal, el régimen de protección de los espacios ya protegidos por el PEPMF (*PS-4 Cornisa Norte del Aljarafe, PS-5 Cornisa Oeste del Aljarafe, CS-12 Palmares*).

B) PROYECTO DEL CORREDOR VERDE DEL GUADIAMAR.

Se trata ya de una realidad, que tiene su origen en la corrección del desastre ecológico de la rotura de la balsa de decantación de lodos de las minas de Aznalcóllar (25-04-1998).

De acuerdo con los objetivos y criterios consensuados con las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Medio Ambiente,

el PGOU integrará literalmente los objetivos de este Proyecto, mediante los instrumentos de clasificación de estos suelos como no urbanizables de especial protección por planificación territorial, su calificación como forestales y la expresa prohibición de los usos agrícolas.

Aparte de ello, por la potencia del Corredor como espacio vertebrador de unión del Entorno de Doñana y el Parque Natural de Sierra de Aracena y Picos de Aroche, se adopta el objetivo y criterio de cautelar y condicionar los usos en el entorno formado por una franja de 500 metros a lo largo del mismo.

C) PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUSE).

Se trata de un plan en formación, del que está publicado el documento de objetivos en septiembre de 2000, que si bien no afecta al municipio de Olivares que se queda justo en el límite del mismo, hay una serie de previsiones que tienen incidencia en el municipio. Asimismo la propia dinámica de desarrollo de la denominada segunda corona del Aljarafe, la potencia del espacio territorial del Corredor Verde, la incidencia del trazado de la SE-40 y otras serie de argumentos aconsejarían claramente retomar el POTASE con un ámbito más amplio y darle el impulso político y técnico para que se formule efectivamente puesto que es un instrumento imprescindible de coordinación urbanística en un área tan dinámica como el Aljarafe y evitar que se reincida en los disparates urbanísticos evidentes que se vienen produciendo como consecuencia de la actuación individual de algunos municipios más cercanos cuyos modelos de desarrollo están colapsando las opciones de movilidad e incidiendo muy negativamente en la calidad de vida del conjunto de la Comarca.

Figura 1a: ENCUADRE TERRITORIAL.

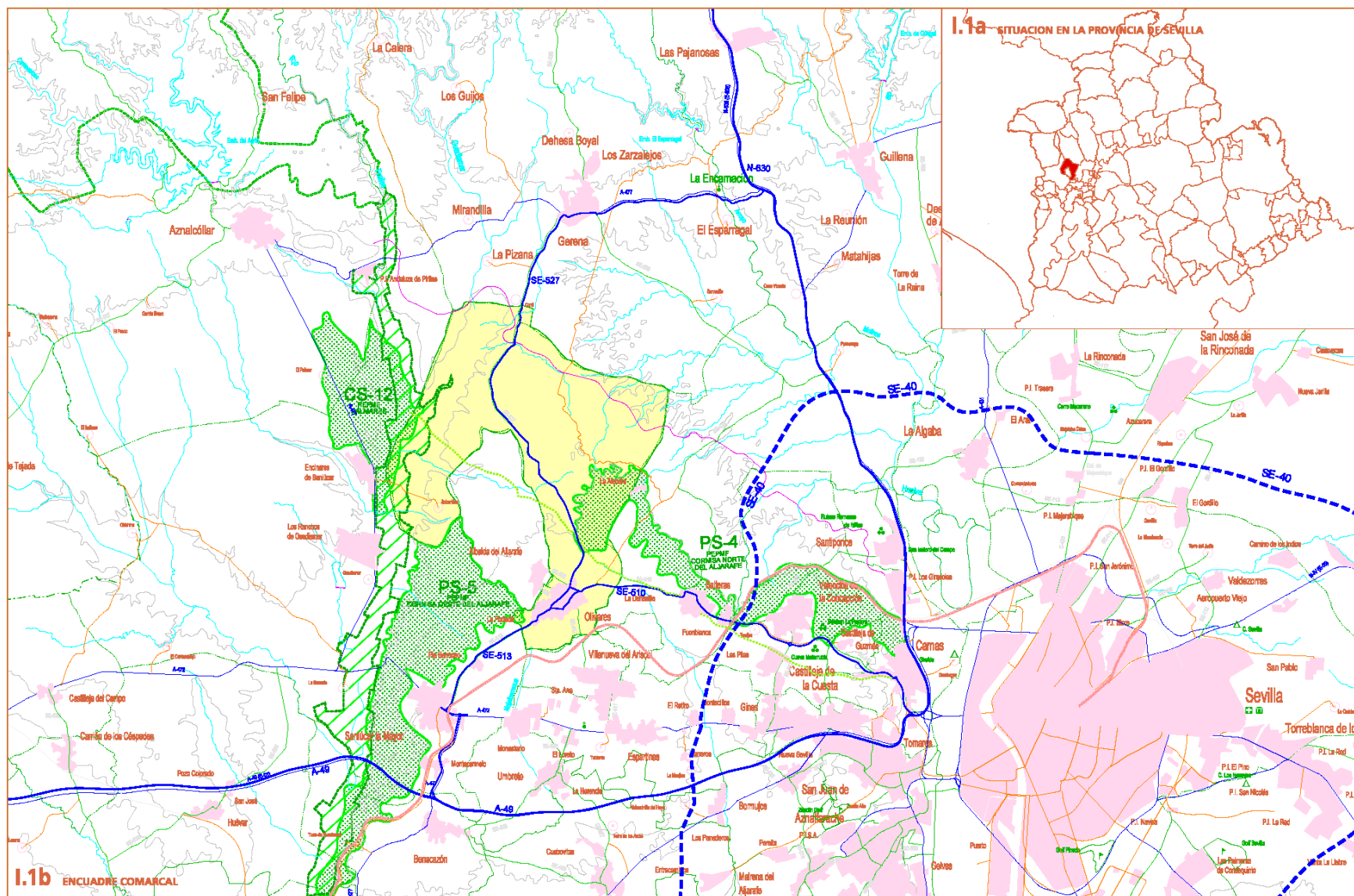
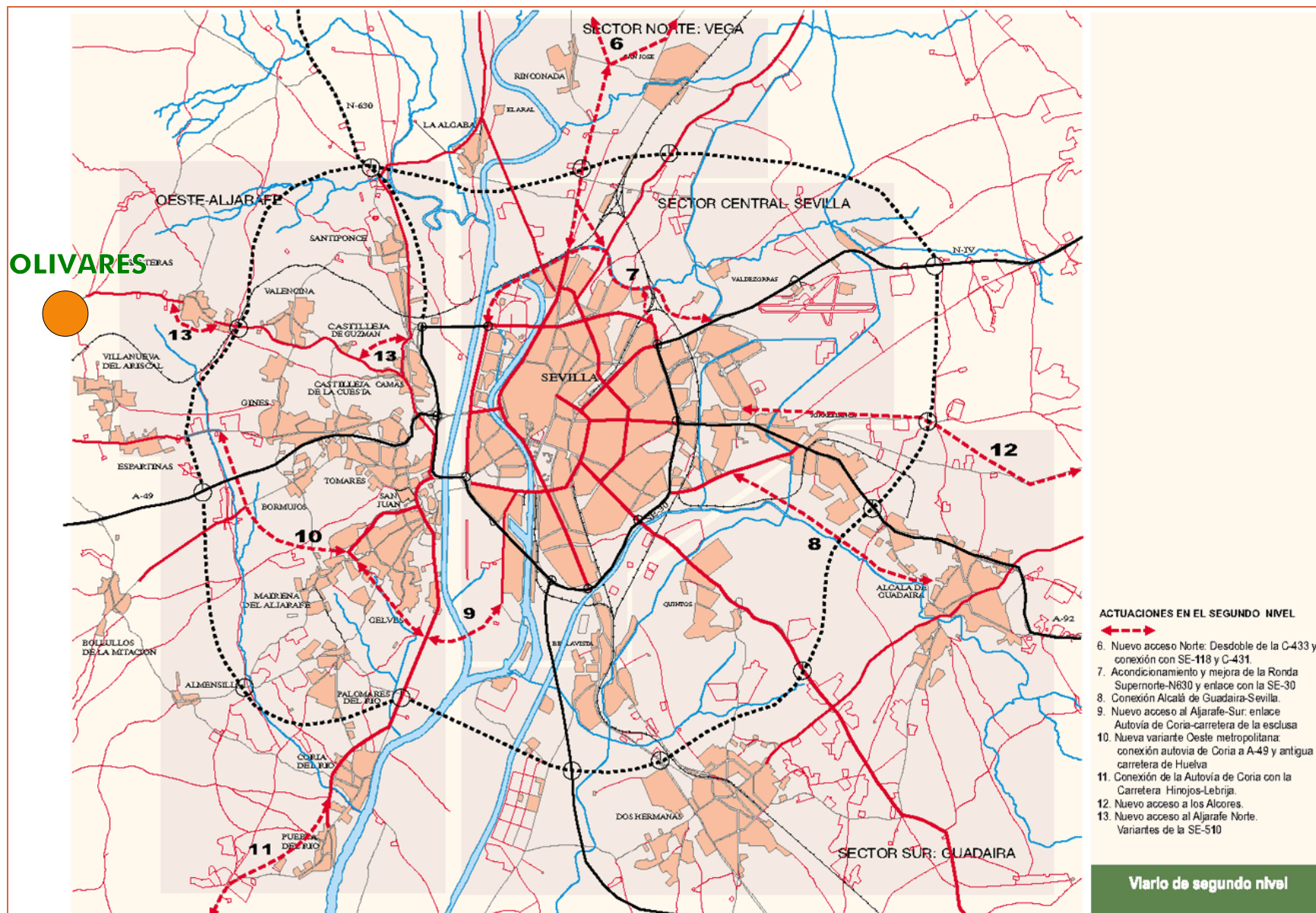


Figura 1b: ENCUADRE EN EL ÁMBITO DEL POTAUSE.



AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

El PGOU de Olivares, a pesar de estar excluido del POTAU, integra parte de sus objetivos sobre elementos que tienen continuidad territorial exterior al mismo y que le afectan, tales como los siguientes:

a) Objetivos de red viaria de Carreteras:

-Trazado de la SE-40: Su trazado está previsto en el espacio entre Valencina y Salteras, lo que también mejorará los accesos a Olivares.

-Entre los objetivos del Plan de Infraestructuras del Aljarafe se encuentran los siguientes para Olivares:

• Construcción de arco SE-528/SE-513

• Construcción de arco SE-513/SE-512

• Mejora de travesías: SE-510 y SE-528.

b) Paisaje:

Se destaca la valoración del paisaje de las Cornisas Norte y Sur del Aljarafe, que deben de ser potenciados mediante intervenciones de reforestación y adecuación naturalística de itinerarios y acondicionamiento de pequeños espacios de interés recreativo y en especial equipamientos en áreas llanas cercanas a los núcleos urbanos aprovechando cercanía de infraestructuras.

Importancia dada al Cordel de los Carboneros como recorrido transversal del Aljarafe, parte del cual discurre por Olivares, itinerario cuya importancia se ve reforzada como acceso peatonal o en bici al Corredor Verde. Recomendaciones de deslinde, amojonamiento, resolución de problemas de discontinuidad por ocupaciones ilegales, arbolado de márgenes y acondicionamiento de firmes.

c) Acuíferos de interés que requieren ser protegidos como recursos hídricos subterráneos: Se incluye el Acuífero de Espartinas, en condiciones de sobreexplotación y proceso de salinización.

d) Medio rural:

-Dentro de las denominadas "Áreas agrícolas de especial interés metropolitano", se incluyen las áreas de olivar del Aljarafe, por su función ecológica, paisajística y cultural. Se valora como uno de los impactos negativos sobre el paisaje la sustitución de este cultivo tradicional del olivar por herbáceos, lo que implica pérdida de diversidad y aumento de los riesgos de erosión y desertización.

Con la integración de todos estos objetivos de la planificación territorial o sectorial se estima que se da adecuado cumplimiento al mandato del artículo 9A)a) de la LOUA

2.1.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

Por el Ayuntamiento se ha optado por el objetivo de fomentar un modelo territorial, con un crecimiento moderado en torno al núcleo actual, evitando la desregulación locacional y los asentamientos dispersos, que conllevarían unas inversiones en infraestructuras muy alejadas de principios elementales de sostenibilidad. Se asumen en tal aspecto literalmente las recomendaciones de la Agenda 21, del Programa Hábitat y del documento de Diagnóstico del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Los objetivos en cuanto a la estructura territorial se concretan en los siguientes:

A) VERTEBRACIÓN ALTERNATIVA MEDIANTE RED DE CAMINOS Y PARQUES RURALES.

Como medio de desplazamiento alternativo a las carreteras se plantea el objetivo de la mejora de la red de caminos municipales y vías pecuarias (en coordinación con su titular la Consejería de Medio

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

Ambiente), que aparte de su funcionalidad agrícola-ganadera se pretende que sirvan de itinerarios recreativos en el medio rural, que apoyen el disfrute del espacio rural y de vertebración de los parques rurales en ejecución por el Ayuntamiento (La Coriana, Las Landrias, Torre de San Antonio), rutas por espacios arqueológicos y la mejora del acceso al futuro Corredor Verde del Guadiamar.

B) PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y PAISAJE.

La antes comentada integración de los objetivos de protección de determinados espacios del PEPMF o el Corredor Verde, se asume plenamente como objetivo en la escala de planificación municipal del PGOU, que añade a los ya protegidos por el PEPMF, otros espacios singulares que se considera prioritario proteger desde la escala de trabajo municipal, en coherencia con la capacidad de acogida analizada en el EslA, y que son los siguientes: *Cerro de las Cabezas*, *la Vaguada de La Coriana*.

Especial consideración desde el punto de vista de la protección del paisaje debe merecer la cuenca visual de la Torre de San Antonio, desde los corredores constituidos por la carretera de Gerena y el cordel de Albaida, debiendo delimitarse un espacio de protección en el que quede cautelada cualquier construcción o infraestructura que pudiera alterar la singular belleza de este hito solitario en el paisaje suavemente alomado de campiña.

Otro bien con especial valor paisajístico son los restos de olivar que subsisten en el municipio, de los cuales una gran parte se encuentran en espacios protegidos (Cornisa Norte del Aljarafe). Respecto a los que se encuentra fuera de los mismos es conveniente limitar el cambio indiscriminado de uso.

C) PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER RÚSTICO EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL.

En el establecimiento de estos objetivos, hay zonas con situación previa muy diferente sobre las que con técnicas de calificación zonal complementarias de la clasificación se debería de establecer un mapa de usos *propiciados*, *admisibles* (con o sin medidas correctoras) y *prohibidos*, técnica en la que deberán integrarse en el PGOU los objetivos y criterios en cuanto a *capacidad de acogida* del EslA:

-En la unidad ambiental "*huertos y frutales*" de la zona Sur del núcleo, por su grado de parcelación y edificaciones, requieren normas más restrictivas que las actuales en cuanto a tamaño y distancia entre edificaciones que limiten el riesgo objetivo de formación de núcleo de población que pudiera devenir en situaciones similares a Villanueva del Ariscal o Sanlúcar la Mayor.

- En la unidad ambiental "*El Campo*", con muy escasas edificaciones y con cultivos mayoritarios de olivar o cereales de secano, debe de preservarse el carácter rústico actual de campiña.

-En el *Valle del Guadiamar*, el Proyecto del *Corredor Verde* introduce un especial atractivo desde el punto de vista ambiental y recreativo, siendo necesario integrar las recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente y de Obras Públicas de cautelar los cambios de uso y nuevas edificaciones en una franja adicional de 500 metros desde el borde del Corredor Verde.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

D) FOMENTO DE LA INTERVENCIÓN ACTIVA EN LA PRESERVACIÓN DEL MEDIO RURAL.

Se establece el objetivo de superar la concepción pasiva habitual del planeamiento en el suelo no urbanizable proponiendo la intervención en el mismo mediante *Actuaciones Territoriales (AT)*, que complementen las normativas estáticas de protección, coadyuvando al logro de determinados objetivos prioritarios para solucionar los problemas diagnosticados (vertidos incontrolados, restauración de canteras, recuperación de vías pecuarias) o bien de mejora de la estructura (adecuación de senderos y caminos rurales) o fomento del ocio (adecuación de espacios recreativos y parques rurales).

La concreción de estas actuaciones se estima muy conveniente desde el planeamiento, para facilitar las adquisiciones de suelo necesarias (expropiaciones y recuperaciones de dominio público), y promover los acuerdos necesarios para cooperar con particulares y otras Administraciones en su ejecución.

E) PROTECCIÓN Y CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Si bien en el municipio no hay delimitada de momento por la Administración competente ninguna *zona arqueológica*, ni *zona de servidumbre arqueológica*, en cambio hay inventariados una serie de yacimientos por la Dirección General de Bienes Culturales, sobre los que deben establecerse las normativas cautelares de *protección arqueológica*, hasta que por la Administración competente se completen los estudios y prospecciones que determinen su régimen definitivo de protección y la expropiación de los bienes o las servidumbres que procedan según las limitaciones de propiedad que conlleven.

F) INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE TODAS LAS PROTECCIONES SECTORIALES DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

Se propone el objetivo de integrar en el PGOU las determinaciones básicas de las legislaciones sectoriales con incidencia en el municipio, identificando claramente los elementos objeto de afección-protección: vías pecuarias, cauces públicos, acuíferos, carreteras, ferrocarril, infraestructuras, puntos geodésicos, etc., de forma que el planeamiento municipal se transforme en un instrumento de concreción de todas las limitaciones que afectan a cualquier punto del territorio.

Asimismo en los casos de ausencia o insuficiencia de regulación de la legislación sectorial, el planeamiento debe de adoptar las medidas adicionales o cautelares oportunas y coherentes con la preocupación social por determinados en tanto la legislación estatal o autonómica establezca la regulación adecuada. En este grupo se proponen objetivos especiales de protección de líneas aéreas de alta tensión y antenas de telefonía móvil.

2.2. FORMULACIÓN DE OBJETIVOS, CRITERIOS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO URBANO.

A) NECESIDADES DE CRECIMIENTO.

a) Residencial:

Los objetivos en cuanto a dimensionado de la capacidad del PGOU se establecen de acuerdo con los siguientes criterios:

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

- a) La referencia de necesidades deducida del documento de Diagnóstico (apartado 7.2.2. de la Memoria de Información), era la siguiente:

- Viviendas existentes: 2.985.
- Necesidades de simple dinámica demográfica y de renovación de viviendas inadecuadas: 2.115 viv.
- Total capacidad: 5.100 viv.

- b) Ponderación del criterio anterior con objetivos de existencia de oferta suficiente de suelo urbanizado para garantizar unas repercusiones razonables en el precio de la vivienda, tanto en previsión de inmigración derivada de la mejora de accesibilidad del municipio (SE-40, posible red de cercanías FFCC), como de previsión de que alguno de los desarrollos previstos con el criterio de dimensionado mínimo pudiera estancarse.

-De acuerdo con este criterio se debería establecer una ponderación adicional de necesidades en torno a 800 a 1.000 viviendas sobre la cifra mínima diagnosticada, es decir la cifra razonable de nuevas viviendas debería de oscilar entre 2.915 a 3.115 nuevas viviendas, es decir una capacidad total del PGOU de unas 5.900 viviendas, lo que supondría duplicar la capacidad de viviendas actual (2.985), o un 54 % sobre la capacidad operativa de las NNSS vigentes (3.810 viviendas) objetivos que se estiman medidos, sostenidos y prudentes desde la planificación urbanística para un horizonte de año 2015, siempre que se inicie la revisión con tiempo suficiente antes de circunstancias de agotamiento como las que hemos llegado con las NNSS vigentes, o bien que se utilice la técnica del suelo urbanizable no sectorizado para establecer algunas reservas adicionales a medio largo plazo o para posibles

actuaciones de carácter de "oportunidad".

- b) Industrial:

La simple aplicación de la proporción prevista en las NNSS vigentes a los objetivos de capacidad residencial daría unas reservas de suelo industrial del PGOU en torno a 205.000 m².

No obstante desde el Ayuntamiento, a la vista de otras consideraciones de *oportunidad*, como la fuerte demanda de suelo industrial alternativo a las implantaciones tradicionales de Sevilla, Alcalá de Guadaíra y Dos Hermanas, y la apuesta política por el fomento del suelo para actividad económica que genere empleo en el municipio, se opta por fijar unos objetivos de reserva adicional en urbanizable no sectorizado por si fueran necesarias actuaciones de oportunidad de implantación de actividades de especial interés para el municipio en cuanto a generación de empleo, o bien por simple agotamiento de dicha capacidad mínima en torno a 20 has.

- c) Suelo terciario:

En las NNSS vigentes no existe este tipo de oferta. Al igual que en el caso del suelo industrial, el objetivo se fija en base a tendencias ya detectadas en municipios próximos de demandas de suelo para actividades terciarias de oportunidad, ligadas a las necesidades de comercio, ocio y esparcimiento de la población, para generar empleo y evitar la generalización de desplazamientos al entorno de Castilleja, Bormujos y Sevilla.

El objetivo de la Revisión se fija en torno al 20% de la capacidad industrial (unos 40.000 m²).

No obstante aparte de alguna reserva específica, se debería de potenciar la implantación de usos terciarios en coexistencia con el residencial en un determinado porcentaje máximo del 15 al 20% para

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

favorecer la diversidad de usos en todos los nuevos desarrollos residenciales y disminuir la necesidad de movilidad.

B) NECESIDADES DE MEJORA DOTACIONAL.

Los estándares dotacionales de equipamientos y espacios libres son el mejor indicador de la calidad de vida de un municipio. En base al diagnóstico realizado en apartado 7.5. y criterios adicionales fijados por el Ayuntamiento en las fases previas de tramitación y para el presente documento de aprobación provisional, se proponen los siguientes objetivos:

a) Nuevos sistemas generales:

-Servicios de interés público y social (SIPS): Obtención de unos 5.000 m² de suelo con destino a resolver los déficits actuales de SIPS asistencial, social y cultural. Ubicación preferente en suelo urbano consolidado.

-SIPS ampliación del cementerio: Se fija un objetivo de ampliación en torno a 5.000 m², para resolver los déficits actuales y necesidades a medio plazo. A largo plazo se recomienda obtener unos 10.000 m² adicionales en nueva implantación en suelo no urbanizable alejada del núcleo.

-Deportivo: Se fija el objetivo de previsión de un nuevo campo de fútbol e instalaciones anexas, en sustitución del actual objetivamente disfuncional, para dar servicio a toda la capacidad residencial prevista. Son necesarios unos 45.000 m². En fase de Avance se fijó la alternativa de ubicación al E del núcleo, junto al Sector de la gasolinera, y en condiciones de accesibilidad desde la nueva ronda de circunvalación. Tras la aprobación inicial se decide localizar entre el borde Norte del núcleo y el Cordel de los

Carboneros, en coordinación con otras reservas de espacios libres.

-Docente: Se fija el objetivo de obtención de unos 12.500 m² para ampliación del Instituto Heliche. Para el presente documento de aprobación provisional se establece el objetivo de concentrar la reserva de sistemas locales en el actual recinto ferial y plantear el objetivo a medio plazo de sustituir las instalaciones deficientes del Colegio y Guardería Los Eucaliptos, cuyos suelos pasarían a calificarse como SIPS.

-Sistemas generales de espacios libres:

-Parques urbanos: Es necesario resolver el cumplimiento del estándar legal establecido de 5 a 10 m²/hab, tanto para la población actual (para la que no existe ningún parque urbano), como para la capacidad residencial máxima del PGOU, a razón de 2,74 hab/viv, que es la composición media familiar en el municipio, lo que nos da unas necesidades en torno a 85.000 m². En la tramitación se han fijado las alternativas de ubicación distribuidas en todo el núcleo, y creando un sistema orgánico de la mayor continuidad posible.

-Nuevo recinto ferial: Se trata de sustituir la reserva actual insuficiente, y establecer una nueva implantación para la capacidad del PGOU, fijándose el objetivo en torno a 27.000 m².

b) Nuevos sistemas locales:

b1. En suelo urbano:

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

-SIPS: Se fijan unos objetivos mínimos de obtención de unos 12.000 m² adicionales en suelo urbano no consolidado destinados a resolver las necesidades de esta nueva capacidad. Para la capacidad residencial del suelo urbano consolidado es viable su solución mediante la transformación en SIPS del colegio Eucaliptos.

-Sistema de espacios libres: Se fija el objetivo de resolver el déficit actual del suelo urbano de unos 23.000 m², y los de la nueva capacidad de colmatación en este suelo (unos 8.000 m² adicionales).

b2) En suelo urbanizable:

Las necesidades de nuevos sistemas locales quedarán resueltas con las previsiones de los Planes Parciales de los Sectores, con los estándares legales ajustados a las características del municipio.

C) MODELO DE CRECIMIENTO URBANO Y SU ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Entre las alternativas posibles de crecimiento se opta por un modelo de desarrollo residencial hacia el Sur, e industrial al Norte, continuando las tendencias de las NNSS vigentes y por ser los terrenos que ambientalmente tienen la mejor capacidad de acogida para estos usos, y en el caso del industrial es la mejor ubicación desde los vientos dominantes.

Los crecimientos programados (sectorizados) se realizan con el objetivo de no superar la capacidad de servicio de las infraestructuras territoriales de agua y saneamiento, en especial ésta última, que condiciona por motivaciones topográficas los suelos con capacidad de vertido por gravedad. Los crecimientos no sectorizados se

condicionarán a la solución de las infraestructuras generales precisas.

Los objetivos en cuanto a comunicaciones, se centran en tres aspectos:

a) -La mejora de la red viaria interurbana, con una nueva ronda de circunvalación imprescindible para evitar el paso por el casco tradicional de las cinco carreteras que confluyen en el núcleo. En fase de exposición del Avance ha quedado fijada la alternativa de trazado Sur por discurrir por terrenos con capacidad de acogida adecuada y ser el trazado de menor longitud y menor impacto.

En el Avance se planteó una alternativa de trazado Sur algo más cercana al borde del núcleo en la zona SE, pero como consecuencia de la participación pública y en especial de los criterios técnicos del Servicio de Carreteras, se optó por desplazarla unos 300 metros más hacia el sur en dicha zona, y limitar el número de enlaces intermedios entre uniones con carreteras a uno solo por tramo.

b) Aprovechar los nuevos desarrollos residenciales al Sur para configurar lo más próximo al borde del núcleo una ronda de carácter y funcionalidad plenamente urbana, que suponga una alternativa a los desplazamientos internos entre puntos alejados del núcleo.

c) Establecer objetivos generales de jerarquización de todo el nuevo viario en coherencia con la funcionalidad que se le asigne desde el PGOU, con una visión global tanto del tráfico como de la cualificación urbana, en evitación del localismo con el que se han planteado las soluciones de las Unidades de ejecución de las NNSS vigentes, y lamentablemente, en Sectores urbanizables recientes.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

Durante la fase de elaboración del documento para aprobación provisional del PGOU, como consecuencia de la adaptación de los estándares de la LOUA en cuanto a aparcamientos mínimos en vía pública y a criterios de la nueva Corporación de mayor calidad urbana se ha optado por una sección mínima de viario local de 12 metros, que solamente se excepciona en casos muy puntuales por condicionantes de edificación preexistente en algunas Unidades de suelo urbano no consolidado.

D) PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Se plantean los siguientes objetivos y criterios:

- a) Elaborar un Catálogo que incluya todos los inmuebles y espacios urbanos sobre los que a lo largo de proceso de formación del PGOU se ha diagnosticado un especial interés por su valor histórico, tipológico, etnográfico o de conformación del paisaje urbano.
- b) En relación con el BIC declarado del conjunto de Plaza de España con la Iglesia Santa María de las Nieves y el Palacio de los Conde-Duques, se ha delimitado en coordinación con los Técnicos de la Delegación de Cultura el perímetro más adecuado del Conjunto Histórico, así como la inclusión de algunos inmuebles adicionales con criterios fundamentalmente de valor etnográfico, que inicialmente no habían sido considerados con el alcance contemplado en el presente documento.
- c) En todo caso los objetivos de protección del PGOU no se limitan a un enfoque sectorial compartimentado, sino que tienen un planteamiento de mayor alcance, mediante el reajuste normativo de las Ordenanzas de las zonas Casco

Tradicional y Extensión del Casco, en orden a la preservación de los valores tipológicos, parcelario e imagen urbana, con mayor eficacia que las NNSS vigentes, porque consideramos que forman parte del *patrimonio histórico urbano* y que desde el planeamiento general deben de ser objeto de especial protección.

E) NUEVOS PARÁMETROS DE CALIDAD EN URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.

Aparte de los objetivos cuantitativos de jerarquización y mejora de sección de viario y superficie de espacios libres antes referidos, éstos objetivos deben de complementarse en el aspecto *cuantitativo*, estableciendo desde las Normas Urbanísticas del PGOU unas directrices generales de calidades de urbanización, susceptibles de completarse con posterioridad mediante *Ordenanzas Especiales de Urbanización*, y/o *Pliegos de Prescripciones Técnicas* de obligado cumplimiento en los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

Los objetivos y criterios que se proponen en este campo están muy vinculados a objetivos generales de mejora del medio ambiente urbano y a la actuación con principios de sostenibilidad, basados en el ahorro de agua, de energía, subterranización de infraestructuras (distribución eléctrica y telefonía), de requisitos de estanqueidad de redes de alcantarillado que garanticen la no afección a zonas vulnerables de acuíferos, aplicación de los principios de la *Xerojardinería* en el diseño y ejecución de espacios libres, y a preocupaciones culturalmente muy recientes como la evitación de la contaminación lumínica en las ciudades.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

F) PROTECCIÓN DE RIESGOS DE INUNDABILIDAD.

Con posterioridad a la aprobación inicial ha entrado en vigor el Decreto 189/2002, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. Dicho Plan, catalogado como "plan con incidencia territorial", establece en el núcleo de Olivares "Escorrentías nivel de riesgo C".

Para dar cumplimiento a las previsiones de dicho Plan, en diciembre de 2004 se ha redactado un Estudio de Inundabilidad, cuyo diagnóstico, objetivos y medidas correctoras se incorporan al presente documento para aprobación provisional del PGOU.

G) MEJORA DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.

Viene siendo habitual en el planeamiento general de la última década, en especial a partir de la aplicación del requisito de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), articular objetivos de mejora ambiental en el medio rural, mediante la incorporación de normas urbanísticas que mejoran la protección de determinados espacios, o fomentan la preservación del espacio rústico como tal, ligado a la explotación agropecuaria o forestal. En cambio sigue siendo la asignatura pendiente la intervención en la mejora del medio ambiente urbano.

Como complemento de algunos objetivos anteriores sobre el modelo de crecimiento del núcleo y los criterios de urbanización que ya llevan implícitos objetivos de mejora del medio ambiente urbano, hay que destacar que el Ayuntamiento de Olivares ha apostado claramente durante la formación de los trabajos del PGOU, por incidir también en este campo, con medidas específicas, relacionadas con la regulación de la implantación de actividades en evitación de ruidos y otras molestias, fomento del traslado de industrias incompatibles con el uso residencial a nuevos polígonos periféricos, y erradicación

o traslado de instalaciones de estabulación intensiva en La Pocita o Carretera de Gerena como condición de desarrollo de los nuevos Sectores urbanizables.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU.

Una vez justificada la conveniencia y oportunidad de acometer la sustitución de las NNSS vigentes por el presente PGOU, y fijados por el Ayuntamiento de *Olivares* los objetivos, criterios con los que conseguirlos, configurados y modulados con el resultado de la participación pública y las sugerencias, alternativas y alegaciones planteadas, procede en este apartado y en los siguientes, *describir* y *justificar* los parámetros básicos de la ordenación del PGOU, bien en base a la adecuación a los objetivos fijados, o bien en cuanto al cumplimiento de requisitos establecidos por la legislación urbanística o sectorial de aplicación, o deducidos de los Informes de las Administraciones que intervienen en el proceso.

La entrada en vigor de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (en lo sucesivo LOUA), y la necesidad de adecuarse a la misma en los términos de las Disposiciones Transitorias Primera y Cuarta, supone un esfuerzo adicional de armonización del documento aprobado inicialmente, para la integración en sus determinaciones, como mínimo, de los Títulos II, III, VI y VII. En el presente apartado se realizará una justificación específica de cada uno de los parámetros en los que proceda esta integración, no solamente de adaptación de nomenclatura técnico-urbanística, sino que se persigue la máxima integración conceptual de la LOUA en los términos viables con las

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES m ²	PGOU m ²	VARIACIÓN %
SUELO URBANO (SU _r):			
-Suelo urbano consolidado (SU _{rc}):	876.960	1.310.004	49,38
-Suelo urbano no consolidado (SU _{rcn}):	251.640	359.899	43,02
TOTAL SU _r :	1.128.600	1.669.903	47,96
SUELO URBANIZABLE (SU _z):			
-Suelo urbanizable ordenado transitorio (SU _{ozt}):		27.487	
-Suelo urbanizable sectorizado ordenado (SU _{zso}):		96.438	
-Suelo urbanizable sectorizado (SU _{zs}):	247.700	1.626.467	556,63
-Suelo urbanizable no sectorizado (U _{zns}):		492.606	
TOTAL SU _z :	247.700	2.242.998	
SUELO NO URBANIZABLE (SNU):			
-Suelo no urbanizable de carácter rural o natural (SNU _{cr}):	44.361.880	30.673.915	-30,86
-Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística (SNU _{ep-p}):		6.418.192	
-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNU _{ep-l}):		4.733.172	
TOTAL SNU:	44.361.880	41.825.279	-5,72
TOTALES:	45.738.180	45.738.180	

Disposiciones Transitorias citadas y para dar respuesta a las aspiraciones municipales de disponer de un instrumento de planeamiento general de la mayor funcionalidad y adaptación en la aplicación de la LOUA.

3.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

De acuerdo con las determinaciones exigidas por los artículos 44 a 47 de la LOUA y artículo 7 de la Ley 6/1998, el PGOU establece la siguiente división del territorio municipal en razón a su *clasificación del suelo*, de acuerdo con los criterios reglados de la citada legislación urbanística, y a efectos de regulación de los derechos y

deberes básicos de los propietarios: *Suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable*. A su vez cada uno de ellos se divide en las categorías que se expresan en el cuadro de esta página, así como su cuantificación en comparación con clases equiparables de las NNSS vigentes.

La clasificación del suelo establecida es por otra parte plenamente coherente con los objetivos de integración de la planificación territorial, preservación del medio físico y paisaje, así como capacidad de acogida de cada una de las áreas homogéneas del territorio municipal, deducidas del documento de EslA.

3.2. LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN "ACTIVA" EN EL MEDIO RURAL.

3.2.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (SNU).

La ordenación del territorio municipal debe de superar la concepción residual "no urbanizable", o de simple localización de áreas protegidas por la legislación o la planificación sectorial, y transformarse en un instrumento efectivo y activo de ordenación pormenorizada del mismo, en términos substantivos similares al grado que se alcanza en las zonas urbanas.

Dada la complejidad del objetivo, aparte del recurso habitual al establecimiento de diferentes clases de suelo no urbanizable, lo que se propone es la utilización complementaria de instrumentos adicionales:

-Determinación de una relación de clases y subclases de usos susceptibles de ser regulados en el horizonte previsible de operatividad del PGOU, ya sea para *propiciarlos, admitirlos con determinadas condiciones, o prohibirlos.*

-Suclasificación o zonificación del territorio en áreas homogéneas de normativa en cuanto a *capacidad de acogida*, a efectos de integrar en cada una los usos y condiciones de las construcciones posibles.

-Integración los regímenes sectoriales *superpuestos* de protección, de carácter lineal o zonal, en función del bien a proteger (cauces públicos, carreteras, vías pecuarias, infraestructuras, vulnerabilidad de acuíferos, yacimientos arqueológicos, etc). Hay que destacar que esta integración debe operar en dos niveles:

-Como clasificación de suelo, en la medida en que estas afecciones sectoriales implican en muchos casos la clasificación por LOUA como *suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.*

-Como calificación del suelo, en la medida de que estos condicionantes *superpuestos*, implican limitaciones adicionales de uso y edificación.

-Determinación de *Actuaciones Territoriales (AT)*, de carácter propositivo sobre el término municipal, en orden a contribuir a la construcción del modelo propuesto, como caminos rurales, áreas recreativas, eliminación de disfuncionalidades (eliminación de vertederos, forestación, restauración de suelos erosionados y similares).

En los apartados siguientes se describen y justifican los aspectos más significativos del contenido de cada uno de los instrumentos.

3.2.2. CATEGORÍAS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SNU.

Se establecen las siguientes categorías de *suelo no urbanizable (SNU)*, cuya ubicación se indica en el Plano O.1.:

A) *Suelo no urbanizable de especial protección (SNUep)*: Se incluyen en esta subclase de suelo no urbanizable, los terrenos en los que concurren una o varias de las circunstancias del artículo 9.1º. de la Ley 6/1998 y artículo 46.1 de las LOUA. Dentro de esta categoría se distinguen a su vez las siguientes:

a) *Suelo no urbanizable de especial protección por la*

planificación territorial o urbanística (SNUep-p): Se incluyen en esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados c), d) y e) del artículo 46.1 de la LOUA. En su mayor parte se trata de espacios ya protegidos con anterioridad por el planeamiento supramunicipal de tipo especial (PEPMF, Actuación del Corredor Verde del Guadiamar), y otros son decididos por el PGOU por concurrir de forma integrada los valores a proteger diagnosticados desde la escala de análisis del presente planeamiento municipal, entre los que tenemos el *Cerro de las Cabezas* y *La Vaguada de La Coriana*, ambos por su singularidad paisajística.

b) *Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l)*: Se incluyen en esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados a) y b) del artículo 46.1 de la LOUA. El PGOU adscribe a esta categoría en el municipio los suelos afectados por las vías pecuarias, cauces de dominio público que discurren por SNU y patrimonio arqueológico en el medio rural. De acuerdo con los criterios del artículo 46 de la LOUA, se han seleccionado dichos elementos porque también desde la correspondiente legislación sectorial se les atribuye unas determinaciones de protección plenamente coherentes con esta categoría de SNUep-l. Existen otro tipo de protecciones derivadas de legislación sectorial o establecidas por el propio Plan, en donde es posible integrar con carácter *superpuesto* y *prevalente* los parámetros adicionales de la citada legislación o del Plan, a los elementos de carácter lineal o zonal afectados, sin necesidad de establecer la clasificación expresa de SNUep-l; tal sería el caso del régimen de protección de las carreteras, ferrocarril, infraestructuras

territoriales y similares (ver Plano de Ordenación o.1 y síntesis de la Figura 2 de la página siguiente).

B) *Suelo no urbanizable de carácter rural o natural (SNUcr)*: Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable, los terrenos en los que, en base al artículo 46.1. f) , h) y k) de la LOUA, desde la Revisión se considera necesaria la preservación del carácter rural, y por ser improcedente su transformación desde razones de sostenibilidad y de límites de capacidad de las infraestructuras generales existentes y de la racionalidad de la ordenación estructural del municipio, en respuesta a las necesidades objetivas de la población actual y proyectada al horizonte temporal de la Revisión, en equilibrio con la utilización sostenible de los recursos, según la capacidad de acogida ambientalmente más adecuada para las diferentes zonas del territorio ordenado.

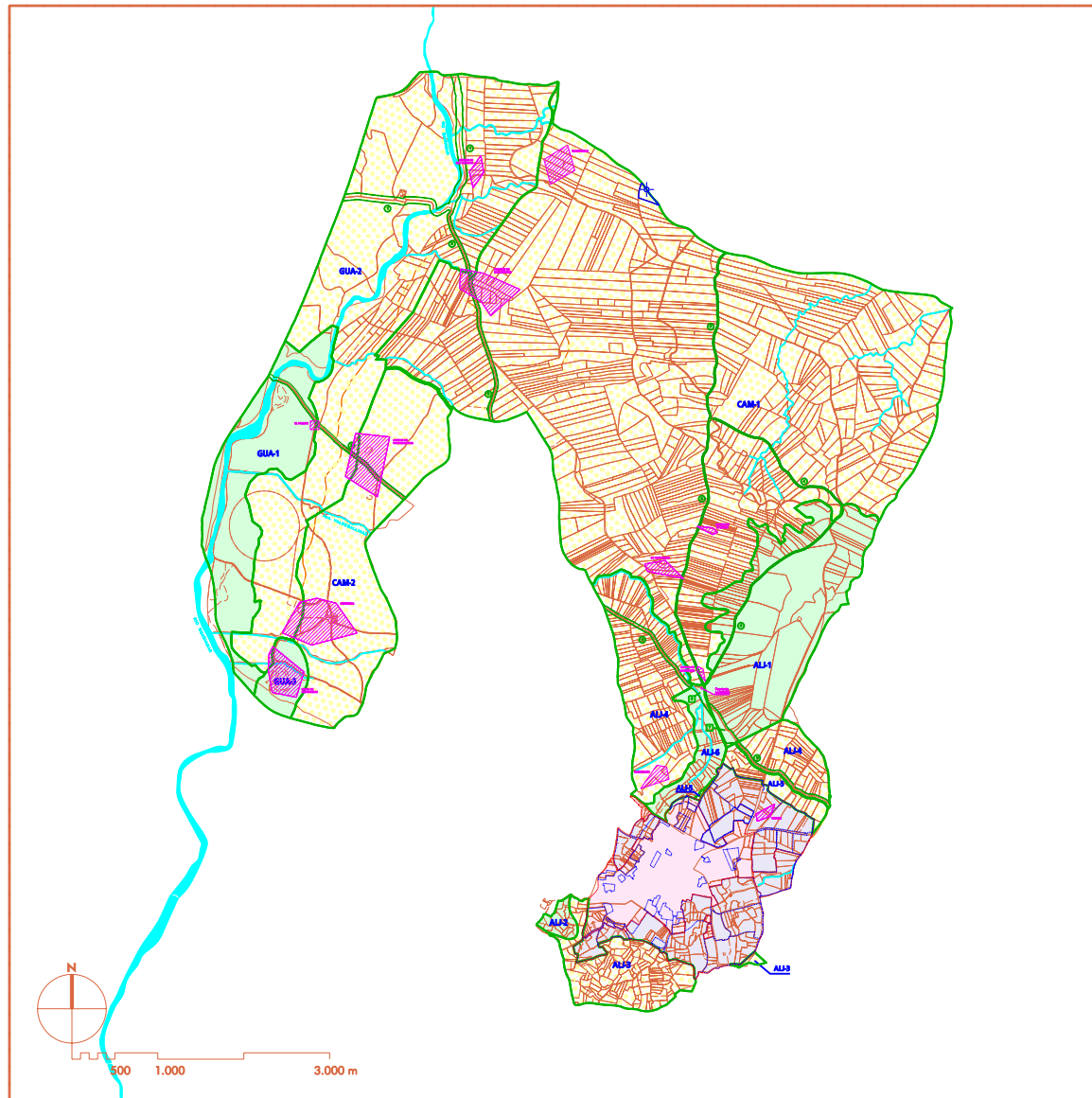
3.2.3. CALIFICACIÓN DEL SNU.

A) DETERMINACIÓN DE USOS REGULADOS EN SNU:

Con carácter general, en coherencia con el régimen de la LOUA, se determina el uso agropecuario el uso característico de la totalidad del SNU, con la excepción del Corredor Verde del Guadiamar, en el que, como consecuencia del desastre ecológico del vertido que dio origen a dicho espacio, se prohíben estos usos.

Por otra parte, en el Título 10 de las NNUU, se regulan los tipos de actos autorizables de *edificaciones, construcciones, obras e instalaciones*, divididos en dos grandes grupos de acuerdo con el régimen del artículo 52 de la LOUA:

Figura: 2
**TERRITORIO MUNICIPAL
 CLASIFICACIÓN DE SUELO**



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. SÚr: SUELO URBANO

-  SÚrc: SUELO URBANO CONSOLIDADO
-  SÚrm: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2. SÚz: SUELO URBANIZABLE

-  SÚzo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
-  SÚzo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TRANSITORIO (en ejecución según NNSS que se sustituyen)
-  SÚzs: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
-  SÚzns: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

3. SNU: SUELO NO URBANIZABLE

-  SNUcr: SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL
 ÁREAS HOMOGÉNEAS DE NORMATIVA:
ALJ-3 ALJARAFE-3: RUBIALES
ALJ-4 ALJARAFE-4: ALMENDRALES
ALJ-5 ALJARAFE-5: HELICHE
CAM-1 CAMPO-1: SAN ANTONIO-BARTOLAS
CAM-2 CAMPO-2: VALDEGALLINAS-SOBERBINA
GUA-2 GUADIAMAR-2: RIBERA DEL GUADIAMAR
-  SNUep-p: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA
 ÁREAS HOMOGÉNEAS DE NORMATIVA:
ALJ-1 ALJARAFE-1: CORNISA NORTE DEL ALJARAFE
ALJ-2 ALJARAFE-2: CORNISA OESTE DEL ALJARAFE
ALJ-6 ALJARAFE-6: VAGUADA DE LA CORIANA
GUA-1 GUADIAMAR-1: CORREDOR VERDE DEL GUADIAMAR
GUA-3 GUADIAMAR-3: CERRO DE LAS CABEZAS

SNUep-l: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

-  **PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS** Anchura legal (A)
-  CAÑADA REAL DE LAS ILAS 75.22m
-  CORDEL DE ALBANDA 37.61m
-  CORDEL DE LOS CARBONEROS 37.61m
-  COLADA DE LAS BARTOLAS 17.00m
-  COLADA DE LA ATALAYA 17.00m
-  **PROTECCIÓN DE DESCANSADEROS O ABREYADEROS** Superficie
-  ABREYADERO DE LA CORIANA 2 has
-  DESCANSADERO DE LAS LANDEIAS 2 has
-  **PROTECCIÓN HIDROLÓGICA DE CAUCES** Protección
D=100m
-  **PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO EN MEDIO RURAL**
(EN MEDIO URBANO SEGÚN DETALLE DE PLANOS o.4 Y o.15)

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

- a) Vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, y de ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos en SNU (régimen del artículo 52.1.A y B de la LOUA):
- Edificaciones y construcciones agrícolas.
 - Vivienda vinculada a la explotación.
 - Implantaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
 - Infraestructuras y edificaciones vinculadas.
- b) No vinculados a explotación agrícola, pecuaria, forestal y análoga, ni a dotaciones e infraestructuras públicas (régimen del artículo 52.1.4. de la LOUA):
- Explotaciones agropecuarias.
 - Industria incompatible con su ubicación en el núcleo urbano.
 - Instalaciones turísticas, recreativas y de servicio de carreteras, de carácter privado.
 - Otras dotaciones de carácter privado.
- c) Obras en edificaciones legales existentes.

En los artículos 10.2.6. a 10.2.15 de las NNUU se regulan pormenorizadamente las condiciones generales de las implantaciones citadas, especificando cuando están sometidas a simple licencia, y cuando requieren previamente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según la regulación de los artículos 42 y 43 de la LOUA. Asimismo se determina claramente que las actuaciones de carácter privado del apartado b) anterior, están sometidas al régimen de los apartados 4 y 5 del artículo 52 de la LOUA, es decir, tendrán una duración limitada, y deberán prestar la garantía y la prestación compensatoria allí regulada.

La regulación general de estas implantaciones se complementa con la regulación particularizada para cada una de las zonas homogéneas de SNU a las que nos referiremos en el apartado siguiente, en función de la capacidad de acogida de cada uno de dichos espacios (que coinciden con las unidades ambientales deducidas del EslA), o de la restricciones inherentes a la clasificación como SNUcr o de SNUep.

B) ZONAS HOMOGÉNEAS DE NORMATIVA EN SNU.

Se establecen en base a las Unidades Ambientales definidas por el EslA, matizadas por consideraciones adicionales de tipo paisajístico, delimitación de espacios ya protegidos por otros instrumentos anteriores (PEPMF) o Proyectos en curso (Corredor Verde), así como coherencia con el modelo territorial que se pretende. Las Zonas se delimitan en el Plano de Ordenación o.1., y se relacionan a continuación (ver Figura 2 de la página anterior):

a) ZONA ALJARAFE (ALJ): Territorio del entorno del núcleo urbano caracterizado paisajísticamente por su sobreelevación topográfica apreciable desde un entorno territorial muy amplio, y en cuanto a usos por albergar prácticamente los únicos restos de olivar en el municipio. Incluye las siguientes subzonas:

-Aljarafe 1 (ALJ-1): Cornisa Norte del Aljarafe: Integra el régimen de protección establecido para el espacio catalogado por el PEPMF, denominado "Paisaje sobresaliente PS-4, Cornisa Norte del Aljarafe".

-Aljarafe 2 (ALJ-2): Cornisa Oeste del Aljarafe: Integra el régimen de protección establecido para el espacio catalogado por el PEPMF, denominado "Paisaje sobresaliente PS-5, Cornisa Oeste del Aljarafe".

-Aljarafe 3 (ALJ-3): Rubiales: Zona de SNU al sur del núcleo, caracterizada por su aprovechamiento agrícola de frutales, intercalados de huerta y olivares, de objetivo interés paisajístico y con notable incidencia de parcelación y edificación.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

-Aljarafe 4 (ALJ-4): Almendrales: Zonas alomada de olivar en cornisa al norte del núcleo, de especial incidencia paisajística desde las carreteras hacia Gerena y Salteras.

-Aljarafe 5 (ALJ-5): Heliche-Palomar: Zona baja de llanura, especialmente antropizada con múltiples infraestructuras.

-Aljarafe 6 (ALJ-6): Vaguada de la Coriana: Vaguada de interés paisajístico por el mosaico de pequeñas huertas familiares a lo largo de la misma.

b) ZONA EL CAMPO (CAM): Territorio intermedio entre el entorno del núcleo y el Valle del Guadamar, caracterizado por su paisaje suavemente alomado de campiña y el cultivo del cereal de secano. Incluye las siguientes subzonas:

-Campo 1 (CAM-1): San Antonio-Bartolas: Territorio alomado muy perceptible desde la carretera a Gerena, caracterizado por unas parcelaciones rectangulares de escaso frente apoyado en carreteras y caminos.

-Campo 2 (CAM-2): Valdegallinas-Soberbina: Territorio alomado en vertiente hacia el Corredor Verde del Guadamar, que se diferencia de la zona CAM-1, por su parcelación, en este caso de fincas del mayor tamaño en el municipio.

c) ZONA VALLE DEL GUADIAMAR (GUA): Territorio caracterizado por constituir el lecho del río del mismo nombre, y albergar en una pequeña parte del mismo el futuro Corredor Verde del Guadamar, espacio ecológico de escala regional, que tendrá una fuerte incidencia futura en el entorno y en particular en esta zona. Incluye las siguientes subzonas:

-Guadamar 1 (GUA-1): Corredor Verde del Guadamar: Incluye exactamente el ámbito del proyecto de Corredor Verde que afecta al municipio. Sus rasgos más característicos serán los derivados de su declaración como terrenos forestales, y la prohibición indefinida del uso agrícola. Asimismo este espacio integra el régimen de protección establecido para el espacio catalogado por el PEPMF, denominado

"Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-12, Palmares".

b) Guadamar 2 (GUA-2): Ribera del Guadamar: Incluye una franja de 500 metros, de protección cautelar del Corredor Verde, así como el resto del lecho del Guadamar en el municipio.

c) Guadamar 3 (GUA-3): Cerro de las Cabezas-Soberbina: Caracterizado paisajísticamente por el promontorio del Cerro de las Cabezas, espacio arqueológico con vocación de integración e itinerarios cultural-recreativo ligado al Corredor Verde.

Como resumen de lo expuesto, las superficies de las zonas delimitadas son las siguientes (en negrita la clasificadas como SNUep-l):

ALJ-1:	3.064.081,12 m ²	CAM-1:	20.139.087,01 m ²
ALJ-2:	128.239,33 m ²	CAM-2:	3.566.127,55 m ²
ALJ-3:	900.044,05 m ²	GUA-1:	2.359.811,05 m ²
ALJ-4:	2.223.475,76 m ²	GUA-2:	7.920.695,31 m ²
ALJ-5:	493.262,51 m ²	GUA-3:	377.835,02 m ²
ALJ-6:	488.325,98 m ²		

Con esta articulación de la ordenación entendemos que se da puntual cumplimiento a los requerimientos del artículo 9º)g) de la LOUA.

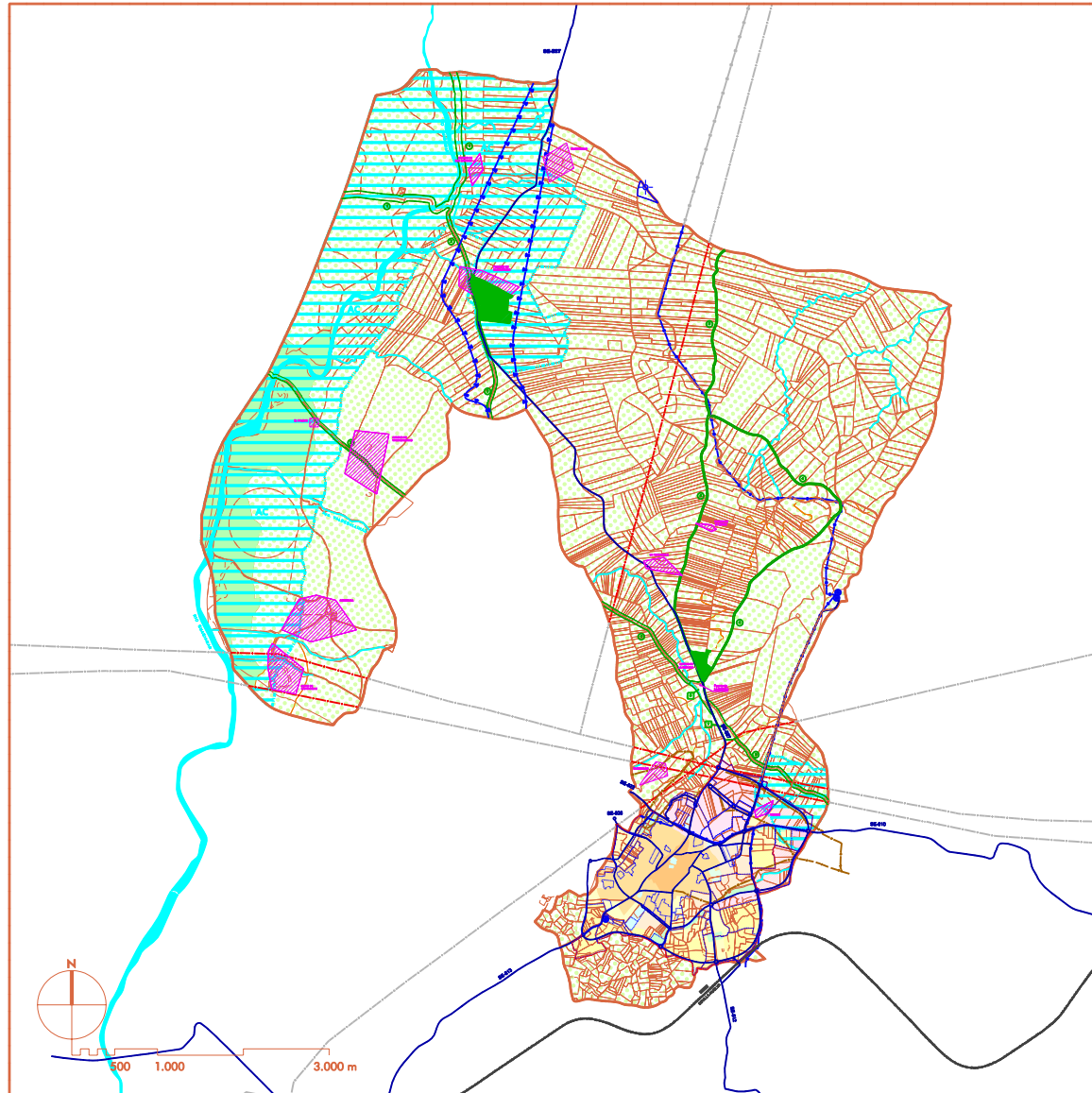
3.2.4. ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES EN SNU.

Como complemento de la ordenación del término municipal, en el Plano de Ordenación o.2 (ver Fig 3 de la página siguiente) se establecen los elementos determinantes de la estructura general del municipio así como los usos globales.

En coherencia con los objetivos fijados, el uso global fijados para la mayor parte del término es el agropecuario, con la excepción de los siguientes:

Figura: 3

TERRITORIO MUNICIPAL ESTRUCTURA GENERAL Y PROTECCIONES SECTORIALES



USOS GLOBALES

- UCCEDO URBANO**
 - BELMAS GENERALES
 - SG ESPACIOS LIBRES
 - SG DEPORTIVOS
 - SG EQUIPAMENTOS DOCENTES Y BPS
- USOS GLOBALES EN RISA**
 - RESERVAZCAL CANTO TRADICIONAL DE TIPO "LA PATRATA"
 - RESERVAZCAL DE SUBURBIO DE TIPO "LA PATRATA"
 - RESERVAZCAL DE MEDIA DENSIDAD DE TIPO "LA PATRATA"
 - RESERVAZCAL DE BAJA DENSIDAD 1 DE TIPO "LA PATRATA"
 - RESERVAZCAL DE BAJA DENSIDAD 2 DE TIPO "LA PATRATA"
 - TIPO "LA PATRATA"
 - INDUSTRIAL (LA PATRATA)
- USOS GLOBALES INCOMPATIBLES EN RISA**
 - RESERVAZCAL INCOMPATIBLE DE TIPO "LA PATRATA"
 - INDUSTRIAL INCOMPATIBLE
- TERRITORIO RURAL**
 - FORRESTAL CORREDOR VERDE DEL GUADALquivAR
 - AGROPECUARIO
 - PARCOS RURALES

ESTRUCTURA GENERAL Y PROTECCIONES SECTORIALES

- COMUNICACIONES**
 - SE-101 CARRETERA: 4 carriles, 12m anchura, 100km/h velocidad
D=100m
 - SE-102 CARRILERA: 4 carriles, 12m anchura, 80km/h velocidad
D=100m
 - SE-103 SENDERO: 2 carriles, 4m anchura, 50km/h velocidad
D=100m
 - VIAL PEQUEÑAS:
 - SE-104: 3 carriles, 7m anchura, 50km/h velocidad
 - SE-105: 3 carriles, 7m anchura, 50km/h velocidad
 - SE-106: 3 carriles, 7m anchura, 50km/h velocidad
 - SE-107: 3 carriles, 7m anchura, 50km/h velocidad
 - SE-108: 3 carriles, 7m anchura, 50km/h velocidad
 - SE-109: 3 carriles, 7m anchura, 50km/h velocidad
 - SE-110: 3 carriles, 7m anchura, 50km/h velocidad
 - SE-111: 3 carriles, 7m anchura, 50km/h velocidad
 - SE-112: 3 carriles, 7m anchura, 50km/h velocidad
 - CAMPOS RURALES: 4 carriles, 12m anchura, 100km/h velocidad
- INFRAESTRUCTURAS TERRESTRALES E SERVICIOS URBANOS BÁSICOS**
 - SE-113: Línea aérea de alta tensión: 800 kv, 150 m anchura, 100 m anchura, 18 m anchura
 - SE-114: CONDUCCIÓN GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - SE-115: OFICINA DE ABASTECIMIENTO
 - SE-116: COLECCIÓN GENERAL DE SANEAMIENTO
- PROTECCIÓN SILVOPASTORAL**
 - SE-117: PROTECCIÓN SILVOPASTORAL: 100 m anchura, 100 m anchura, 100 m anchura
 - SE-118: PROTECCIÓN SILVOPASTORAL: 100 m anchura, 100 m anchura, 100 m anchura
 - SE-119: PROTECCIÓN SILVOPASTORAL: 100 m anchura, 100 m anchura, 100 m anchura
- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO**
 - SE-120: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-121: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-122: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-123: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-124: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-125: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-126: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-127: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-128: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-129: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-130: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-131: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-132: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-133: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-134: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-135: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-136: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-137: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-138: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-139: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-140: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-141: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-142: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-143: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-144: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-145: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-146: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-147: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-148: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-149: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-150: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-151: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-152: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-153: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-154: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-155: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-156: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-157: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-158: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-159: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-160: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-161: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-162: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-163: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-164: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-165: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-166: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-167: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-168: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-169: PATRIMONIO AGROPECUARIO
 - SE-170: PATRIMONIO AGROPECUARIO
- OTRAS PROTECCIONES**
 - SE-171: PLANO GEOGRÁFICO
 - SE-172: PLANO GEOGRÁFICO
 - SE-173: PLANO GEOGRÁFICO
 - SE-174: PLANO GEOGRÁFICO
 - SE-175: PLANO GEOGRÁFICO

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

- Uso forestal del Corredor Verde.
- Uso de parques rurales en La Coriana, y alrededor de la Torre de San Antonio
- Usos vinculados a redes viarias, vías pecuarias, caminos rurales, cauces, acuíferos y las protecciones correspondiente.
- Zonas de protección arqueológica y ámbito de protección paisajística en el caso de la Torre de San Antonio.

3.2.5. ACTUACIONES TERRITORIALES (AT).

El objeto de este instrumento de ordenación del SNU es la determinación de actuaciones propositivas de intervención sobre el territorio municipal, en orden tanto a la consecución del modelo territorial previsto en el PGOU, como en cuanto a actuaciones de mejora y protección medioambiental o para la corrección de impactos existentes.

Las *Actuaciones Territoriales (AT)* expresamente planificadas por las NNSS se refieren a los siguientes grupos temáticos y se identifican en el Plano de Ordenación o.3 (Figura 4 de la página siguiente) y en artículo 10.1.12 de las NNUU:

- AT-CVG: Corredor Verde del Guadiamar.
- AT-CA: Actuaciones de restauración de canteras.
- AT-VP: Actuaciones sobre vías pecuarias.
- AT-CR: Actuaciones sobre caminos rurales.
- AT-RS: Actuaciones de eliminación de vertederos de residuos sólidos.
- AT-ER: Actuaciones de adecuación de espacios para usos recreativos.

Las actuaciones irán precedidas en caso necesario por la tramitación de alguna de las figuras de planeamiento especial. El sistema de actuación será por expropiación cuando sea necesaria la adquisición de la titularidad del suelo, o mediante Convenios entre las Administraciones y propietarios afectados.

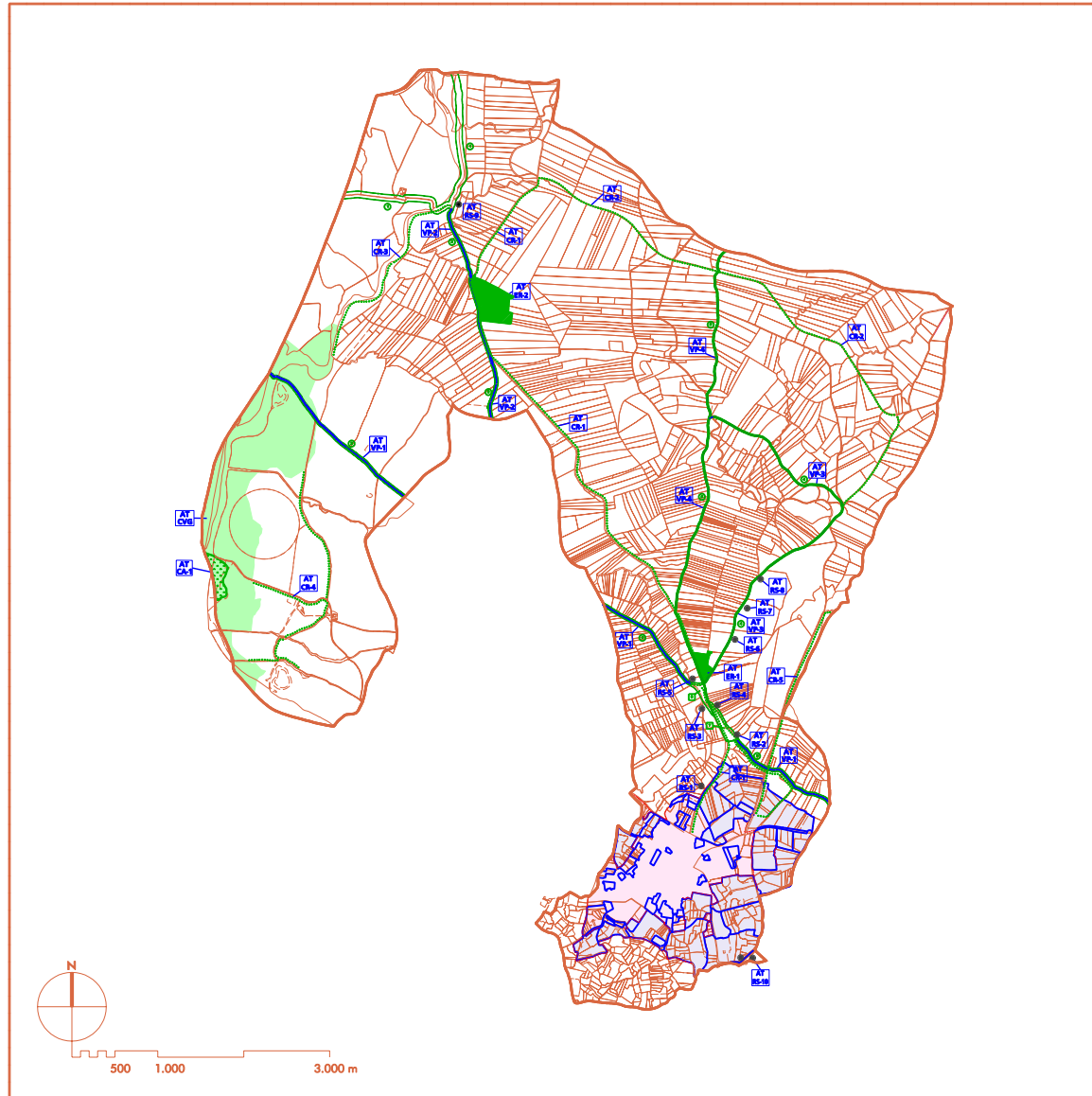
3.2.6. MEDIDAS TENDENTES A LA EVITACIÓN DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

En el artículo 10.1.8. de las NNUU se regulan las condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, entendiéndose por tal "*el asentamiento que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, energía eléctrica, accesos rodados y alcantarillado*". La existencia de cualquiera de los indicios regulados en el artículo 10.1.8. faculta al Ayuntamiento, con independencia de las acciones de disciplina que procedan, a la prohibición de cualquier nueva construcción en la zona de riesgo, aunque estuviera permitida por el resto de condiciones de la zona en que se pretendiera ubicar.

Por otra parte en la regulación de las condiciones de uso y en especial la parcela mínima y distancia mínima a edificaciones próximas determinadas en las NNUU para cada una de las *zonas homogéneas de SNU* están planteadas para que desde la ordenación del PGOU se eviten dichos riesgos en especial en la corona al Sur del núcleo, colindante con Sanlúcar la Mayor y Villanueva del Ariscal.

Figura: 4

TERRITORIO MUNICIPAL ACTUACIONES DE DESARROLLO



DESARROLLO DEL PGOU

1. NÚCLEO URBANO. (Según detalle de planos o.4, o.6 y o.7)

 NÚCLEO URBANO
DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

2. TERRITORIO MUNICIPAL

ACTUACIONES TERRITORIALES (AT)

 CORREDOR VERDE DEL GUADAMAR
(Actuación en ejecución)
ACTUACIONES BÁSICAS QUE INCLUYEN: DESCANTAMINACIÓN DE SUELOS, RESTAURACIÓN ECOLÓGICA Y FORESTACIÓN

  ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN DE CANTERAS
AT-CA-1: RESTAURACIÓN DE CANTERAS EN EL GUADAMAR

  ACTUACIONES SOBRE VÍAS PECUARIAS
DEBILITE, ADICCIÓN NATURALÍSTICA DE VÍAS Y DESCANSADEROS COMO SISTEMA DE ESPACIO LIBRES E INTEGRACIÓN EN LA RED DE ITINERARIOS ESTRUCTURANTES DEL MEDIO RURAL.

AT-VP-1: ACTUACIONES SOBRE EL CORDEL DE LOS CARBONEROS EN TÉRMINO MUNICIPAL DESDE EL LÍMITE ESTE, HASTA EL CORREDOR VERDE DEL GUADAMAR. COORDINAR CON MUNICIPIOS DE SALTERAS Y ALBAIDA.

AT-VP-2: ACTUACIONES SOBRE EL CORDEL DE ALBAIDA DESDE LA CARRETERA SE-527 HASTA LA CAÑADA REAL DE LAS ISLAS Y RÍO GUADAMAR

AT-VP-3: ACTUACIONES SOBRE LA COLADA DE LAS BARTOLAS DESDE EL ABREVADERO DE LA CORIANA HASTA EL ANTIGUO FERROCARRIL

AT-VP-4: ACTUACIONES SOBRE LA COLADA DE LA ATALAYA DESDE EL ABREVADERO DE LA ACORIANA HASTA EL ANTIGUO FERROCARRIL

  ACTUACIONES SOBRE CAMINOS RURALES.
DEBILITE, MEJORA DE LA SECCIÓN Y ADECUACIÓN DE CAMINOS EXISTENTES O CREACIÓN DE NUEVOS PARA SU INTEGRACIÓN EN LA RED DE ITINERARIOS EN MEDIO RURAL.

AT-CR-1: CREACIÓN DE CAMINO APTO PARA CARRIL BICI PARALELO A LA CARRETERA SE-527, ENTRE CEMENTERIO DE OLIVARES Y ANTIGUO FERROCARRIL.

AT-CR-2: ADECUACIÓN COMO CAMINO DEL ANTIGUO FERROCARRIL

AT-CR-3: ADECUACIÓN DE CAMINO DE BORDE DEL RÍO GUADAMAR ENTRE CAÑADA DE LAS ISLAS Y CORREDOR VERDE DEL GUADAMAR

AT-CR-4: ADECUACIÓN DEL CAMINO ENTRE EL CORREDOR VERDE DEL GUADAMAR Y YACIMIENTOS DEL CERRO DE LAS CABEZAS-SOBERBINA

AT-CR-5: CREACIÓN DE CAMINO APTO PARA CIRCUITO DE ATLETISMO Y CARRIL BICI ENTORNO A LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS EN SMI Y HASTA EL ÁREA RECREATIVA DE LA CORIANA Y LOS DEPÓSITOS

  ACTUACIONES DE ADECUACIÓN DE ESPACIOS PARA USOS RECREATIVOS Y PARQUES RURALES

AT-ER-1: ACTUACIÓN DE ADECUACIÓN DE ESPACIO PARA DOTACIÓN RECREATIVA EN LA CORIANA.

AT-ER-2: ACTUACIÓN DE ADECUACIÓN RECREATIVA DE PARQUE RURAL EN LA TORRE DE SAN ANTONIO

  ACTUACIONES DE ELIMINACIÓN DE VERTEDEROS DE RESIDUOS SÓLIDOS DISPERSOS EN TERRITORIO MUNICIPAL.
AT-RS-1 o AT-RS-10

3.3. LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL MEDIO URBANO.

3.3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Respecto a los criterios generales especificados en el apartado 3.1. sólo añadir a escala de medio urbano que la clasificación, realizada de acuerdo con los criterios de los artículos 44 a 47 de la LOUA, se refleja en el Plano de Ordenación o.4. (Ver Figura 5 de página siguiente).

- a) Suelo urbano consolidado: Se delimita con estricto ajuste estrictamente a las condiciones de urbanización del artículo 45.2.A de la LOUA.
- b) Suelo urbano no consolidado: Se incluyen, con los criterios del artículo 45.2.B de la LOUA todos los vacíos urbanos o áreas inmediatas, susceptibles de incorporarse al desarrollo urbano mediante la ejecución de la urbanización interior o participación en la ejecución de sistemas generales que genere en proporción a la superficie edificable prevista. Dentro de esta subclase de suelo urbano, en base al grado en el que hay que completar la urbanización necesaria, desde el PGOU se contemplan dos supuestos:
- Suelo urbano no consolidado que es necesario para su desarrollo incluir en actuaciones sistemáticas mediante su inclusión en unidades de ejecución.
 - Suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, referido a los siguientes supuestos:
 - Cuando se trata de áreas muy reducidas con un solo propietario afectado, en el que en algún caso

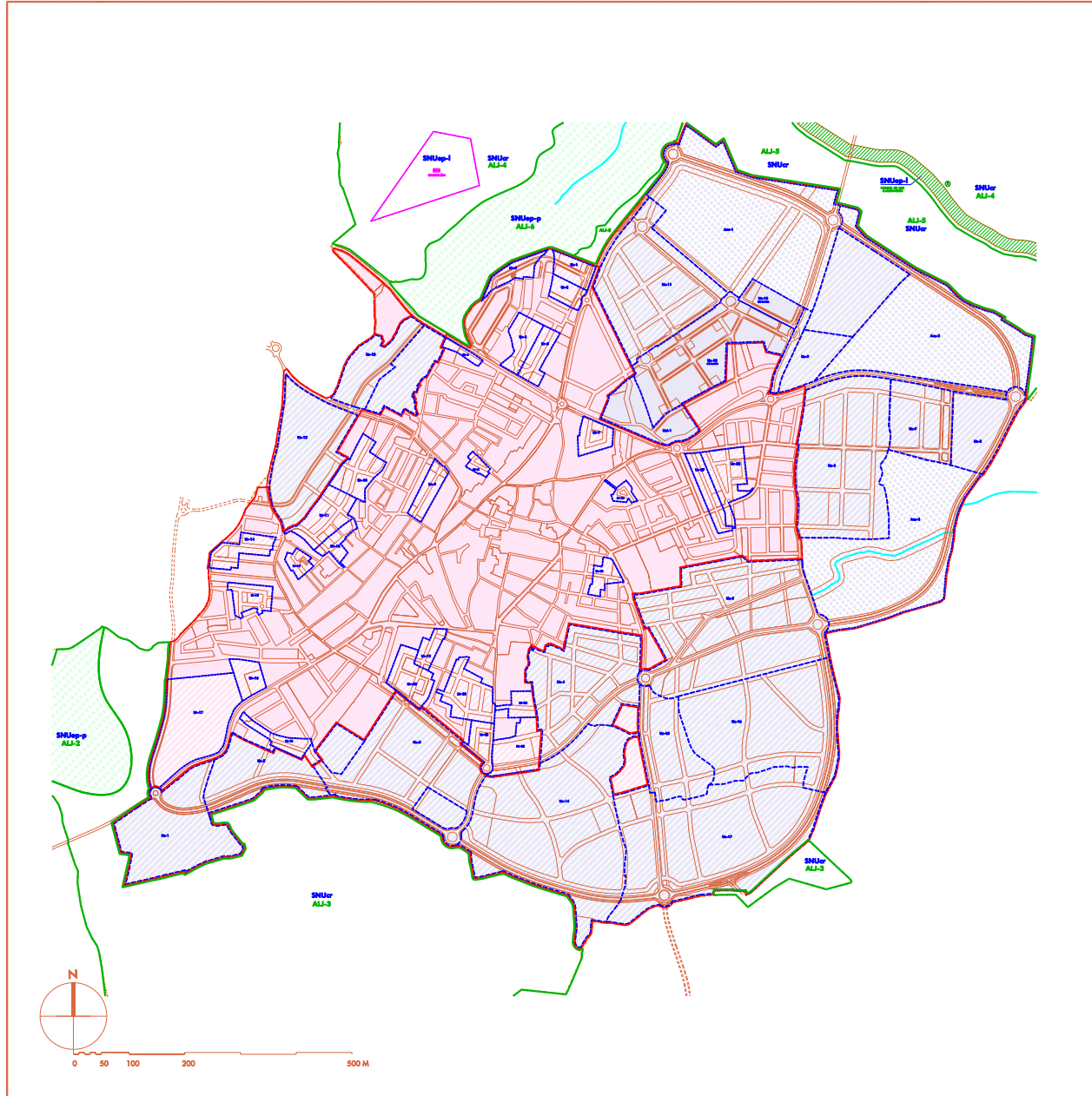
a través de convenio se garantiza la ejecución de la pequeña parte de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar, mediante ejecución de obras ordinarias simultáneamente a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística y artículo 3.3.6. de las NNUU.

-En el caso de áreas edificadas colindantes al suelo urbano consolidado, ejecutadas de forma irregular y en donde solamente falta alguno de los servicios, no reuniendo las condiciones para ser suelo urbano consolidado, pero el nivel de consolidación por la edificación desaconseja su inclusión en unidades de ejecución, siendo la forma de actuación más conveniente, que los propietarios completen el servicio que falta, o bien el Ayuntamiento y les traslade el coste a través de cuotas de urbanización o contribuciones especiales.

-Por último también cabe la posibilidad de que en suelo clasificados por el PGOU como urbano consolidado, surja a posteriori algún área de suelo urbano no consolidado, si mediante PERI o similar se establece algún área de reforma en espacios de interior de manzana, de donde pueda surgir un aprovechamiento objetivo superior al preexistente, reservando las dotaciones proporcionales necesarias, de acuerdo con los estándares de la LOUA y del PGOU.

- c) Suelo urbanizable sectorizado: Con carácter general se ha incluido en esta clase de suelo los terrenos con la capacidad de acogida adecuada para dar respuesta a los objetivos y

Figura: 5
NÚCLEO URBANO
CLASIFICACIÓN DE SUELO



1. SÚr: SUELO URBANO

- SÚr: LÍMITE DEL SUELO URBANO
- SÚre: SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SÚme: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2. SÚz: SUELO URBANIZABLE

- SÚz: LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE
- SÚzo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
- SÚzo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TRANSITORIO (En ejecución según NNSS que se sustituyen)
- SÚza: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SÚzn: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

3. SNU: SUELO NO URBANIZABLE

- SNUr: SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL
ÁREAS HOMOGÉNEAS DE NORMATIVA:
ALJ-3 ALJARAFE-3: RUBIALES
ALJ-4 ALJARAFE-4: ALMENDRALES
ALJ-5 ALJARAFE-5: HELICHE
- SNUep-p: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA
ÁREAS HOMOGÉNEAS DE NORMATIVA:
ALJ-2 ALJARAFE-2: CORNISA OESTE DEL ALJARAFE
ALJ-6 ALJARAFE-6: YAGUADA DE LA CORIANA
- SNUep-l: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

PROTECCIÓN DE CAUCES:
EN SNU: D= 100 METROS
EN SÚ: Y SÚz: Medidas correctoras según Plano o.11

PROTECCIÓN DE YÍAS PECUARIAS: Anchura legal (A)
 CORDEL DE LOS CARBONEROS: 37,61 Metros

ZPA: ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN SNU

4. ÁMBITOS DE DESARROLLO: PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN

- EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
- EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

necesidades de crecimiento residencial y de usos terciarios y productivos, para el horizonte temporal del Plan (años 2005-2015) y en la cuantía exacta diagnosticada. Dentro del suelo urbanizable sectorizado se han previsto dos supuestos especiales:

-Suelo urbanizable sectorizado ordenado transitorio: Incluye solamente el Sector Industrial El Caño, con Plan Parcial aprobado y en ejecución según las NNSS vigentes. DE la fase de aprobación inicial a provisional del PGOU, han quedado excluidos de esta categoría los Sectores Palomar, Beatas y Helichi, que en el presente documento reúnen ya las condiciones de suelo urbano consolidado.

-Suelo urbanizable sectorizado ordenado: SE ha incluido en esta subclase el Sector industrial Uz-10, ordenado directamente desde el PGOU, en virtud de Convenio Urbanístico con parte de la propiedad, a efectos de agilizar la solución de traslado del casco de una actividad mayorista de almacén de frutas, que genera graves molestias y congestión de tráfico en su entorno.

- d) Suelo urbanizable no sectorizado: Se ha previsto esta categoría de suelo con la finalidad de dar respuesta a posibles demandas de suelo a medio-largo plazo, bien por urbanización del 50-60% del suelo sectorizado, o bien en previsión de dar respuesta a posibles actividades singulares o de oportunidad, no contempladas en el momento de redacción del PGOU y que pudieran activarse previa formulación de Plan de Sectorización.

3.3.2. LA ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES EN EL NÚCLEO URBANO.

La *estructura general* prevista por el PGOU en coherencia con los objetivos fijados por el Ayuntamiento, se representa en el Plano de Ordenación o.5. (Ver Figura 6 de la página siguiente).

Los componentes básicos de la misma son los siguientes (en comparación con la actual (Plano 17):

-Comunicaciones: Destaca la nueva ronda de circunvalación que forma el arco Sur uniendo las carreteras SE-513, SE-512, y SE-510, y la ronda netamente urbana más cercana al borde del casco consolidado, y las relaciones de ambas con la estructura radial existente. Con esta solución estructural estimamos que se mejorarán considerablemente a corto y largo plazo para el modelo urbano propuesto, las relaciones viarias interurbanas y propiamente urbanas.

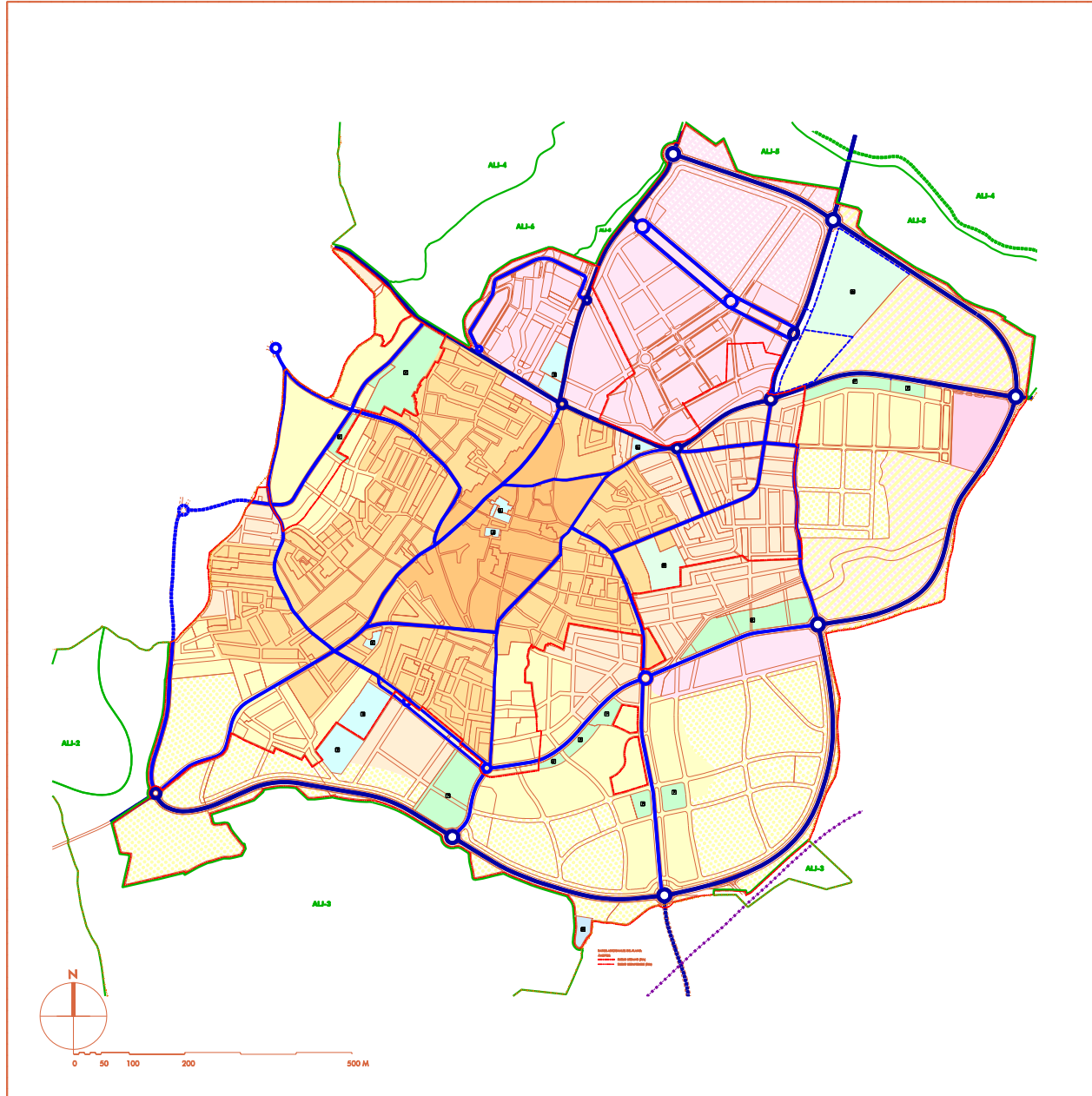
-Sistemas generales de espacios libres: Se reflejan en el citado Plano o.5, y se identifican a efectos de su gestión en el Plano o.7, con las siglas SGEL-1 a SGEL-11. Hay que destacar el carácter orgánico, continuo e integrado que se pretende con el sistema, divididos en dos subsistemas básicos:

-Sur: Formado por el nuevo recinto ferial, bulevares apoyados en ronda urbana y Parque de La Pocita.

-Oeste: Formado por el sistema a lo largo de la Vaguada de la Coriana, que tiene continuidad posterior con el espacio de SNUep-p ALJ-6.

-Sistemas generales de equipamientos: Aparte de los

Figura: 6
NÚCLEO URBANO
ESTRUCTURA GENERAL
USOS GLOBALES



1. SISTEMAS	2. USOS GLOBALES
<ul style="list-style-type: none"> SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES <ul style="list-style-type: none"> PARQUE URBANO RECINTO PERIF. <ul style="list-style-type: none"> SISTEMA GENERAL EQUIPAMENTOS <ul style="list-style-type: none"> DEPORTIVO EDUCATIVO SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES RED VIARIA <ul style="list-style-type: none"> GENERAL INTERURBANA URBANA BÁSICA RED FERROVIARIA RED DE VÍAS Pecuarias 	<ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL (18 m/ha; 0,25 m²/m²) RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN (20 m/ha; 0,20 m²/m²) RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (20 m/ha; 0,40 m²/m²) RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD 1 (18 m/ha; 0,25 m²/m²) RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD 2 (15 m/ha; 0,20 m²/m²) TERCIARIO (0,60 m²/m²) INDUSTRIAL (0,60 m²/m²) <p>USOS GLOBALES INCOMPATIBLES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SÚPER</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL INCOMPATIBLE (Previsión: 0,60m²/m² Termino, 0,60m²/m²) INDUSTRIAL INCOMPATIBLE (Previsión: 0,60m²/m² Termino, 0,60m²/m²)
3. ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO NO URBANIZABLE	
<ul style="list-style-type: none"> ALJ- ALAMARE ALJ-0 ALAMARE 0: CORRIERA ORTE ALJ-1 ALAMARE 1: RUMALES ALJ-2 ALAMARE 2: ALMOROSALES ALJ-3 ALAMARE 3: HELICHE ALJ-4 ALAMARE 4: VAGUADA COBANA 	

TABLA RESUMEN DE USOS GLOBALES EN NÚCLEO URBANO						
USOS	SUPERFICIES m ²	DENSIDAD Viv/ha	EDIFICABILIDAD m ² /m ² s	VIVIENDAS	SUP EDIFICABLE m ² t	OBSERVACIONES
Residencial casco tradicional	176.484	35	0,55	617	97.066	
Residencial de extensión	759.172	30	0,50	2.277	379.586	
Residencial de media densidad	427.877	30	0,45	1.283	192.545	
Residencial de baja densidad 1	639.562	18	0,36	1.151	230.242	
Residencial de baja densidad 2	552.083	15	0,32	828	176.667	
Terciario	30.448		0,50		15.224	
Industrial	489.207		0,60		293.524	
TOTALES	3.074.833			6.156	1.384.854	

sistemas existentes, destacan la ampliación del Instituto Heliche y el Parque Deportivo que integra el nuevo campo de fútbol e instalaciones anexas.

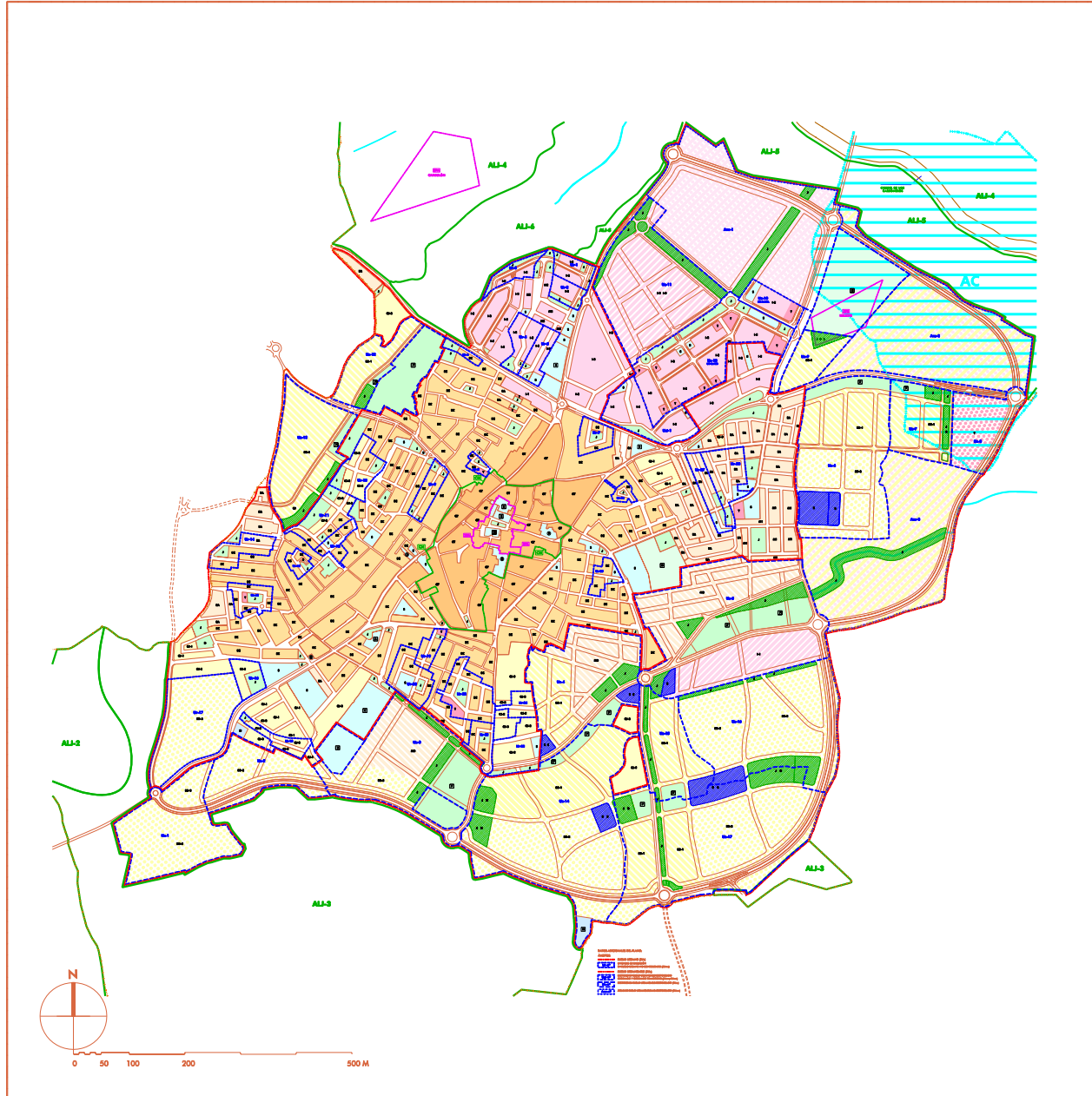
En cuanto a usos globales en el núcleo se establecen, aparte de los sistemas generales, los que se indican en el cuadro de esta página. Las densidades de viviendas e índices globales de edificabilidad se han fijado teniendo en cuenta el análisis de la realidad preexistente realizado en el apartado 4.2. de la Memoria de Información, con un cierto margen de flexibilidad al alza para que en la ordenación del PGOU tengan cabida la ligera densificación de las zonas de casco tradicional y de extensión del casco, como consecuencia de que a lo largo de los años se puedan ir produciendo algunas segregaciones de acuerdo con las posibilidades de las Ordenanzas, opción que en el caso máximo no estimamos que llegue a superar el 5% de la capacidad actual.

3.3.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUrc).

La ordenación pormenorizada del núcleo consolidado por el PGOU (ver Plano o.6 y Figura 7 de la página siguiente) es claramente continuista con la ordenación vigente, simplemente se plantean algunas rectificaciones puntuales de alineaciones, de dar continuidad a viarios en fondo de saco, o de obtención de suelo para dotaciones en los escasos vacíos en que es viable. Estas actuaciones de reforma y de reequipamiento se pueden apreciar en el Plano o.7., donde aparecen las *Actuaciones Simples* destinadas a tal finalidad.

Estas previsiones continuistas se complementan con bastantes ajustes de detalle en las Ordenanzas que afectan al SUrc, tendentes sobre todo en la *Zona Casco Tradicional* a aproximarse a unos parámetros de edificación y parcelación más acordes con los objetivos de preservación de la imagen urbana del Conjunto Histórico delimitado.

Figura: 7
NÚCLEO URBANO
CALIFICACIÓN



1. SISTEMAS

LOCALES

- ESPACIOS LIBRES
- J PLAZAS Y JARDINES
- ÁREAS DE JUEGO Y DEPORTE
- EQUIPAMIENTO (OR-7)
- D DEPORTIVO
- E EDUCATIVO
- S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
- SI SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
- RED VIARIA
- UBICACIÓN PREFERENTE DE SISTEMAS LOCALES EN SUZ
- DOTACIONES CARÁCTER PRIVADO

GENERALES

- ESPACIOS LIBRES
- P PARQUE URBANO
- F SICTRO FISCAL
- EQUIPAMIENTO (OR-7)
- D DEPORTIVO
- E EDUCATIVO
- S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
- SI SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
- RED VIARIA GENERAL O ESTRUCTURANTE, SEGÚN PLANOS 0.5 y 0.8

2. CALIFICACIÓN, USOS, ZONAS Y SUBZONAS DE ORDENANZA

CALIFICACIÓN FORMENORIZADA

- OR-1: CASCO TRADICIONAL
- OR-2: EXTENSIÓN DEL CASCO
- IC EDIFICACIÓN ADOSADA BA, BA-1
- OR-4: CIUDAD JARDÍN
- CI-1, CI-2, CI-3, CI-4
- OR-5: TERCIARIO T
- OR-6: INDUSTRIAL I-1, I-2, I-3, I-4

USOS GLOBALES EN SUZme Y SUza

- RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (18 m²/m²) MD
- RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 1 (18 m²/m²) BD-1
- RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 2 (18 m²/m²) BD-2
- TERCIARIO (2,00 m²/m²) T
- INDUSTRIAL I-1, I-2, I-3 (2,00 m²/m²)

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUZme

- RESIDENCIAL INCOMPATIBLE (Permisos Industrial y Termino, Edificatorio)
- INDUSTRIAL INCOMPATIBLE (Permisos Industrial y Termino, Edificatorio)

3. ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO NO URBANIZABLE

- ALI-1 ALJARAFE
- ALI-2 ALJARAFE 2: CORNERA ORTE
- ALI-3 ALJARAFE 3: BURGUE
- ALI-4 ALJARAFE 4: ALMENDRALES
- ALI-5 ALJARAFE 5: HELICIE
- ALI-6 ALJARAFE 6: VAGUADA CORIANA

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA									
OR	DENOMINACIÓN		PARCELACIÓN		CONDICIONES EDIFICACIÓN				OBSERVACIONES
	Zona	Subzona	Super. m ²	Frente m	Retran A.Vial	Retran Linderos	Ocupac. %	Edific. m ² /m ² s	
OR-1	Casco Tradicional		-	-	0,00	-	70 (1)	-	(1) Condiciones especiales art.8.2.5
OR-2	Extensión del Casco		-	-	0,00	-	80	1,50 (2)	(2) Solo en Unidades de Ejecución
OR-3	Edificación Adosada	General	120	7			70	1,40	
		M-1	120 (existente)	7 (existente)			80	1,50	
OR-4	Ciudad Jardín	CJ-1	250	12	3	2	60	0,80	
		CJ-2	400	15	3	2	60	0,60	
		CJ-3	600	15	5	3	50	0,45	
		CJ-4	1.000	20	5	3	40	0,30	
OR-5	Terciaria		250	10	-	-	-	1,00	
OR-6	Industrial	I-1	250	10	0	0	100	1,00	
		I-2	250	10	0	0	100	1,00	
		I-3	750	20	5	3	75	0,75	
		I-4	2.500	30	5	5	60	0,60	
		M-2	250	15	2,5	existente	existente	existente	
OR-7	Sistemas de equipamiento		500 (3)	10				(4)	(3) O establecido en legislación sectorial. (4) Para equipamiento educativo, según programa del centro. Para SIPS y Servicios 1,40 m ² /m ² s.

La síntesis de los parámetros básicos de cada una de las Ordenanzas se puede apreciar en el cuadro de esta página. El Título 8 de las NNUU contiene la regulación pormenorizada de cada una de las Ordenanzas-Tipo del PGOU. Las innovaciones más significativas respecto a las Ordenanzas equiparables de las NNSS vigentes son las siguientes:

a) Innovaciones generales:

-De acuerdo con la sistemática del nuevo Plan, refuerzan el carácter de instrumento integrador de condiciones de uso y edificación en cada zona, regulando más detalladamente los usos y tipos de obras permitidas.

-Se introduce la novedad de incluir dentro del uso residencial

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

el de *vivienda bifamiliar*, como una variante del *unifamiliar*, que respetando en todo caso los límites de viviendas para Unidades y Sectores, y con el requisito de acceso único para las dos viviendas desde el viario público, dé solución normativa a un determinado número de viviendas actuales que estimamos en torno a un 4%, y la posibilidad de futura implantación, sobre la que hay una cierta demanda por familias de escasos recursos económicos y que es prioritario para el Ayuntamiento dar solución de integración normativa. Esta posibilidad en casco tradicional y en inmuebles catalogados está condicionada a la prevalencia de los valores a proteger.

b) Ordenanza OR-1: Zona Casco Tradicional:

-Regulación más detallada de las condiciones de segregación y agregación de parcelas tendentes a que no se desvirtúe el parcelario tradicional, que es el parámetro básico de la morfología urbana y tipologías edificatorias.

-Regulación de condiciones para parcelas especialmente irregulares y de mucha profundidad tendentes a limitar la densificación y congestión del casco, con problemas añadidos de aparcamiento y medioambientales.

-Las condiciones de configuración de fachadas y volúmenes buscan una mayor aproximación a la composición y proporción de huecos tradicional de la que son paradigmáticas la mayor parte de las casas catalogadas.

c) Ordenanza OR-2: Extensión del Casco:

-Se regula más detalladamente la parcelación.

d) Ordenanza OR-3: Edificación adosada.

-Ordenanza pensada para nuevos desarrollos, preferentemente con Proyecto unitario por manzana o frente homogéneos, con lo que se pretende dotar de mayor flexibilidad en cuanto a posibles retranqueos y soluciones homogéneas a las que pueda dar lugar una arquitectura de calidad.

-Se introduce la novedad del concepto de *agrupación de viviendas unifamiliares*, con espacios comunes para el conjunto, permitiéndose unas condiciones más flexibles de tamaño de las unidades.

e) Ordenanza OR-4: Ciudad Jardín:

-La principal novedad es la división en 4 subzonas, que responden tanto a situaciones reales que se dan actualmente, como a la intención de propiciar una diversidad tipológica en Unidades y Sectores de nuevo desarrollo, en los que se fije esta *Directriz de Ordenanza*, sin perjuicio de su ajuste en el planeamiento de desarrollo.

f) Ordenanza OR-5: Zona Terciaria:

-Es una regulación nueva del Plan, y pretende dar soporte a la creación de este tipo de espacios comerciales, de oficinas,

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

hospedaje o de ocio acordes con las demandas actuales de la población.

-La intención es la creación de ordenaciones abiertas de calidad, con condiciones de composición flexibles.

g) Ordenanza OR-6: Zona Industrial:

-Las principales novedades son la pormenorización en diferentes subzonas, y la regulación más detallada de las condiciones de compatibilidad con el uso residencial.

h) Ordenanza OR-7: Sistemas de equipamiento:

-La Ordenanza es nueva en el Plan, y pretende flexibilidad y confianza en los Proyectos de Edificación normalmente públicos, para el logro de soluciones de calidad.

3.3.4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU_{nc}).

El SU_{nc} se ordena pormenorizadamente casi en su integridad con el criterio de evitar la posterior remisión a planeamiento de desarrollo que quedará limitado a la figura más simple, la de Estudio de Detalle. De las 28 Unidades de Ejecución delimitadas, solamente la Ur-17 tiene previsto el desarrollo mediante un PERI (ver cuadro de características de la página siguiente).

La ordenación pormenorizada de cada Unidad se ha realizado con el criterio de integración y continuidad con el viario existente, y la

mejor ubicación de las reservas de dotaciones para los intereses generales.

Este último criterio, y el tamaño reducido de algunas unidades implica desde el principio de los trabajos del Plan asumir como mejor solución para dar la respuesta a los intereses generales más adecuados en cada vacío urbano para las necesidades de su entorno, admitir un desequilibrio real de partida en los beneficios y cargas del aprovechamiento objetivo cada una de las Unidades; cuya corrección siempre se ha arbitrado a través de la técnica de delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en esta clase de suelo, mediante áreas de reparto que abarquen el mayor número posible de Unidades, excluyendo solamente aquéllas en régimen transitorio, o de incorporación posterior a la aprobación inicial mediante Convenio que ya recogía contrapartidas equivalentes para el Ayuntamiento.

En el cuadro de la página siguiente se resumen las características básicas de desarrollo de cada Unidad de Ejecución en SU_{nc}, que debe de complementarse con las del apartado 5 en lo referente al aprovechamiento.

Respecto a las Ordenanzas aplicables, en su mayor parte OR-2 y OR-3, proceden los mismos comentarios que para el Surc. No obstante, de acuerdo con las previsiones del PGOU y de la LOUA, es posible modificar la ordenación establecida, siempre para su mejora, a través de la formulación de Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior.

Es importante aclarar el requisito de que las innovaciones, en aplicación de la LOUA, siempre deben ser para mejorar la ordenación desde el interés público, y sin que en ningún caso suponga disminución de las reservas dotaciones y menos aún situación en ubicación que no sea preferente en la estructura de la ordenación

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU _{inc})													
CL	ÁMBITO	SUPERF. m ²	CALIFIC.	S. ZONAS m ² s	SUP. NETA m ²	EDIFIC. m ² t	VIVIEND Nº	CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m ²)					OBSERVACIONES Desar/S.Act/Prioridad
								E. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIV	SIPS	VIARIO	
URBANO	Ur-1	9.083,33	Industrial I2		4.564,97	4.564,97	0	1.021,85				3.496,51	ED-PU-PR-COO/1
	Ur-2	7.055,81	Industrial I2		4.303,11	4.303,11	0	1.795,79				956,91	ED-PU-PR/CU-COM/1 Viario exterior: 400,00 m2
	Ur-3	8.016,40	Industrial I2		2.551,70	2.551,70	0	2.849,12				2.617,78	ED-PU-PR/CU-COM/1 Viario exterior: 944,66 m2
	Ur-4	11.572,43	Industrial I2		7.394,37	7.394,37	0	1.524,42				2.653,64	ED-PU-PR/CU-COM/1
	Ur-5	10.080,68	Industrial I2		5.429,52	5.429,52	0	802,47			1.158,33	2.690,36	ED-PU-PR/CU-COM/1
	Ur-6	3.181,33	Resid. EC		1.339,66	2.009,49	11	1.211,35				630,32	ED-PU-PR/CU-COM/1
	Ur-7	9.153,65	Resid. EC		5.466,07	8.199,11	33	1.122,45				2.565,13	ED-PU-PR/CU-COM/1
	Ur-8	2.926,86	Resid. EC		936,09	1.404,14	8	453,64				972,50	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Terciario		564,63	564,63							
	Ur-9	9.593,64	Resid. EC		5.668,73	8.503,10	36	2.087,33				1.837,58	ED-PU-PR/COM/1
	Ur-10	16.738,04	Resid. EC		2.024,14	3.036,21	16	3.292,71				4.070,08	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Resid. CJ2		7.351,11	4.410,67	16						
	Ur-11	19.101,10	Resid. EC		3.849,90	5.774,85	30	6.198,18				4.718,59	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Resid. CJ2		4.334,43	2.600,66	10						
	Ur-12	6.893,31	Resid. EC		3.997,43	5.996,15	26				686,78	2.209,10	ED-PU-PR/CU-COM/1
	Ur-13	4.656,60	Resid. EC		2.581,24	3.871,86	18	684,94			140,14	1.250,28	ED-PU-PR/COO/1
	Ur-14	12.533,84	Resid. EC		4.751,89	7.127,84	38	1.129,85				3.978,59	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Resid. EA		2.673,51	3.742,91	20						
	Ur-15	10.170,78	Resid. EC		4.170,24	6.255,36	34	1.373,20				4.161,25	ED-PU-PR/COM/1
			Terciario		466,09	466,09							
	Ur-16	8.934,43	Resid. CJ2		5.703,15	3.421,89	11	3.231,28					ED-PU-PR/CU-COM/1
	Ur-17	59.448,00	Resid. BD-2	59.448,00		19.023,36	89	3.424,14			3.424,14	11.889,61	PERI-PU-PR/COO/1
	Ur-18	7.738,39	Resid. CJ2		5.390,82	3.234,49	12	573,13				1.760,44	ED-PU-PR/CU-COM/1
	Ur-19	6.221,86	Resid. EC		3.553,86	5.330,79	23	356,41				1.808,05	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Terciario		503,54	503,54							
	Ur-20	15.936,43	Resid. EC		7.492,43	11.238,65	50	723,17			2.711,71	5.009,12	ED-PU-PR/COO/1
Ur-21	20.958,30	Resid. EC		8.523,99	12.785,99	63	2.107,28				7.713,32	ED-PU-PR/CU-COM/1	
		Terciario		2.613,71	2.613,71								
Ur-22	9.324,72	Resid. EC		3.804,87	5.707,31	24	1.122,20				4.397,65	ED-PU-PR/CU-COM/1	
Ur-23	19.326,86	Resid. CJ2		10.610,24	6.366,14	20	2.161,67			1.481,06	5.073,89	ED-PU-PR/CU-COM/1	
Ur-24	6.719,58	Resid. CJ2		5.214,92	3.128,95	9					1.504,66	ED-PU-PR/CU-COM/1	
Ur-25	6.645,51	Resid. EC		4.471,83	6.707,75	25	391,13			645,53	1.137,02	ED-PU-PR/COO/1	
Ur-26	3.298,51	Resid. EC		1.991,63	2.987,45	14	217,97				1.088,91	ED-PU-PR/CU-COM/1	

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU _{unc})													
CL	ÁMBITO	SUPERF. m ²	CALIFIC.	S. ZONAS m ² s	SUP. NETA m ²	EDIFIC. m ² t	VIVIEND Nº	CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m ²)					OBSERVACIONES Desar/S.Act/Prioridad
								E. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIV	SIPS	VIARIO	
Ur-27		11.271,39	Resid. EA		5.373,11	7.522,35	44	1.375,25				3.175,18	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Terciario		1.347,85	1.347,85							
Ur-28		18.592,36	Resid. EA		9.566,72	13.393,41	77	1.760,19			1.458,16	5.807,29	ED-PU-PR/CU-COM/1
TOTALES SU _{unc}		335.174,14		59.448,00	150.581,50	193.520,36	757	42.991,12	0,00	0,00	11.705,85	87.415,08	

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TRANSITORIO (SU _{zot})												
CL	SECTORES SG-ADSCR	SUPERFIC SECTOR m ²	USO GLOBAL	SUP. SG INCLUID m ²	SUP. SONA m ²	SUP. MAX EDIFIC. m ² t	Nº. MAX VIVIENDA	RESERVAS MINIMAS SISTEMAS LOCALES (m ²)				OBSERVACIONES Desarrollo/Prioridad
								ES. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIV	SIPS	
	Uzt-3, El Caño	27.487,00	Indus.I2		27.487,00	10.994,00	0	2.749,00			1.100,00	PP-PU-PR/COM/1
TOTALES SU _z		27.487,00			27.487,00	10.994,00	0	2.749,00	0,00		1.100,00	

3.3.5. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO (SU_{zot}).

En el momento de redactar el documento para aprobación inicial se encuentran con Plan Parcial aprobado definitivamente y con diferente grado de desarrollo, los siguientes Sectores de las NNSS vigentes, que se incorporan al PGOU en la condición de *suelo urbanizable ordenado transitorio (SU_{zot})*, al no haberse alcanzado los deberes de cesión, urbanización y equidistribución que motivaría su clasificación como suelo urbano:

-SU_zt-1 El Caño (AD Plan Parcial 20-07-2001)

Dicho Sector se continuará ejecutando en las condiciones de las NNSS vigentes y de sus instrumentos de desarrollo, sin perjuicio de que en caso de incumplimiento de plazos de sus Planes de Etapas o

actas de compromisos entre Ayuntamiento y particulares, se produzcan los efectos procedentes, en su caso.

En coherencia con esta situación de ejecución y gestión según NNSS vigentes, constituirá un área de reparto independiente según se justifica en el apartado 5 de esta Memoria.

En cuadro de esta página se incluyen las características de este Sector, coincidentes con la que consta en su Plan Parcial.

Las Ordenanzas de estos Planes Parciales se han integrado en la mayor medida en las NNUU del PGOU, y cuando no ha sido posible se ha creado una variante específica dentro de la OR-2, denominada mantenimiento de la ordenación anterior (M-nº).

3.3.6. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUzs).

La ordenación del SUzs se realiza con los siguientes parámetros:

a) Fijación de usos globales y su intensidad:

En coherencia con los objetivos de ordenación se establece en uso global *residencial de media densidad* en los Sectores colindantes al casco consolidado, y *residencial de baja densidad* en el resto. También se proponen Sectores con uso global *industrial y terciario*. Las intensidades asignadas han sido las siguientes:

- Residencial de media densidad: 30 viv/ha y 0,45 m²t/m²s.
- Residencial de baja densidad -1: 18 viv/ha y 0,36 m²t/m²s.
- Residencial de baja densidad -2: 15 viv/ha y 0,32 m²t/m²s.
- Terciario: 0,5 m²t/m²s.
- Industrial: 0,6 m²t/m²s.

Como resultado de la aplicación de dichas densidades e índices de edificabilidad bruta en cada Sector, así como las reservas de espacios libres y equipamiento, se obtienen los datos del cuadro de características de la página siguiente.

Los criterios con los que se han aplicado a cada Sector las reservas mínimas de sistemas locales en cumplimiento de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento han sido los siguientes:

- Sistema de espacios libres: 10% del Sector (excluidos sistemas generales) en todos los casos.
- Equipamiento (docente, deportivo y SIPS):

-Áreas de uso global residencial:

-21 m² por cada 100 m²t de edificación residencial.

-Áreas de uso global terciario: 8% de la superficie del Sector (excluidos SG).

-Áreas de uso global industrial: 5% de la superficie del Sector (excluidos SG).

b) Fijación de criterios de ubicación de sistemas locales:

Se realiza con el objetivo de cumplir una de las finalidades del planeamiento general en sus atribuciones de coordinación de los nuevos desarrollos. Las ubicaciones propuestas de sistemas en el Plano de Ordenación o.6. habrán de respetarse obligadamente por los Planes Parciales, a efectos de conseguir la ubicación estratégica prevista por el PGOU dentro de la estructura urbana o bien el objetivo de permitir su agrupación con las reservas de sectores colindantes para garantizar en el caso de Sectores pequeños, unos tamaños de reservas funcionalmente idóneas para las dotaciones previstas.

Con similar criterio habrán de respetarse las conexiones viarias previstas entre Sectores colindantes, si bien podrán reajustarse los trazados dentro de cada Sector.

c) Carácter de la ordenación pormenorizada cuando se realiza:

En el Sector Uz-10, se realiza la ordenación pormenorizada directamente desde el PGOU para dar respuesta a los objetivos de agilidad del desarrollo previstos en el correspondiente Convenio.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUzs)										
CL	SECTORES SG-ADSCR	SUPERFIC. SECTOR m ²	USO GLOBAL	SUP. SG INCLUID m ²	SUP. ZONA m ²	SUP. MAX EDIFIC. m ² t	Nº. MAX VIVIENDA	RESERVAS MINIMAS SISTEMAS LOCALES (m ²)		OBSERVACIONES Desarrollo/Prioridad
								ES. LIBRES	DOCENTE + DEPORTIVO + SIPS	
S U E L O U R B A N I Z A B L E	Uz-1	77.078,79	Residen. BD-2		72.583,96	23.226,87	108	7.259,00	4.877,64	PP-PU-PR/CU-COM/1
			SGRV-1	4.494,83						
	Uz-2	48.981,97	Residen. BD-2		41.348,64	13.231,56	62	4.135,00	2.778,63	PP-PU-PR/COO/1
			SGRV-2	7.633,33						
	Uz-3	107.279,22	Residen. MD		57.186,39	25.733,88	171	8.107,00	7.008,65	PP-PU-PR/COO/1
			Residen. BD-2		23.876,97	7.640,63	36			
			SGRV-3	10.387,73						
			SGEL-1	15.828,13						
	Uz-4	95.022,91	Residen. MD		54.329,23	24.448,15	163	9.064,00	7.879,21	PP-PU-PR/COO/1
			Residen. BD-1		36.310,83	13.071,90	65			
			SGEL-4	4.382,85						
	Uz-5	180.754,93	Residen. MD		96.123,12	43.255,40	288	14.936,00	11.745,45	PP-PU-PR/COO/1
			Industrial II		53.236,29	31.941,77				
			SGRV-7	4.479,02						
			SGEL-5	26.916,50						
	Uz-6	130.290,24	Residen. BD-1		47.561,66	17.122,20	196	12.075,00	9.000,00	PP-PU-PR/CU-COM/1
			Residen. BD-2		73.180,72	23.417,83				
		SGEL-9	9.547,86							
Uz-7	42.662,80	Residen. BD-1		38.614,43	13.901,19	70	3.862,00	2.919,25	PP-PU-PR/CU-COM/1	
		SGEL-10	4.048,37		0,00					
Uz-8	38.632,37	Terciario T		30.436,98	15.218,49		3.044,00	2.435,00	PP-PU-PR/CU-COM/1	
		SGRV-9	8.195,39							
Uz-9	21.470,43	Residen. BD-1		21.470,43	7.729,35	39	2.148,00	1.623,16	PP-PU-PR/CU-COM/1	
Uz-10	96.438,07	Industrial I2-I3		96.438,07	57.862,84		9.644,00	4.821,90	PP-PU-PR/CU-COM/1 Sector ordenado desde el PGOU	
Uz-11	103.146,51	Industrial I2-I3		103.146,51	61.887,91		10.315,00	5.157,33	PP-PU-PR/CU-COM/1	
Uz-12	29.727,30	Residen. BD-1		28.168,73	10.140,74	50	2.817,00	2.129,56	PP-PU-PR/CU-COM/2	
		SGEL-11	1.558,57		0,00					
Uz-13	70.693,42	Residen. BD-1		67.143,52	24.171,67	121	6.715,00	5.076,05	PP-PU-PR/CU-COM/2	
		SGEL-12	3.403,49		0,00					
Uz-14	195.712,32	Residen. BD-1		70.618,42	25.422,63	127	17.567,00	12.398,06	PP-PU-PR/CU-COM/2	
		Residen. BD-2		105.049,24	33.615,76	158				
		SGRV-4	10.614,88							
		SGEL-3	6.046,44							
		SGSI-1	3.383,34							
Uz-15	45.699,66	Residen. BD-1		42.499,66	15.299,88	76	4.250,00	3.212,97	PP-PU-PR-CU-COM/2	
		SGEL-8	3.200,00		0,00					
Uz-16	139.501,85	Residen. BD-2		131.120,00	41.958,40	197	13.112,00	8.811,26	PP-PU-PR/COO/2	
		SGRV-6	8.239,77							
Uz-17	189.980,97	Residen. BD-1		55.537,79	19.993,60	100	16.047,00	11.249,56	PP-PU-PR/CU-COM/2	

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUzs)										
CL	SECTORES SG-ADSCR	SUPERFIC. SECTOR m ²	USO GLOBAL	SUP. SG INCLUID m ²	SUP. ZONA m ²	SUP. MAX EDIFIC. m ² t	Nº. MAX VIVIENDA	RESERVAS MINIMAS SISTEMAS LOCALES (m ²)		OBSERVACIONES Desarrollo/Prioridad
								ES. LIBRES	DOCENTE + DEPORTIVO + SIPS	
			Residen. BD-2		104.924,12	33.575,72	157			
			SGEL-6	4.181,18						
			SGEL-7	2.442,01						
			SGRV-5	16.992,15						
		TOTAL		155.975,84	1.450.905,71	583.868,37	2.184	145.097,00	103.123,68	
SISTEMAS GENERALES EN SUz NO INCLUIDOS EN SECTORES										
		SGEQ-2		12.688,33						Adscrito Ar-6
		SGEQ-3		55.501,45						Adscrito Ar-6
		SGEL-2		11.592,25						Adscrito Ar-6
		SGEL-11		30.049,29						Adscrito Ar-7
		TOTAL SG ni		109.831,32						
		TOTALES		265.807,16						

Dicha ordenación podrá ser innovada para su mejora de acuerdo con los criterios generales del PGOU.

- d) Fijación de la *directriz de Ordenanza* a tener en cuenta en los Planes Parciales.

En el Plano de Ordenación o.6. y en las fichas de los Sectores de la Parte II de las NNUU, se fija la *directriz de Ordenanza* con la que en los Planes Parciales deberá desarrollarse la ordenación pormenorizada de cada una de las calificaciones globales establecidas. En cada Plan Parcial, se distribuirá el aprovechamiento edificatorio del Sector, utilizando los subtipos de Ordenanza de las presentes NNUU dentro de la *directriz* establecida, determinando en caso justificado las sub-variantes que sean necesarias para le mejor transición de los bordes o la optimización del aprovechamiento.

- e) Flexibilidad de ordenación de los Planes Parciales:

El objetivo que se persigue en cuanto al alcance de las directrices de Ordenanza establecidas, tienen en cuenta que el horizonte funcional del Plan que será de 10 a 15 años, y que a dicho plazo es conveniente que los Sectores se puedan desarrollar con un margen razonable de flexibilidad en la propuesta de tipologías acordes con la evolución de las demandas de formas de habitación, de ocio, y especialmente con la rápida evolución hacia demandas de suelo industrial alternativo a los obsoletos polígonos industriales tradicionales, con tendencia a sustitución por conceptos más recientes (parques industriales, de servicios, empresariales, centros logísticos y de distribución de mercancías, etc).

La intención del PGOU es que las Ordenanzas del Título 8 de las NNUU sean la base de referencia para la aplicación también en SUz, pero que los Planes Parciales puedan tener un margen para justificar

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

ajustes, para la mejor distribución de la edificabilidad permitida, manteniendo parámetros básicos de reservas de dotaciones, secciones mínimas de viario, y altura máxima permitida.

f) Flexibilidad en la implantación del uso alternativo terciario.

Uno de los rasgos más característicos de la evolución de las formas de habitación, en especial en municipios de cinco a diez mil habitantes de un entorno metropolitano como el que nos ocupa, es la necesidad cercana de espacio terciario, para el comercio y el ocio, que permita este tipo de implantaciones de oportunidad, objetivamente beneficiosas en cuanto a creación de empleo y evitación de desplazamientos a municipios más cercanos a Sevilla que dispongan de dichos servicios.

Con este criterio, se establece con carácter general en todas las zonas de uso global diferente al terciario, la posibilidad de que el Plan Parcial establezca hasta el 20 % del aprovechamiento edificatorio del Sector, con destino a uso pormenorizado terciario exclusivo, siempre que se justifique la resolución de los problemas de tráfico y de aparcamiento (ver artículo 9.3.3. de las NNUU).

g) Competencia exclusiva municipal sobre las decisiones de ordenación en los Planes de desarrollo.

Aunque según las competencias que la legislación urbanística es una cuestión obvia, y ya es práctica asentada desde hace tiempo en municipios de esta escala, para el caso de Olivares, es conveniente dejar patente esta cuestión, a la vista de la ordenación de Planes Parciales muy recientes de iniciativa particular, de las secciones de viario o los fondos de saco que se siguen utilizando, o las ubicaciones marginales y disfuncionales de las reservas de equipamiento.

Ante las dudas planteadas en el seguimiento de proceso de redacción del PGOU, sobre la dificultad del Ayuntamiento para condicionar la ordenación en Planes de iniciativa particular, es conveniente que queden afirmadas estas cuestiones obvias de competencia urbanística municipal, al parecer no muy asentadas entre la práctica de la promoción privada inmobiliaria local:

-Con independencia de que el planeamiento de desarrollo lo redacte un particular cuando así está previsto, la decisión sobre la idoneidad cualitativa de la ordenación de cualquier ámbito de desarrollo, corresponde en exclusiva al Ayuntamiento, que desde el interés público deberá garantizar que la ciudad futura disponga de las secciones de viario funcionalmente adecuadas, y la ubicación de las reservas de dotaciones en los lugares *preferentes* de la ordenación en vez de en los marginales.

-El PGOU establece los parámetros adecuados de ordenación estructural y de ubicación y tamaño mínimo de dotaciones, tendentes a invertir la tendencia actual. Dichos parámetros se refuerzan mediante la previsión expresa de la iniciativa pública de la redacción de planeamiento de Sectores estratégicos, con independencia de que se establezca el sistema de compensación. Asimismo se recoge expresamente en el artículo 9.3.3. de las NNUU la posibilidad de que el Ayuntamiento haga un mayor uso de la opción de formular Avances de planeamiento que, en desarrollo de los parámetros del PGOU, orienten adecuadamente a la iniciativa particular sobre los criterios municipales para la ordenación de los Sectores y la agrupación de reservas de dotaciones, en su caso.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUzns)										
CL	ÁREAS SG-ADSCR	SUPERFIC. ÁREA m ²	USOS GLOB INCOMPAT SGAdscitos	SUP. SG INCLUID m ²	SUP. ZONA m ²	SUP. MAX EDIFIC. m ² t	Nº. MAX VIVIENDA	RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	REQUISITOS PARA EL DESARROLLO	OBSERVACIONES Desarrollo/Prioridad
S Uz ns	Ans-1	189.978,70	Residencial	12.055,93 20m ² s/100m ² t	Según PS	Según PS	Según PS	Art. 1.1.5. NNUU	Urbaniz 50 % Sec industriales Actuaciones de oportunidad	PS-PP-PU-PR El PS determinará los SG adicionales en función de los usos globales establecidos
			SGRV-11							
			Otros SG min							
	Ans-2	142.540,32	Industrial	17.930,53 20m ² s/m ² t	Según PG	Según PS	Según PS	Art. 1.1.5. NNUU	Urbaniz 60 % Sec residenciales Actuaciones de oportunidad	PS-PP-PU-PR El PS determinará los SG adicionales en función de los usos globales establecidos
			SGRV-10							
			Otros SG min							
	Ans-3	160.087,69	Industrial	14.097,54 20m ² s/100m ² t	Según PS	Según PS	Según PS	Art. 1.1.5. NNUU	Urbaniz 60% Sec residenciales Actuaciones de oportunidad	PS-PP-PU-PR El PS determinará los SG adicionales en función de los usos globales establecidos
			SGRV-8							
			Otros SG min							
	TOTAL		492.606,71							
TOTALES										

3.3.7. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUzs).

La ordenación de esta clase de suelo se realiza con unos rasgos adicionales de flexibilidad en relación al Sectorizado, de modo que será el Plan de Sectorización el que concrete los usos globales con la limitación de incompatibilidad fijada desde el PGOU.

En tanto no se formule el Plan de Sectorización a este suelo se le aplicarán las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural de la zona homogénea más próxima.

Entre las condiciones para la activación de estos suelo se establecen las siguientes:

- Desarrollo de los suelos sectorizados hasta un 50 % de los suelos industriales o un 60% de los residenciales.

-Aparición de circunstancias sobrevenidas de "oportunidad", que aconsejen desde el interés público municipal la activación anticipada para la implantación de actividades productivas o terciarias que generen empleo o bien para desarrollos vinculados a vivienda protegida en un porcentaje significativo para las características del municipio.

La innovación del PGOU a través de los Planes de Sectorización, debe de respetar los estándares mínimos del PGOU del artículo 1.1.5 de las NNUU y que son los siguientes:

- Sistemas generales de equipamientos más espacios libres: 32,72 m² de suelo por cada 100 m²t edificables.
- Sistemas locales (excluido viario): 42,52 m²/100 m²t edificables.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

CLASES DE SUELO	ESTADO DE DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES Número de viviendas	PGOU Número de viviendas	VARIACIÓN %	
SUELO URBANO (SU _r):	Suelo urbano consolidado (SU _{rc}):	3.109	3.187	2,51
	Suelo urbano no consolidado (SU _{nc}):	487	785	61,19
	TOTAL SU _r :	3.596	3.972	10,46
SUELO URBANIZABLE (SU _z):	Suelo urbanizable ordenado transitorio (SU _{zot}):	0	0	
	Suelo urbanizable sectorizado (SU _{zs}):	137	2.184	1.494,16
	TOTAL SU _z :	137	2.184	1.494,16
TOTALES:		3.733	6.156	64,91

3.3.8. RESUMEN DE DIMENSIONADO DEL PGOU.

Como síntesis de los cuadros de características de los apartados anteriores, el resumen de dimensionado del PGOU es el que se recoge en el cuadro de esta página.

La capacidad operativa de las NNSS vigentes (3.733 viviendas), se ve incrementada con el PGOU hasta la cifra de 6.156 viviendas, es decir en 2.423 nuevas viviendas, que suponen un aumento del 64,91 % de la capacidad de las NNSS vigentes y duplicar ligeramente la cifra de viviendas actualmente existentes (2.985 viv).

Dicha cifra final de dimensionado de la Revisión se ajusta sensiblemente al diagnóstico y objetivos marcados en cuanto a capacidad necesaria (apartado 2.2.) en torno a 5.900 viviendas, objetivo que por decisión municipal se ha incrementado ligeramente para el presente documento para aprobación provisional. El ligero incremento al alza se debe a ajustes realizados en el trabajo final de detalle sobre la ordenación, en orden a homogeneizar las intensidades de los usos globales finalmente asignados, en especial

los derivados de la necesidad de establecer también usos globales en la ciudad consolidada (casco tradicional y extensión del casco) y establecer una densidad adecuada para permitir en torno a un 5% de incremento de capacidad por el vía de posibilidades de segregación de parcelas actuales de tamaño claramente superior a la parcela mínima fijada en ordenanzas de estas zonas.

La diferencia de las 785 viviendas en SU_{nc} especificadas en el cuadro, respecto a las 757 que resultan de la suma de viviendas todas las Unidades de esta clase de suelo, corresponde al SU_{nc} no incluido en unidades de ejecución

A efectos de diseño de las provisiones dotacionales, se utilizará por lo tanto la cifra de **6.156** viviendas. La conversión en habitantes potenciales se realiza en base a la proporción actual de 2,74 hab/viv, cifra que cabe entender del lado de la seguridad por la tendencia a la baja de la misma. Por lo tanto la capacidad potencial del modelo de desarrollo del PGOU es de $6.156 \text{ viv} \times 2,74 \text{ hab/viv} = 16.877$ habitantes.

3.3.9. LAS DOTACIONES DEL PGOU EN RELACIÓN CON LOS ESTÁNDARES LEGALES Y OBJETIVOS MUNICIPALES.

De los cuadros de características de la ordenación de cada uno de los cuatro apartados anteriores, deducimos las reservas totales previstas en el modelo de desarrollo urbano del PGOU, y lo podemos comparar con el de las NNSS vigentes, tanto para la población y número de viviendas actual, como del potencial, que deducíamos en el apartado de *diagnóstico*.

Las previsiones más significativas del PGOU respecto a la situación actual, se resumen a continuación:

A) SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

a) Parques Urbanos:

Es donde el PGOU realiza un mayor esfuerzo debido a que se parte de la ausencia de dotación, al no haberse ejecutado las previsiones por expropiación de las NNSS vigentes. El conjunto de sistemas a gestionar se identifican en el Plano de Ordenación o.7., con las siglas SGEL-3 a SGEL-11, con una superficie total de 95.617,50 m².

Para la capacidad poblacional del PGOU de 16.877 hab, supone un estándar de 5,67 m²/hab, que si bien está más cerca del umbral mínimo de la horquilla de 5-10 m²/hab del artículo 10.1.A)c) de la LOUA, también es conveniente valorar que se parte de un estándar 0 m²/hab, con lo cual la mejora es espectacular, teniendo en cuenta además que está garantizada la gestión mediante adquisición gratuita para la Ayuntamiento por la técnica del aprovechamiento medio

El PGOU prevé otros sistemas de espacios libres como el nuevo recinto ferial (SGEL-1 y SGEL-2) de 27.420,17 m², o los parques

rurales de La Coriana, Las Landrias o La Torre de San Antonio, que no incluimos en este cómputo por no ajustarse estrictamente al concepto de "parque urbano" establecido en el artículo 25.1 c) del RP.

b) Recinto Ferial:

El PGOU propone la sustitución del actual por uno nuevo, resultado del conjunto de los sistemas contiguos SGEL-1 y SGEL-2 que totalizan 27.420,17 m², lo cual nos da un estándar de 1,66 m²/hab, dentro del objetivo de 1,5 a 2 m²/hab que nos habíamos fijado como idóneo para este tipo de reservas.

B) SISTEMAS GENERALES DEPORTIVOS:

El PGOU propone la sustitución del campo de fútbol actual (9.478,62 m²), que será sustituido por las nuevas instalaciones al Norte del núcleo, identificadas como SGEQ-3, con una superficie de 55.501,45 m², que unidas a las otras instalaciones existentes que permanecen, suponen una dotación total de 71.179,36 m².

C) SISTEMAS GENERALES DOCENTES:

El PGOU propone la ampliación del Instituto Heliche con el sistema general SGEQ-2, con una superficie de 12.688,33 m², que unidos a los actuales 14.982,65 m², obtenemos un total de 27.678,16 m². Aplicando la misma proporción de la pirámide de población actual (según apartado 7.1.) a la capacidad proyectada obtenemos una necesidad de 560 plazas escolares de Bachillerato (18 unidades), plenamente viables en la superficie prevista, de acuerdo con la tipología de centros de la LOGSE (Real Decreto 1004/1991, Orden de 4 de noviembre de 1991 y Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente.).

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

D) SISTEMAS GENERALES DE SIPS:

El PGOU programa la obtención del sistema SGEQ-1 (1.782,91 m²), que unidos a los existentes, resulta una dotación total de 17.724,05 m².

E) SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES:

A la dotación actual de 28.025 m², el PGOU incorpora las siguientes previsiones:

-En SUrc:	2.114,89 m ²
-En SUrc:	42.991,12 m ²
-En SUzot:	2.749,90 m ²
-En SUzs:	145.097,00 m ²
Total nuevos:	192.952,91 m ²

Que unidos a los existentes resulta un total de la Revisión de 237.681,71 m².

F) SISTEMAS LOCALES DOCENTES:

a) Suelo urbano consolidado:

Las previsiones más significativas son cambiar de uso el colegio Eucaliptos, que pasa a SIPS, mientras que el actual recinto ferial se califica en su mayor parte de escolar para constituir un centro de mayor funcionalidad (9.544 m²).

b) En suelo urbano no consolidado no se realiza ninguna reserva adicional.

c) En suelo urbanizable ordenado transitorio al ser industrial no hay previsión adicional.

d) En cuanto al suelo urbanizable sectorizado, el criterio de cuantificación que realizamos es el siguiente:

-En cumplimiento de los estándares de la LOUA para nuevos desarrollos residenciales, en el PGOU aplicamos a los sectores

residenciales un estándar mínimo de 21 m² de reserva para el conjunto de docente + deportivo + SIPS, lo que supone una reserva total del SUz de 103.123,68 m².

-Aunque el criterio del PGOU es que el uso pormenorizado de ese conjunto dotacional se vaya concretando en los Planes Parciales en función de la programación y necesidades municipales, a efectos de distribución estimativa en el presente PGOU, consideramos las siguientes adscripciones del conjunto de la reserva:

-80% para docente:	82.498,94 m ² .
-5% para SIPS:	5.156,18 m ² .
-15% para deportivo:	15.468,55 m ² .

Estas previsiones unidas a las existentes que no cambian de uso permitirán resolver el déficit de la población actual, que teóricamente tras las recientes cesiones de los Sectores Palomar y Betas es de solamente 3 unidades, pero que al tratarse de dotaciones de tamaño inadecuado de acuerdo con la tipología de centros necesaria, el déficit a efectos prácticos es bastante mayor (unas 12 unidades); y se permitirá dar garantía plena de servicio a la totalidad del techo poblacional previsto por el PGOU, y sobre todo en condiciones de tamaño adecuadas para que se puedan implantar centros en las condiciones requeridas por la legislación sectorial.

G) SISTEMAS LOCALES DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL:

La dotación actual se incrementa en el PGOU en los siguientes conceptos:

En suelo urbano consolidado, el derivado del cambio educativo a SIPS del colegio Eucaliptos.

En unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado: 11.705,85 m².

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

CUADRO COMPARATIVO DE DOTACIÓN DE SISTEMAS ENTRE LAS NNSS VIGENTES Y EL PGOU							
TIPOS DE SISTEMAS	NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES				OBJETIVOS EXIGENCIAS	PGOU	
	ACTUAL (2.985 viv / 8.370 hab)		POTENCIAL (3.134 viv / 8.788 hab)			CAPACIDAD (6.156 viv / 16.877 hab)	
	SUPERFICIES (m ²)	m ² /hab	SUPERFICIES (m ²)	m ² /hab	m ² /hab	SUPERFICIES (m ²)	m ² /hab
SISTEMAS GENERALES:							
Esp. libres: Parque urbano:	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00-10,00	95.617,50	5,67
Recinto ferial:	12.225,00	1,46	12.225,00	1,39	2,00	27.420,17	1,62
Deportivo general:	25.440,79	3,04	25.440,79	2,89	3,40	71.179,36	4,22
Equipamiento: Docente:	14.982,65	1,79	14.982,65	1,70	0,60	27.678,16	1,64
SIPS	14.422,87	1,72	17.033,14	1,94	1,25	17.724,05	1,05
SISTEMAS LOCALES:							
Plazas y jardines:	35.720,11	4,27	35.720,11	4,06	5,00	237.681,71	14,08
Docente:	23.984,75	2,87	23.984,75	2,73	4,40	101.602,74	6,02
SIPS:	4.221,84	0,50	4.221,84	0,48	2,15	49.264,03	2,92
Deportivo:	0,00	0,00	0,00	0,00	2,15	15.468,65	0,92
TOTALES:	130.998,01	15,65	133.608,28	15,20		643.636,37	38,14

En Sectores de suelo urbanizable ordenado, en curso de ejecución:
1.100 m².

En nuevos Sectores de suelo urbanizable sectorizado: Según hemos justificado en el anterior apartado F)d), se realiza la hipótesis de que se destinen a este concepto 5.156,18 m².

H) SISTEMAS LOCALES DEPORTIVOS:

Los existentes se consideran todos de nivel general.

Respecto a nuevos, solamente se prevén en suelo urbanizable sectorizado, donde según se ha justificado en el apartado anterior F)d), el PGOU establece una hipótesis de 15.468,55 m² de deportivo de sistema local en esta clase de suelo.

H) CONCLUSIONES DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU EN LA MEJORA DOTACIONAL.

Con carácter general se pasa de un estándar actual del conjunto de sistemas de 15,65 m²/hab, a la cifra de 38,14 m²/hab; y se cumplen todos los objetivos formulados en el apartado 2 de esta Memoria.

En cuanto a los objetivos particulares para cada una de las dotaciones:

-Se cumple el estándar mínimo legal de Parque urbano de la LOUA, de 5 a 10 m²/hab, frente a la nula dotación actual.

-Destaca el fuerte incremento de la dotación de sistema local de espacios libres, debido a la ordenación extensiva de gran parte del SUzs y a la reserva del 10% de la superficie de cada Sector.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

-El superávit teórico de docente del modelo del PGOU, debe de matizarse con el hecho de que a pesar de ser objetivo básico del Plan que la mayor parte de Sectores sea de un tamaño mínimo suficiente para generar reservas funcionalmente adecuadas, dicho criterio no ha podido ser general, por lo que es previsible que algunas de las reservas teóricamente pensadas para docente, por su pequeño tamaño se deben destinar a SIPS. No obstante también en algunos casos desde las directrices de la ordenación se ha potenciado la localización obligada de estas reservas docentes agrupadas con Sectores colindantes, lo que en parte contribuye a paliar el problema de los Sectores pequeños.

Finalmente hay que destacar que la reserva de sistemas generales dotacionales de equipamientos y espacios libres del modelo urbano del PGOU alcanza la cifra de 239.619,24 m², es decir 14,20 m²/hab y 17,30 m² por cada 100 m²t edificables. En cuanto a sistemas locales se alcanza la suma de 404.117,13 m², lo que supone un estándar de 23,94 m²/hab y 29,17 m²/100 m²t edificables. Todo ello supone un estándar conjunto de 37,61 m²/hab y 46,47 m² /100 m²t edificables.

Por lo tanto al conseguir el modelo urbano del PGOU pasar de un estándar dotacional actual de 15,65 m²/hab a la cifra de 37,61 m²/hab, queda acreditado el cumplimiento del requisito del artículo 9D) de la LOUA de *"garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso mejorándola"*.

Comentario aparte merecerían los estándares referidos exclusivamente al suelo urbanizable, en la medida que uno de los riesgos de

cualquier planeamiento general, es que por la vía de modificaciones se pueda llegar a disminuir el estándar de calidad urbana, por lo tanto deben concretarse por el PGOU los estándares mínimos a tener en cuenta por las posibles innovaciones futuras, para cumplimentar adecuadamente, aparte del antes citado artículo 9D) de la LOUA, el 36.1.a), y que cualquier innovación garantice *"cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados en la ordenación originaria"*

A tal efecto, los estándares dotacionales del suelo urbanizable sectorizado del PGOU son los siguientes:

- Sistemas generales de espacios libres y equipamientos: 32,72 m²/100 m²t edificables.
- Sistemas locales de espacios libres y equipamientos: 42,52 m²/100 m²t edificables.

Dichos estándares mínimos son los que habrá de respetar cualquier innovación de suponga la incorporación de nuevos sectores urbanizables al PGOU, ya sea por la vía de la modificación, o bien a través de la activación del suelo urbanizable no sectorizado, por la vía de la formulación de Plan de Sectorización.

3.4. CONCLUSIONES SOBRE IDONEIDAD DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU.

Como síntesis de todo lo expuestos en el presente capítulo, hay que concluir que la ordenación del PGOU opta por un modelo de ordenación que, en cumplimiento del artículo 9 de la LOUA, asegura las siguientes condiciones:

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

- a) Se integra adecuadamente en las determinaciones de diversos planes de ordenación territorial, como el PEPMF, el Proyecto de Corredor Verde del Guadiamar, planes de carreteras, y criterios del POTASE, aunque Olivares se encuentre en su límite.
- b) Correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, atendiendo a su calificación, conservación y reequipamiento, reajustando las NNUU de las NNSS vigentes en las zonas de casco tradicional y de extensión, con la finalidad de preservar la tipología unifamiliar mayoritaria, corregir impactos existentes y mejorar la calidad urbana.
- c) Adecuada conservación del conjunto histórico delimitado, mediante la incorporación de Catálogo individualizado de protección de inmuebles y profundización en Normas y Ordenanzas específicas de protección genérica de todo el ámbito del Conjunto Histórico delimitado y su entorno inmediato.
- d) Integración de los nuevos desarrollos con la ciudad ya consolidada, a tal efecto se han previstos directrices específicas y condiciones de desarrollo flexibles que permitan diferentes alternativas topológicas en un mismo Sector, con soluciones de edificación más densa en transición con el casco actual y más extensivas en la relación con el borde del medio rural.
- e) Desarrollo compacto en torno al núcleo existente, evitando la dispersión, contribuyendo con ello a la funcionalidad, eficacia y economía de las redes viarias y de infraestructuras.
- f) Preservación del proceso de urbanización de los terrenos colindantes al dominio público natural y de aquéllos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales o paisajísticos.
- f) El PGOU, por mandato expreso del artículo 9B) de la LOUA articula el objetivo de *"mantener en lo substancial, las tipologías edificatorias y las densidades preexistentes de la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano"*. A tal efecto las NNUU contienen las determinaciones precisas, incluso en aspectos de imagen y estética urbana, en evitación, si el Ayuntamiento lo desea, de las pésimas y descontextualizadas arquitecturas a las que nos tiene acostumbrados el 95 % de las actuaciones de la iniciativa privada en el Aljarafe.
- g) El PGOU mejora de forma substancial la relación de las NNSS vigentes entre usos datacionales y lucrativos, pasando de un estándar dotacional general de 15,65 m² s/hab a la cifra de 37,61 m²/hab. La distribución equilibrada en todo el núcleo urbano garantiza la mejor funcionalidad y accesibilidad.
- h) El PGOU propicia la mejora de la red de tráfico aparcamientos y transportes, mediante unas nuevas redes generales y locales jerarquizadas, con secciones que garantizan las dotaciones mínimas de aparcamientos públicos del artículo 17 de la LOUA.
- i) Es objetivo expreso de la ordenación del PGOU evitar procesos de especialización de usos, propiciando que en especial en los sectores residenciales se puedan destinar del 10 a 20 % de la edificabilidad a usos alternativos compatibles de tipo terciario, de ocio y similares.

4. LA ORDENACIÓN DEL PGOU Y LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

4.1. EL PGOU Y LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Una de las mayores carencias diagnosticadas en las NNSS vigentes respecto a la conservación del patrimonio, es la ausencia de un Catálogo que permita una protección sistemática e individualizada, y por otra parte la inadecuación de su normativa para la preservación de los valores del medio urbano en el que se inserta dicho patrimonio, así como del entorno paisajístico del que se encuentra en el medio rural.

Por otra parte, se trata de dar cumplimiento a un objetivo municipal prioritario, por entender que el patrimonio histórico, constituye un referente importante en el que apoyar el desarrollo económico del municipio, en el que el turismo es un complemento idóneo a las actividades tradicionales.

También el Plan integra los objetivos de la Administración municipal y de la Consejería de Cultura, de que en el ámbito del Conjunto Histórico propuesto, se establezcan las determinaciones de ordenación con las exigencias requeridas por la legislación de Patrimonio Histórico, y que la ordenación pormenorizada del PGOU

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

en el Conjunto Histórico sea asimilable a una Pla Especial de Protección, para que además se pueda instrumentalizar la delegación de competencias al Ayuntamiento para todas las actuaciones en dicho ámbito que no afecten a inmuebles declarados BIC, y dicha delegación permita un servicio más ágil y cercano a los ciudadanos.

Con la respuesta que se da desde las determinaciones de ordenación del Plan General, estimamos que queda garantizado el objetivo establecido por el artículo 9.A)c) de la LOUA de *“la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio”*.

4.2. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

4.2.1. TIPOS DE BIENES CATALOGADOS.

Desde el inicio de la tramitación del presente Plan como Revisión de NNSS, estaba prevista la inclusión del Catálogo como integrante del mismo, criterio que se ve reforzado tras la entrada en vigor de la LOUA, que clarifica adicionalmente la conveniencia y oportunidad de la redacción del Catálogo como parte integrante del PGOU, en la medida en que el artículo 16 de la LOUA establece que *“sin perjuicio de su formulación y aprobación de forma independiente, en su caso conforme a la remisión que a ellos hagan los restantes instrumentos de planeamiento, los Catálogos podrán formar parte de éstos. En cualquier caso su elaboración será preceptiva cuando dichos instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurren valores singulares”* y, evidentemente tal es el caso del municipio que nos ocupa.

Respecto a la justificación de los criterios y metodología seguida en la selección de los inmuebles inventariados, nos remitimos a la Memoria del Documento III Catálogo. Como síntesis se han seleccionado los siguientes, agrupando por una parte los integrados en el núcleo urbano y por otra los dispersos en el territorio municipal:

a) Catalogo en núcleo urbano:

- Conjuntos urbanos: El propio Conjunto Histórico.
- Patrimonio de espacios urbanos: 7 espacios.
- Patrimonio arquitectónico y etnográfico: 120 inmuebles.
- Patrimonio arqueológico: 3 zonas de protección arqueológica.

a) Catalogo de territorio municipal:

- Patrimonio arqueológico: 10 zonas de protección arqueológica.
- Patrimonio de elementos especiales: 1 elemento.

4.2.2. INSTRUMENTACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DE CATÁLOGO EN LA NORMATIVA.

La protección del patrimonio, al igual que otros tipos de protección (recursos naturales, paisaje, vías pecuarias, carreteras, etc), se integran en la ordenación del PGOU instrumentadas mediante el régimen de las *“protecciones superpuestas”*, que son determinaciones de carácter *prevalente* o *superpuesto* a cualquier otra que pueda incidir sobre el terreno o inmueble en función de la zona en la que esté situado.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

De este forma, por ejemplo la totalidad de la propuesta de delimitación del Conjunto Histórico, es calificado con la zona de Ordenanza OR-1 Centro Histórico, que implica una serie de parámetros de uso, de edificación y parcelación que son aplicables con carácter general a cualquier inmueble incluido en dicha zona. Si además, de los Planos de Ordenación o.6 y o.13, o de la consulta del Catálogo, deducimos que el inmueble está catalogado con alguno de los niveles establecidos, o pertenece a un espacio urbano catalogado, entonces, además de las condiciones particulares de la Ordenanza OR-1 (Título 8 de las NNUU), les serán de aplicación las normas *superpuestas de protección* reguladas en el Título 7 (Capítulo 8), que establecen condiciones de uso, de edificación y de parcelación más restrictivas de las genéricas de la zona, y que deberán de prevalecer sobre éstas y complementarlas en coherencia con los objetivos especiales de protección de los bienes catalogados.

En base a toda la información descrita en los apartados anteriores, y la recopilada en cada ficha de trabajo de campo que ha quedado sintetizada en las fichas de catalogación, se ha estimado conveniente asignar con carácter general tres niveles de protección, aplicables según asignación a todos los edificios, construcciones, espacios y elementos.

La normativa detallada se contiene en el Capítulo 8 del Título 7 de las NNUU, donde también esta regulación general en tres niveles, pensada fundamentalmente para edificios en núcleo urbano, se particulariza en secciones especiales del articulado de las NNUU, para los casos de espacios urbanos, elementos, y para el patrimonio rural, en el que se dan circunstancias especiales a proteger en relación con el entorno paisajístico inmediato al edificio.

Los tres niveles de protección establecidos y su contenido básico es el siguiente:

A) NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL (NIVEL A):

El “*nivel de protección integral*” es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. Se asigna a edificios en los que confluyen características excepcionales de carácter histórico artístico o simbólico, ya declarados Bien de Interés Cultural (BIC), o que en caso de no serlo, podrían ser merecedores de dicha declaración según lo establecido en la Legislación de Patrimonio Histórico.

Dentro del nivel de *protección integral*, aparte de las particularidades que se indiquen en la Ficha de Catálogo, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según se definen las mismas en los artículos 5.1.2 y 7.8.15:

- a) Conservación y mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Acondicionamiento.
- d) Restauración.
- e) Reforma menor.
- f) Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- g) Reconstrucción.
- h) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

B) NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (NIVEL B):

El “*nivel de protección estructural*” es el asignado a edificios con valores significativos de entidad, cuya composición o estado permite modificaciones parciales sin alteración de los mencionados valores,

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

conservando siempre fachadas y todos los elementos estructurales y espaciales configuradores del inmueble.

Dentro del *nivel de protección estructural*, aparte de las condiciones especiales que se fijan en la Ficha de Catálogo se permiten obras con los siguientes grados de intervención:

- a) Conservación y mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Acondicionamiento.
- d) Restauración.
- e) Reforma menor.
- f) Reforma parcial.
- g) Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original o que no sean esenciales en la configuración del edificio.
- h) Reconstrucción.
- i) Sustitución parcial.
- j) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

C) NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL (NIVEL C):

El *"nivel de protección parcial"* es el asignado a edificios con notables valores arquitectónicos en el contexto histórico del municipio que, se protegen fundamentalmente por su contribución a la formalización de la imagen y paisaje urbano, por su valor etnográfico en muchos casos y fundamentales en la percepción del Conjunto Histórico y comprensión de los modos de vida que dieron lugar a su construcción.

Dentro del *nivel de protección parcial*, se permiten obras con los

siguientes grados de intervención:

- a) Conservación y mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Acondicionamiento.
- d) Restauración.
- e) Reforma menor.
- f) Reforma parcial.
- g) Reforma general.
- h) Demolición parcial, excepto dos primeras crujías de fachada y configuración volumétrica de su cubierta, o elementos que se indiquen en catálogo. En el caso de edificaciones aisladas habrá de respetarse la volumetría general, en especial las cubiertas inclinadas y tipología y elementos visibles desde el exterior que justifica la protección
- h) Reconstrucción.
- i) Sustitución parcial.
- j) Ampliación, hasta alcanzar la volumetría permitida por las condiciones particulares de zona, y con el objetivo establecido para las obras de reimplantación tipológica.
- k) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

4.3. INSTRUMENTOS ADICIONALES DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA DEL PATRIMONIO.

4.3.1. ENUMERACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.

La protección del patrimonio histórico no se limita a la catalogación de aquéllos inmuebles que tienen unos obvios valores arquitectónicos o etnográficos, con criterios monumentalistas centrados en los

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

edificios inventariados; sino que pretende ir más allá y considerar a dicho patrimonio insertado en un medio urbano o en un paisaje rural, considerándose desde la ordenación del PGOU que es necesario profundizar en un concepto más amplio de protección que tenga por objetivo la preservación de los rasgos básicos de la morfología urbana de todo el espacio del Conjunto Histórico, así como el su entorno más próximo.

Aparte de la protección normativa, entendemos que es necesario un paso más, consistente en establecer unas *actuaciones de desarrollo* específicas del Centro Histórico, coherentes con los problemas detectados en la fase de Diagnóstico y los objetivos fijados al respecto.

En las Figuras 8 a 11 de las páginas siguientes se representan esquemáticamente los tres pilares básicos de la protección:

-Protección genérica:

-A través de la calificación y ordenación detallada del casco tradicional, en el que se concentran la mayor parte de inmuebles de interés.

-Actuaciones de desarrollo de reurbanización, rehabilitación y corrección de impactos más significativos.

-Protección individualizada a través de la catalogación de patrimonio en medio urbano y disperso en término municipal.

4.3.2. NORMATIVA DE CASCO TRADICIONAL.

El instrumento básico de la preservación del entorno de los inmuebles catalogadas, son las determinaciones de las ordenanzas, en especial la "OR-1 Casco Tradicional" (ver Figura 8 de la página siguiente).

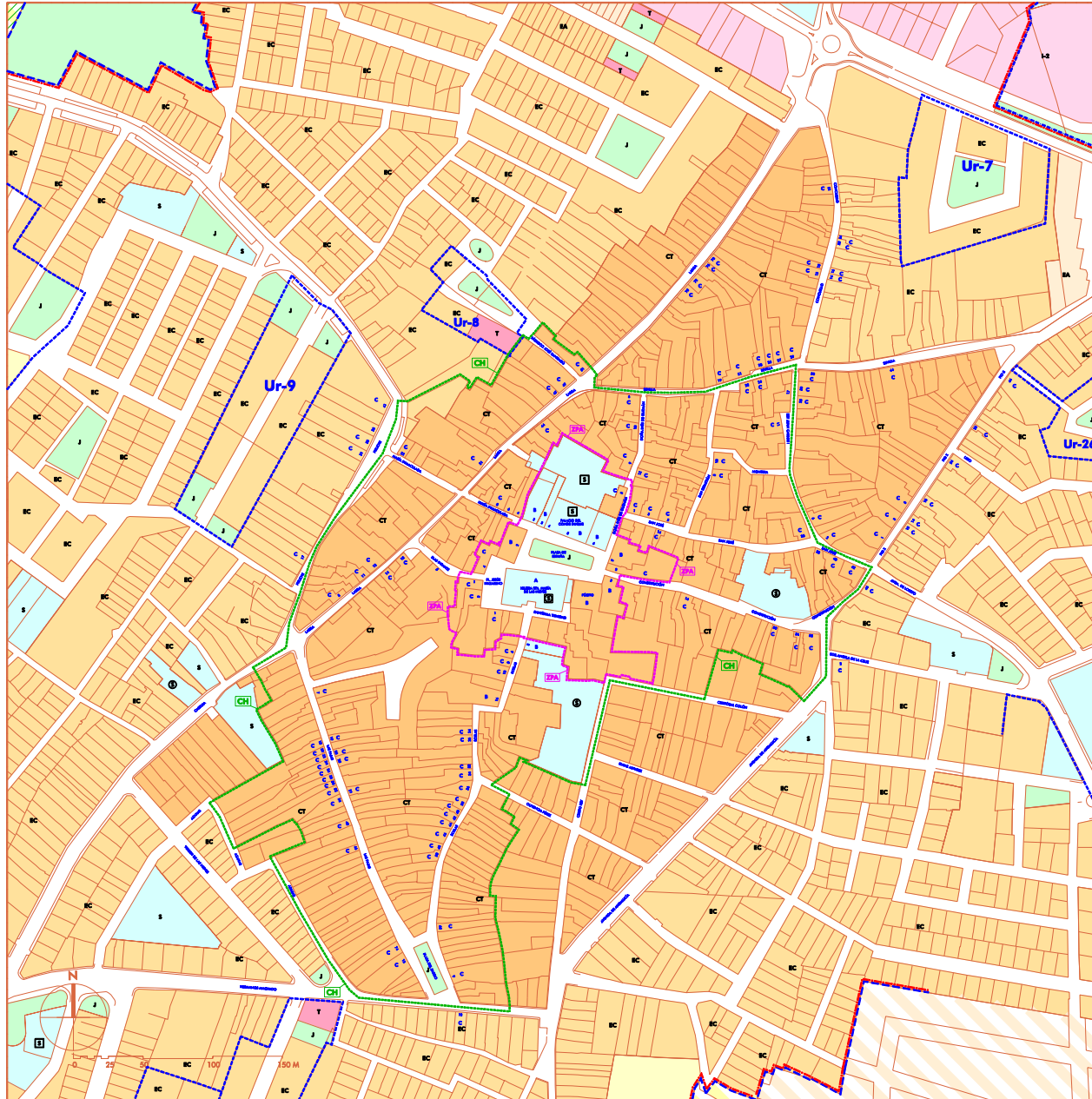
Las innovaciones más significativas respecto a la regulación de las NNSS vigentes son las siguientes:

a) Condiciones de uso y tipología:

Uno de los valores de homogeneidad de esta zona del casco es la conservación del caserío tradicional en su práctica totalidad de tipología unifamiliar, que es objetivo prioritario del PGOU preservar. Ante la voracidad de las reglas del mercado inmobiliario son muchos los cantos de sirena de propietarios, promotores e incluso de técnicos, que aparentemente motivados por el único criterio de optimización de la cuenta de beneficios particulares pretenden la transformación tipológica a vivienda plurifamiliar. Desde el análisis del PGOU y desde elementales criterios de preservación del patrimonio, la demanda de vivienda de Olivares no debe de resolverse a costa de este tipo de transformación, por otra parte urbanísticamente inviable, en la medida de que ninguno de los agentes que propone dicha transformación ofrece simultáneamente la imprescindible solución de donde se resolverían los déficits dotacionales que resultarían de una aspiración de mero interés económico, que podría duplicar o triplicar el número de viviendas, y por lo tanto la población, en una zona ya de partida deficitaria.

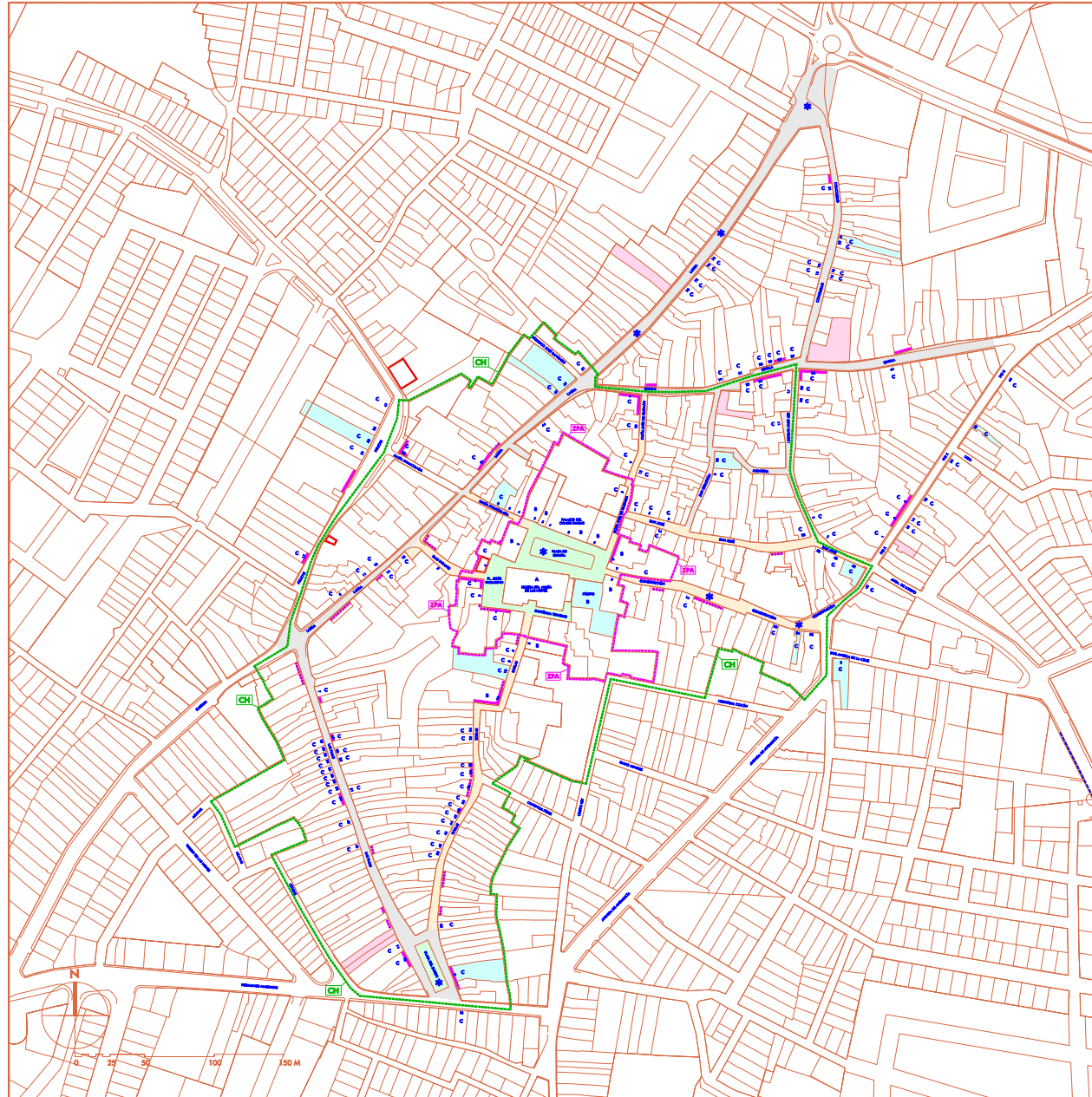
Figura: 8

CENTRO HISTÓRICO CALIFICACIÓN



1. SISTEMAS	
LOCALES	GENERALES
<ul style="list-style-type: none"> ESPACIOS LIBRES J PLAZAS Y JARDINES ÁREAS DE JARDÍN Y SECRO EQUIPAMIENTO (OR-7) D DEPORTIVO E EDUCATIVO S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL SI SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES ○ DOTACIONES CARÁCTER PRIVADO 	<ul style="list-style-type: none"> ESPACIOS LIBRES PAQUE URBANO SECTO RURAL EQUIPAMIENTO (OR-7) DEPORTIVO EDUCATIVO SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
2. CALIFICACIÓN, USOS, ZONAS Y SUBZONAS DE ORDENANZA	
CALIFICACIÓN FORMENORREZADA	
<ul style="list-style-type: none"> OR-1: CASCO TRADICIONAL CT OR-2: EXTENSIÓN DEL CASCO EC OR-3: EDIFICACIÓN ADOSADA EA, M-1 OR-4: CIUDAD JARDÍN CA-1, CA-2, CA-3, CA-4 OR-5: TORRECAMO T OR-6: INDUSTRIAL I-1, I-2, I-3, M2 	
3. DATOS ADICIONALES DEL PLANO	
<ul style="list-style-type: none"> CH CONJUNTO HISTÓRICO ZPA ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A B C NIVELES DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS 	

Figura: 9
CENTRO HISTÓRICO
ACTUACIONES DE
DESARROLLO



1. REHABILITACIÓN DE EDIFICACIÓN Y MEJORA DE IMAGEN URBANA

- PRIORIDAD 1:
EDIFICIOS CATALOGADOS
- PRIORIDAD 2:
EDIFICIOS NO CATALOGADOS

- PRIORIDAD 3:
CORRECCIÓN DE VOLUMETRÍAS INADECUADAS
- REHABILITACIÓN DE FACHADAS
- CORRECCIÓN DE IMPACTOS EN FACHADAS

2. REURBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO.

- OBJETIVOS:
- CALIFICACIÓN DE PAVIMENTACIÓN, TEXTURAS, ARBOLADO, Y MOBILIARIO URBANO.
 - ACCESIBILIDAD MINUSVÁLIDOS.
 - SUBTERANIZACIÓN INFRAESTRUCTURAS.
 - REDIMENSIONADO ESPACIOS PEATONAL-RODADO.

PRIORIDADES:

REURBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES:

- PRIORIDAD 1. ESPACIOS CATALOGADOS
- PRIORIDAD 2. RESTO DE ESPACIOS LIBRES

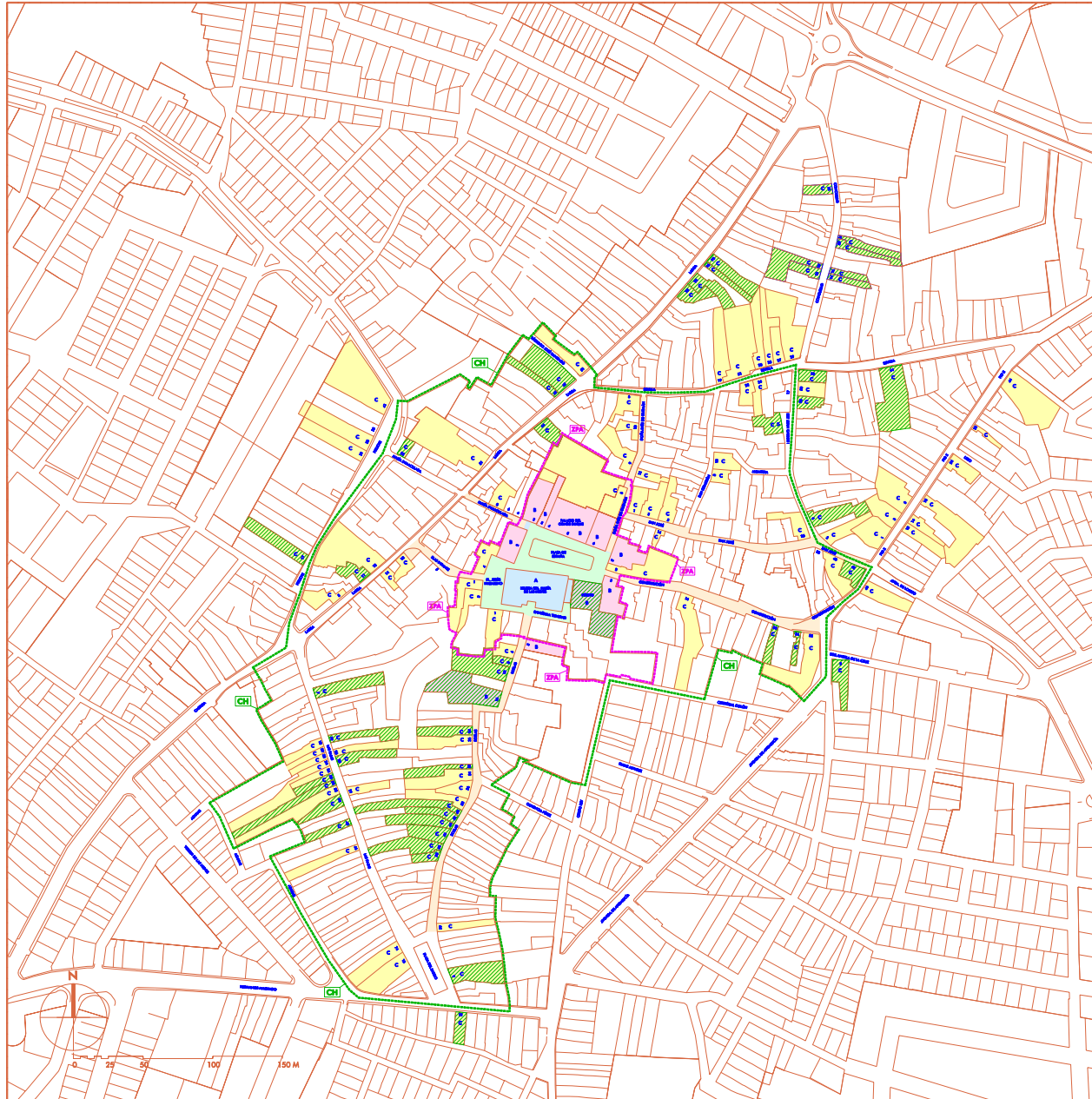
REURBANIZACIÓN DE VIARIO:

- PRIORIDAD 1: CALLES CATALOGADAS, ACCESOS PLAZA ESPAÑA
- PRIORIDAD 2: CALLES SINGULARES DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO.
- * EN EJECUCIÓN DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PGOU

3. DATOS ADICIONALES.

- CH PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO
- ZPA ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
- A B C NIVELES DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS

Figura: 7
CENTRO HISTÓRICO
CATÁLOGO



1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: NIVELES

- A. PROTECCIÓN INTEGRAL
- B. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
- C. PROTECCIÓN PARCIAL

2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

- PATRIMONIO ETNOGRÁFICO Y EDIFICACIONES VINCULADAS AL MISMO

3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO

- CH CONJUNTOS URBANOS: PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DEL BIC CONJUNTO HISTÓRICO DE OLIVARES
- ESPACIOS URBANOS: PLAZAS Y JARDINES
- ESPACIOS URBANOS: CALLES

4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

- ZPA ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

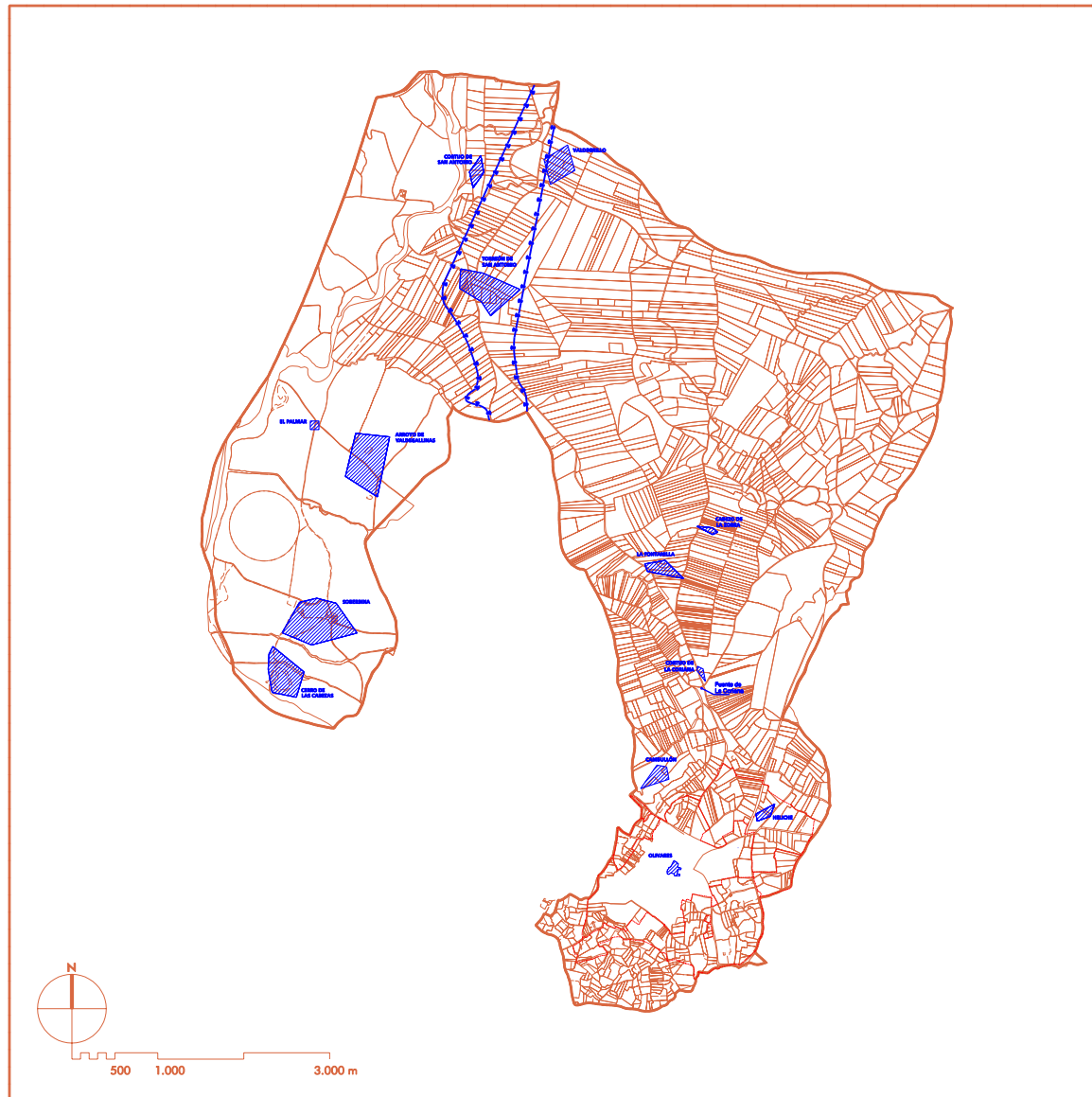


Figura: 11
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO



AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

b) Condiciones de parcelación:

El Plan establece (artículo 8.2.4. de NNUU) unas condiciones de parcela mínima de 7 metros de frente y 150 m² de superficie, admitiéndose como edificables parcelas preexistentes de cualquier otra configuración.

También se ponen límites a las posibilidades de agregación de parcelas puesto que la utilización excesiva de esta opción puede llevar a desvirtuar las características de la trama urbana y parcelario tradicional.

c) Condiciones de edificación:

Los objetivos de estas determinaciones (artículo 8.2.5.), son por una parte establecer unos parámetros métricos lo más parecidos a los de la casa urbana de tipología más genérica de las que hay numerosos ejemplos catalogados.

Por otra parte se ha procurado dejar a la Administración municipal flexibilidad para autorizar parámetros diferentes en dos supuestos:

- Singularidad de usos como equipamientos.
- Coordinación formal con edificios colindantes, en especial si están catalogados.

Se ha procurado regular de forma más detallada que en las NNSS vigentes, aspectos como las construcciones por encima de la altura reguladora (artículo 8.5.5.4.), estableciendo una ocupación máxima del 20%, retranqueada 4 metros, edificación que es computable en todo lo que exceda de los necesarios servicios e instalaciones

que guarden proporción coherente con las necesidades del uso del edificio.

d) Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes:

Los objetivos de estas determinaciones (artículo 8.2.6.) Son los siguientes:

-La composición de la fachada debe de ser imprescindiblemente unitaria, incluyendo los locales comerciales.

-Se recomiendan órdenes modulares los más simples posibles, en coherencia con la sencillez y economía formal de la arquitectura tradicional. A tal efecto los huecos de proporción vertical o cuadrada, dinteles rectos o de arcos muy rebajados, son las soluciones más adecuadas.

-Los materiales y colores no deben ser disonantes con la sencilla arquitectura tradicional. Las invenciones gratuitas con formalismos injustificables desde la cultura o arquitectura del lugar, o los pintoresquismos historicistas deberían desestimarse como alternativa razonable no sólo en el casco tradicional, sino a ser posible en cualquier lugar. Las normas urbanísticas permiten un amplio margen para que desde parámetros racionales, de simplicidad y modestia formal coherente con la arquitectura tradicional, se pueda desarrollar una arquitectura de calidad comprometida con este tiempo y lugar.

-Similares criterios de simplicidad deben de seguirse con la composición de cubiertas, en especial las inclinadas. Aunque sea obvio desde presupuestos arquitectónicos razonables, todavía sigue siendo necesario que en unas normas

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

urbanísticas para un Conjunto Histórico, se prohíban expresamente soluciones de cubiertas con inclinación superior a 20° (pendiente máxima muy generalizada en la arquitectura tradicional y sólo superada en algunos edificios singulares), ya que por encima de la misma solamente sirve para provocar equívocos y trampas con el aprovechamiento edificatorio permitido bajo la misma. Asimismo sigue siendo necesario prohibir las soluciones quebradas tipo mansardas o similares, soluciones pintoresquistas ajenas a la arquitectura, cultura y clima del municipio.

Todos estas determinaciones entendemos que son el complemento adecuado para la preservación de los valores patrimoniales del contexto de los inmuebles catalogados, que quedan sometidos a unas normas algo más restrictivas, de carácter superpuesto a las ordenanzas del Casco Tradicional, y que se detallan en los artículos 7.8.5 a 7.8.13 del Capítulo 8 del Título 7 de las NNUU.

4.3.3. ACTUACIONES DE DESARROLLO EN CENTRO HISTÓRICO.

Uno de los objetivos básicos del PGOU en relación con el patrimonio histórico es convertirse en un instrumento de políticas activas de conservación del mismo. A tal efecto, tanto a nivel de Información Urbanística como de Ordenación, se ha analizado y ordenado el Conjunto Histórico con un nivel de detalle más pormenorizado dentro del PGOU, equiparable al de un Plan Especial de Protección.

Aparte de los Planos propios de Catálogo (Planos de Ordenación o.15 y o.16), se han elaborado unos planos más detallados de ordenación del Conjunto Histórico a escala 1/1.000, con la finalidad

de que sus determinaciones junto con los citados de Catálogo, permitan determinar los usos pormenorizados y ordenación reguladora individualizada por parcelas. De estas determinaciones destacamos las contenidas en el "Plano o.14 Actuaciones de Desarrollo", porque es representativo de los objetivos "activos" del PGOU para el Conjunto Histórico (ver Figura 9 de la páginas anteriores).

Del contenido de este Plano o.14 destacamos los siguientes:

A) ORDEN DE PRIORIDADES DE REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

En función del estado de la edificación analizado, se establecen tres órdenes de prioridad:

- Prioridad 1: Rehabilitación de edificios catalogados con patologías diversas.
- Prioridad 2: Rehabilitación de resto de edificios no catalogados del CH o su entorno inmediato.
- Prioridad 3: Actuaciones dirigidas principalmente a la corrección de impactos en el paisaje urbano, entre las que se proponen las siguientes:
 - Corrección de volumetrías inadecuadas.
 - Rehabilitación de fachadas con deterioros diversos.
 - Corrección de impactos en fachadas (azulejos, anuncios, infraestructuras en

fachada y similares.

B) ORDEN DE PRIORIDADES DE REURBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y DE VIARIO.

Se establecen los siguientes objetivos básicos de recalificación de los espacios urbanos del CH y su entorno:

- Calificación de pavimentación, texturas y materiales específicos para el CH y entorno.
- Renovación de mobiliario urbano y arbolado que por su estado deba sustituirse.
- Soluciones de accesibilidad para minusválidos.
- Subterranización de infraestructuras de fachadas.
- Redimensionado del espacio peatonal-rodad a favor del primero, corrigiendo las secciones ínfimas actuales de acerados en algunas calles del CH.

Las prioridades que se proponen son las siguientes:

- Prioridad 1: Reurbanización de espacios libres y calles catalogadas.
- Prioridad 2: Reurbanización de espacios libres y calles singulares del CH o del entorno inmediato del mismo.

Algunas de estas obras de reurbanización se encuentran en diversas fases de desarrollo por iniciativa municipal, coincidiendo con la última fase de redacción y tramitación del PGOU.

El objetivo de estas actuaciones y su orden de prioridades es resolver de forma integrada la rehabilitación y reurbanización del Conjunto

Histórico en un plazo que estimamos de unos 10 años, para lo que recomendamos al Ayuntamiento su gestión como *Área de Rehabilitación Concertada*, dentro del marco del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y la creación de la correspondiente Oficina de Rehabilitación y Asesoramiento para gestionar el Programa previsto por el PGOU, que deberá actualizarse en sus determinaciones pormenorizadas al momento en que comience su gestión.

5. LA GESTIÓN DEL PGOU. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

5.1. PROGRAMACIÓN DEL ORDEN DE PRIORIDADES EN EL DESARROLLO DEL PGOU.

Entre las determinaciones que ha de tener un PGOU, según los apartados 2 y 3 del artículo 10 de la LOUA, se encuentran las previsiones de programación y gestión, tanto de la ordenación pormenorizada como de la ordenación estructural. Dichas previsiones de programación se desarrollan en el apartado 7 de esta Memoria, en coherencia con el *orden de prioridades* y plazos de ejecución para cada una de las actuaciones que se concretan en el Título 9 de las NNUU, y teniendo en cuenta que se trata de un municipio no incluido entre los denominados de *relevancia territorial*, que antes de la LOUA eran ordenados habitualmente mediante NNSS.

Las determinaciones establecidas al respecto en el PGOU y los criterios que las justifican han sido los siguientes:

A) DEFINICIÓN DEL "ORDEN DE PRIORIDAD"

se han definido dos órdenes de prioridad en la ejecución de sus previsiones:

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

a) PRIORIDAD 1:

Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones de desarrollo que se consideran de especial importancia para el logro del modelo de ordenación estructural y para la previsión de suelo para las necesidades básicas de la población actual y su normal evolución en el plazo de 6 años desde la aprobación definitiva, sin perjuicio de que en las Fichas de cada actuación se regule detalladamente el plazo detallado dentro de este orden de prioridad.

El incumplimiento de los plazos por parte de la iniciativa particular (cuando se establece), faculta al Ayuntamiento para la actuación subsidiaria y el cambio del sistema de actuación privada por cualquiera otro de gestión pública, ya sea directa por el Ayuntamiento o indirecta a través del agente urbanizador, según regulación de la LOUA.

b) PRIORIDAD 2:

Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones previstas en el Plan con criterios de necesidad de crecimiento normal del municipio para el periodo de 6 a 12 años desde la aprobación definitiva, sin perjuicio de que estas actuaciones puedan anticiparse por razones de incremento y diversificación de la oferta de suelo, en coherencia equilibrada con el modelo territorial, y anticipando los costes de infraestructuras generales o conexiones viarias que sean precisas para su funcionalidad.

En cualquier caso, los sistemas generales incluidos o adscritos a los Sectores de suelo urbanizable a los que se les asigna esta prioridad 2, se establece la opción de que el Ayuntamiento pueda adquirir el suelo de dichos sistemas en cualquier momento del desarrollo del PGOU para facilitar o adelantar su ejecución, sin perjuicio de

subrogarse en los derechos de propiedad de dicho suelo cuando se gestionen los citados Sectores, en su orden normal de prioridad.

Asimismo nada impide que un Sector incluido en el orden de prioridad 2, se pueda adelantar al nivel 1, siempre que los promotores de la actuación adelanten los costes de enlaces exteriores con los sistemas de comunicaciones o de infraestructuras derivados de esta alteración, y ello no suponga perjuicios al Ayuntamiento en cuanto a la programación de sus prioridades de inversión o de política de suelo desde el interés público.

B) DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO.

a) Unidades de Ejecución Ur-1 a Ur-28:

A la totalidad se les asigna orden de prioridad 1, por tratarse en su mayor parte de vacíos de suelo urbano no consolidado, que desde la estrategia del Plan se considera prioritario su desarrollo, tanto por coherencia con el modelo de ciudad concentrada propuesto, por sus planteamientos de mejora de la trama viaria y obtención de nuevos suelos de sistemas, así como por tratarse en algunos casos de Unidades ya previstas en las NNSS vigentes.

b) Actuaciones simples de obtención de suelo para sistemas:

A la totalidad se les asigna orden de prioridad 1, por tratarse de actuaciones dirigidas a la mejora dotacional de los sistemas para el servicio de la población actual del suelo urbano consolidado, o de equipamiento general, así como para la ampliación puntual de la sección o conexión de determinados puntos conflictivos de la trama viaria, detectados desde el análisis del Plan.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

C) DESARROLLO DE SECTORES Y ACTUACIONES DE SUELO URBANIZABLE.

a) Sectores de *suelo urbanizable ordenado transitorio (SUzot)*:

Al único Sector incluidos en esta clase de suelo (Uzot-1 El Caño) se les asigna *orden de prioridad 1*, por simple coherencia con la propia razón que ha justificado este matiz de su clasificación, y en definitiva, tratarse de suelos en trámite de ejecución y gestión de acuerdo con las determinaciones de las NNSS que se revisan.

b) Sectores de *suelo urbanizable (SUz)*

Se asigna *orden de prioridad 1* al desarrollo de los siguientes Sectores: Uz-1 a Uz-11.

La motivación de la calificación de dichos Sectores como prioritarios se justifica en las siguientes argumentaciones:

-Coherencia con el modelo urbano propuesto y su proximidad a los suelos urbanos o urbanizables en desarrollo, lo que supondrá optimización y racionalidad en la planificación de la ejecución de las infraestructuras y su integración con las existentes.

-Coherencia con el modelo estructural y prioridades en la puesta en servicio de nuevos sistemas generales de comunicaciones y de dotaciones.

-Fomento de desarrollo de suelos con destino a usos productivos susceptibles de servir de soporte a nuevas actividades industriales-terciarias generadoras de empleo.

Se asigna *orden de prioridad 2* al resto de Sectores: Uz-12 a Uz-17.

La motivación es no considerar su desarrollo imprescindible a corto plazo para la normal evolución de la población y necesidades de suelo.

c) Sistemas generales de red viaria, equipamientos y espacios libres.

La estrategia de desarrollo de los Sectores de suelo urbanizable está muy vinculada a la de los nuevos sistemas generales de comunicaciones y dotacionales; por lo tanto los sistemas *incluidos* en Sectores para su gestión, tienen una prioridad coincidente con la del Sector, mientras que los sistemas *adsritos*, la prioridad depende de la estrategia general de desarrollo del PGOU. En coherencia con lo anterior para los SG adsritos se establece el siguiente orden de prioridad:

-Orden de prioridad 1: SGEQ-2, SGEL-2 y SGEQ-3.

-Orden de prioridad 2: SGEL-11.

En todo caso, el Ayuntamiento en función de su estrategia flexible de desarrollo del PGOU podrá adelantar la ejecución de determinados sistemas del nivel de prioridad 2, mediante la obtención anticipada del suelo y la subrogación en los derechos de propiedad correspondientes en el posterior desarrollo del Sector.

d) Sistemas generales de infraestructuras.

En cuanto a los sistemas generales de infraestructuras los nuevos sistemas generales se han definido en los Planos o.10 a o.12, en coordinación con los Informes de las Compañías y el orden secuencial de desarrollo previsto.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

La organización funcional es más compleja que en el caso de la red viaria y dotaciones, dado que algunos tramos de los nuevos anillos de abastecimiento, saneamiento o distribución en media tensión, deben de servir tanto a Sectores del orden de prioridad 1 como del 2. El criterio general regulado en NNUU es que los propietarios de los Sectores funcionalmente servidos por cada tramo de infraestructuras generales, deben de sufragar las mismas en el momento en que sea necesaria su construcción, con independencia del momento en que se urbanicen sus Sectores. Alternativamente en los casos en que sea técnicamente inviable desglosar servicios por órdenes de prioridad, se podrían habilitar fórmulas de reconocimiento de derechos de los propietarios del orden de prioridad 1, que adelantasen inversiones en Sectores del orden de prioridad 2. En cualquier caso se recomienda que tras la aprobación definitiva del PGOU se formule un *Plan Especial de Sistemas Generales de Infraestructuras*, en el que se resolviera detalladamente la gestión de las mismas, en coordinación con las Compañías y propietarios afectados.

e) Otras actuaciones en suelo no urbanizable.

Son actuaciones en su mayor parte estratégicas desde la política municipal de intervención en el territorio, que requerirán en gran medida la colaboración de otras Administraciones, lo que conlleva cierta indefinición sobre el momento de la disponibilidad de los recursos financieros para acometerlas; no obstante es aconsejable dar a todas *orden de prioridad 1*, con el objeto de garantizar que el Ayuntamiento pueda en cualquier momento del horizonte temporal del Plan acometer las adquisiciones de suelo necesarias para algunas de las intervenciones, en especial sobre la mejora de la red de itinerarios y caminos rurales propuestos.

5.2. APROVECHAMIENTO MEDIO.

A) INTRODUCCIÓN.

En relación al documento de aprobación inicial, el documento para aprobación provisional readapta el contenido referente al *aprovechamiento tipo*, hacia el concepto de *aprovechamiento medio*, tal y como se define en los artículos 59 y 60 de la LOUA por tratarse de determinaciones de aplicación inmediata de acuerdo con su Disposición Transitoria 1ª. No obstante, en su mayor parte se trata de una cuestión de nomenclatura, puesto que conceptualmente prácticamente no se introducen cambios respecto al documento de aprobación inicial.

El aprovechamiento medio es la expresión matemática de la relación existente entre el aprovechamiento urbanístico de un área de reparto y su superficie. Es *una unidad abstracta de medida del contenido patrimonial de los suelos urbanos y urbanizables*. Para que el aprovechamiento medio pueda efectivamente reflejar un contenido patrimonial homogéneo de la propiedad del suelo, requiere la adecuada homogeneización de los usos y tipologías (según proceda) en función del valor económico de los mismos de acuerdo con las condiciones medias de mercado en el municipio (o del entorno inmediato, en su caso) para productos inmobiliarios similares.

B) CRITERIOS DE APLICACIÓN SEGÚN CLASES DE SUELO.

La primera cuestión a plantearse en el instrumento de planeamiento que nos ocupa es el ámbito y clase de suelo a la que aplicar este mecanismo equidistributivo. Para ello, según la clase de suelo se tienen en cuenta los siguientes criterios:

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

a) Suelo urbanizable sectorizado:

Según el artículo 78.2. LS97 (actualizado con artículo 58 de la LOUA), es preceptiva entre las determinaciones del PGOU en suelo urbanizable *la delimitación de una o varias áreas de reparto con fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo*. En el apartado 5.3, referente a los criterios de delimitación de áreas de reparto nos referiremos a los matices que proceden en el nuevo suelo urbanizable en relación con el que se encuentra en situación *transitoria*.

b) Suelo urbano consolidado.

Tanto de la regulación general de la LS97 para la figura de NNSS, como de las modificaciones de régimen del suelo introducidas por la Ley 6/1998 y LOUA, está claro que en el suelo urbano consolidado, no es en ningún caso aplicable la técnica del aprovechamiento medio. Según el régimen del artículo 14.1 de la LS98, en el *suelo urbano consolidado* los propietarios no ceden gratuitamente suelo ni aprovechamiento alguno a la Administración, sólo existe la carga individual de convertir el terreno en solar si fuera preciso. En consecuencia, si no hay cargas de cesión de suelo ni aprovechamientos que repartir no juega ningún posible papel la técnica del aprovechamiento medio y áreas de reparto. En suelo urbano consolidado por la urbanización tan sólo se puede conseguir suelo para dotaciones mediante expropiación.

c) Suelo urbano no consolidado.

Según el artículo 58.1.b) de la LOUA, se puede delimitar una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o adscribir sistemas generales, con lo cual en la prácticas es potestativa la aplicación de la técnica del

aprovechamiento medio en toda su extensión, dado que si cada Unidad de Ejecución fuese un área de reparto, en la práctica se estaría vaciando de contenido a la técnica. Según la mayoría de las referencias doctrinales dependerá del grado en que la ordenación del PGOU para los diferentes ámbitos de ejecución en este suelo, consiga ajustarse al principio general de equidistribución.

Ha sido criterio municipal desde el inicio de los trabajos como Revisión de las NNSS, y así constaba en el documento para aprobación inicial (antes de la entrada en vigor de la LOUA) acometer las ordenación de las distintas Unidades de Ejecución en *suelo urbano no consolidado*, con la prevalencia del criterio de la mejor distribución funcional general en el núcleo de las reservas de sistemas de equipamiento y espacios libres, frente al criterio homogeneizador de que todas las unidades tengan una ordenación lo más equilibrada entre sí. Por lo tanto la adopción de dicho criterio de ordenación, aconseja claramente que se utilice la técnica del aprovechamiento medio para reequilibrar en la mayor medida posible los beneficios y cargas en esta clase de suelo.

C) HOMOGENEIZACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS SEGÚN CLASE DE SUELO.

La técnica de homogeneización en la instrumentalización del aprovechamiento medio es distinta para cada clase de suelo como consecuencia del distinto grado de detalle con que el PGOU establece las determinaciones en cada una de ellas, en simple aplicación comparativa de los conceptos establecidos por los artículos 96 y 97 de la LS97 (actualizados con artículo 61 de LOUA en el presente documento para aprobación provisional).

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

a) En suelo urbano no consolidado:

En aplicación del artículo 60b) de la LOUA, *"el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino"*. En el caso del suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo, se operará con usos característicos globales, de forma similar al suelo urbanizable sectorizado.

b) En suelo urbanizable sectorizado:

En aplicación del artículo 60a) de la LOUA, en todos los casos la referencia será el *"uso característico"* como existe el matiz respecto al suelo urbano, al referirse a *"metros cuadrados construibles del uso característico"*, puesto que las tipologías y usos pormenorizados concretos serán a definir en el planeamiento de desarrollo, y será en ese momento en el que se concrete la aplicación detallada de la técnica en los términos del artículo 61.5 de la LOUA, y así se hace en el caso del único Sector ordenado pormenorizada mente desde el PGOU (el Uz-10).

D) CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN.

Los usos urbanísticos, para poder ser repartidos requieren su previa homogeneización en función del único factor común a todos ellos: su valor económico de acuerdo con las condiciones del mercado del municipio (o del entorno próximo, cuando no hay ejemplos actualmente en el mercado del municipio).

El régimen vigente de la LS97 (actualizado con LOUA) permite un amplio margen de opciones en la elección y de pormenorización de los criterios de homogeneización, con sujeción a tres normas generales:

a) La clasificación de los usos:

Los usos (las calificaciones o zonificaciones) establecidos por el planeamiento han de clasificarse y subclasificarse tan pormenorizadamente como permita el nivel de concreción de la ordenación en cada clase de suelo, y cada uno de ellos a su vez, en función de sus diversas tipologías.

Uno de estos usos-tipología habrá de prestar su denominación al promedio resultante, sirviendo de unidad de medida, que habrá de recibir por ello el coeficiente de ponderación la unidad, es decir el resultado de dividir por sí mismo su valor económico. Los demás coeficientes resultarán de la división del valor de los demás usos-tipología por el valor adoptado como característico, lo que a su vez determinará la posición relativa de cada uno en el conjunto y su ponderación frente a los demás.

b) El uso característico:

Habrà de considerarse como uso característico de cada área de reparto *al predominante según la ordenación urbanística aplicable* (art. 98.1 LS97, actualizado a LOUA). Se trata de un concepto jurídico indeterminado que deja un amplio margen de elección, dado que cabe interpretar como predominante tanto el que tenga más edificabilidad como el que ocupe más extensión de suelo, que con diversidad tipológica no siempre tienen porqué coincidir. En cualquier caso no es tan trascendente la elección del uso característico coincidente con las interpretaciones a que puede prestarse la

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

consideración de "predominante", como el que la ponderación con los restantes responda lo más aproximadamente posible a las condiciones de mercado del municipio o de su entorno próximo, puesto que esa es la clave de que la técnica equidistributiva opere realmente como tal.

c) La valoración relativa de los usos:

Los usos y tipologías definidos por el Plan, una vez identificados y clasificados, han de ser individualmente valorados para su ponderación relativa en relación con el adoptado como característico, que recibirá como valor la unidad.

El matiz introducido por el artículo 60c) de la LOUA de que *las diferencias de aprovechamientos medios entre áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento*, ha obligado a reconsiderar en el presente documento para aprobación provisional el cálculo de las áreas de reparto 6 y 7, en base a coeficientes de homogeneización comunes para todo el suelo urbanizable sectorizado, lo que ha implicado que al uso característico del Ar-7, que es el *residencial de baja densidad*, no se le pueda aplicar el coeficiente de ponderación la unidad, sino el de la escala definida para el caso del Ar-6, dado que con el criterio del artículo 60c) de la LOUA, este criterio es obviamente imprescindible para poder comparar entre sí el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto y que no se dan diferencias superiores al 10%.

Asimismo las previsiones del artículo 61 de la LOUA da un apoyo técnico adicional a los criterios utilizados en el documento para aprobación inicial de la Revisión de las NNSS de tener en cuenta en cada área de reparto aquéllas condiciones que dan lugar a rendimientos económicos diferentes en función de tipologías más extensivas (que dan lugar a menor porcentaje de viario y por lo tanto

menos costes de urbanización), o de circunstancias especiales de Sectores con un cierto grado de consolidación previo y que aparte de encarecer dificultar su gestión, o los costes adicionales derivados de la cautela arqueológica sobre algunas actuaciones, en que aparte del coste pueden condicionar la ordenación y su aprovechamiento económico. De acuerdo con estos argumentos, ya desde el documento de aprobación inicial se han introducido los siguientes criterios para la ponderación de estas cuestiones:

-Coeficientes expresivos del valor residual del suelo bruto de cada ámbito en función del uso pormenorizado o global asignado y de las diferentes tipologías.

-Coeficientes expresivos objetivos de diferente incidencia de costes de urbanización de unos ámbitos respecto a otros, como los siguientes:

VPorcentaje de viario según tipología más o menos intensiva. Un menor porcentaje de viario o de espacios libres respecto a la media, implica menores costes de urbanización y un equivalente mayor valor residual del suelo bruto del ámbito.

F Estructura de la propiedad muy fragmentada puede implicar una mayor lentitud en el desarrollo urbanizador y como consecuencia incremento de costes.

C Grado de consolidación por la edificación y actividades: Esta circunstancia puede dificultar la ejecución e incrementar los costes de urbanización por indemnizaciones.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

Finalmente es conveniente aclarar, que este instrumento tiene las limitaciones que le impone su regulación legal, derivadas de referirse a un área de reparto concreta y a la utilización de los parámetros de homogeneización regulados. Aunque hay que reconocer un avance significativo de la LOUA respecto al régimen anterior, en ningún caso se pretende la utopía de la exacta igualdad entre diferentes clases de suelo, ni siquiera dentro de una misma clase, puesto que las propias situaciones de partida que condicionan la clasificación son diferentes, y el grado de consolidación o las capacidades de acogida de las distintas áreas del municipio son también desiguales antes de la planificación por el Plan.

No obstante, si es función del planeamiento general, dentro de los amplios márgenes establecidos por la legislación urbanística, delimitar las áreas de reparto en la mayor coherencia con los criterios regulados en la misma, y establecer unos parámetros de homogeneización que garanticen dentro de cada área, e incluso dentro de las áreas de cada clase de suelo, la más ajustada equidistribución de beneficios y cargas.

5.3. ÁREAS DE REPARTO.

A) DEFINICIÓN Y OBJETO.

La técnica complementaria imprescindible para la aplicación del *aprovechamiento medio* es la delimitación de ámbitos donde la distribución se ha de producir: "*áreas de reparto de cargas y beneficios*", que son ámbitos territoriales caracterizados por un contenido homogéneo del derecho de los propietarios afectados.

Existe una escasa concreción de la legislación urbanística sobre la

definición de las áreas de reparto. La LS97 se limita a establecer que los Planes Generales deben de contener entre sus determinaciones la "*delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y fijación de los aprovechamientos tipo en suelo urbanizable programado y, en su caso, en suelo urbano*" (arts. 72.2.b y 94 LS97). Este régimen es similar a l recogido en el artículo 60 de la LOUA.

El objeto que atribuye la legislación urbanística a estas áreas es doble:

a) Ámbito de definición del aprovechamiento medio:

La mayoría de los autores interpretan que el objeto básico que la legislación urbanística establece es posibilitar el cálculo del aprovechamiento medio.

b) Ámbito de gestión:

La delimitación de áreas de reparto cumplen un importante papel como ámbito de gestión, dado el carácter estanco con el que la legislación urbanística concibe esta áreas (sólo son posibles transferencias de aprovechamiento dentro de cada una de ellas y no entre terrenos situados en diferente área de reparto). Ello implica importantes consecuencias para la gestión del plan y son elementos clave para establecer la estrategia de desarrollo, frente a las limitaciones del régimen anterior. De hecho los Sectores pasan a tener un papel más limitado al *planeamiento*, siendo el área de reparto el ámbito más determinante desde el punto de vista de la *gestión*, en especial si se hace uso de opción de gestionar suelo de sistemas generales *adscritos* al área de reparto, no incluidos en ninguno de los Sectores, como es el caso del presente PGOU en algunos supuestos.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

B) CRITERIOS DE DELIMITACIÓN.

Las reglas de delimitación son básicamente las del artículo 94.3 LS97 (actualizado con 58 de LOUA), con los matices derivados del régimen de la Ley 6/1998. A continuación resumimos los criterios aplicables para el caso del PGOU que nos ocupa:

a) Suelo urbano consolidado:

Como consecuencia del régimen de la Ley 6/1998 para el suelo urbano consolidado, los propietarios no tienen ninguna carga de cesión gratuita de suelo para equipamientos, espacios libres, ni aprovechamiento alguno; por lo tanto al no haber posibilidad de equidistribución la delimitación de áreas de reparto carece de cualquier posible objeto en esta clase de suelo.

b) Suelo urbano no consolidado:

De acuerdo con el régimen vigente hasta el documento de aprobación inicial de Revisión de NNSS la aplicación de este instrumento al suelo urbano era potestativo para el Ayuntamiento, y de la doctrina y planes recientes consultados, cabían las siguientes opciones:

- Delimitar una sola área de reparto que abarque todas las unidades de ejecución previstas en suelo urbano no consolidado por la urbanización.
- Delimitar tantas áreas de reparto como unidades de ejecución.
- Soluciones intermedias.

En el caso de la Revisión de las NNSS de Olivares se optó claramente por la solución primera por las siguientes razones:

-Esta solución es especialmente recomendable en nuestro caso, al haberse previsto una ordenación de las unidades en las que las reservas de equipamiento se realizan más con el criterio de ubicación funcionalmente más adecuada en conjunto del núcleo, que con el de posible porcentaje homogéneo de reservas a todas las unidades, lo que teniendo en cuenta el pequeño tamaño de algunas, sería urbanísticamente muy inadecuado, y daría como resultado reservas de muy escasa utilidad.

No obstante, el criterio anterior se matizaba en el documento aprobado inicialmente con las correcciones derivadas de las siguientes argumentaciones:

-Nivel de pormenorización de la ordenación desde las NNSS: No es viable desde la técnica del aprovechamiento medio homogeneizar usos y tipologías en relación al característico, entre unidades con diferente nivel de pormenorización de la ordenación. Por lo tanto deben de incluirse en un área de reparto todas las Unidades de Ejecución ordenadas pormenorizadamente desde las propias NNSS, y en otra las que remitan a un PERI posterior (sólo la Ur-17), porque no es posible comparar unos usos y tipologías pormenorizados ya concretados por las NNSS, con un uso *global* previsto en la Ur-17, cuyo desglose en usos pormenorizados y tipologías están pendientes de definir en un PERI.

-Frente al criterio del artículo 94.3.a) de la LS97, el artículo 14.2 de la Ley 6/1998, incorpora entre las cargas del suelo urbano no consolidado por la urbanización, la cesión obligatoria y gratuita del suelo para sistemas generales, lo que deja abierta la opción de incluirlos en áreas de reparto

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

para su equidistribución. No obstante esta opción no se ejerce en la Revisión de las NNSS, al no haberse incluido ningún nuevo sistema general en esta clase de suelo.

-Deben de excluirse del área de reparto general o constituir un área de reparto independiente cada una de las Unidades de ejecución en suelo urbano que se encuentren en ejecución según las NNSS vigentes sometidas a revisión. En este supuesto solamente se encuentra en el momento de ultimar la redacción del documento para aprobación inicial la Ur-9, coincidente con la UA-4 de las NNSS vigentes que en ese momento tenía Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización aprobados, y previsiblemente las obras se ejecutarán de inmediato.

Tras la entrada en vigor de la LOUA, el artículo 58.1.b) determina para la totalidad del suelo urbano no consolidado el mandato de delimitar una o varias unidades de reparto, que en definitiva es la opción más parecida a la adoptada entre las posibles opciones por el documento de Revisión de NNSS aprobado inicialmente, lo que permite una mayor coherencia de la introducción de los criterios de la LOUA en el documento para aprobación provisional del PGOU.

En conclusión las áreas de reparto delimitadas en suelo urbano no consolidado han sido las siguientes:

Ar-1: Comprende las siguientes Unidades de ejecución: Ur-1 a Ur-8, Ur-10 a Ur-16 y Ur-18 a Ur-26.

Ar-2: Comprende la Ur-17

Ar-3: Comprende la Ur-9, en curso de ejecución según las NNSS vigentes.

Ar-4a y Ar4b: Comprende las Unidades de Ejecución Ur-27 y Ur-28 respectivamente, que provienen de una modificación

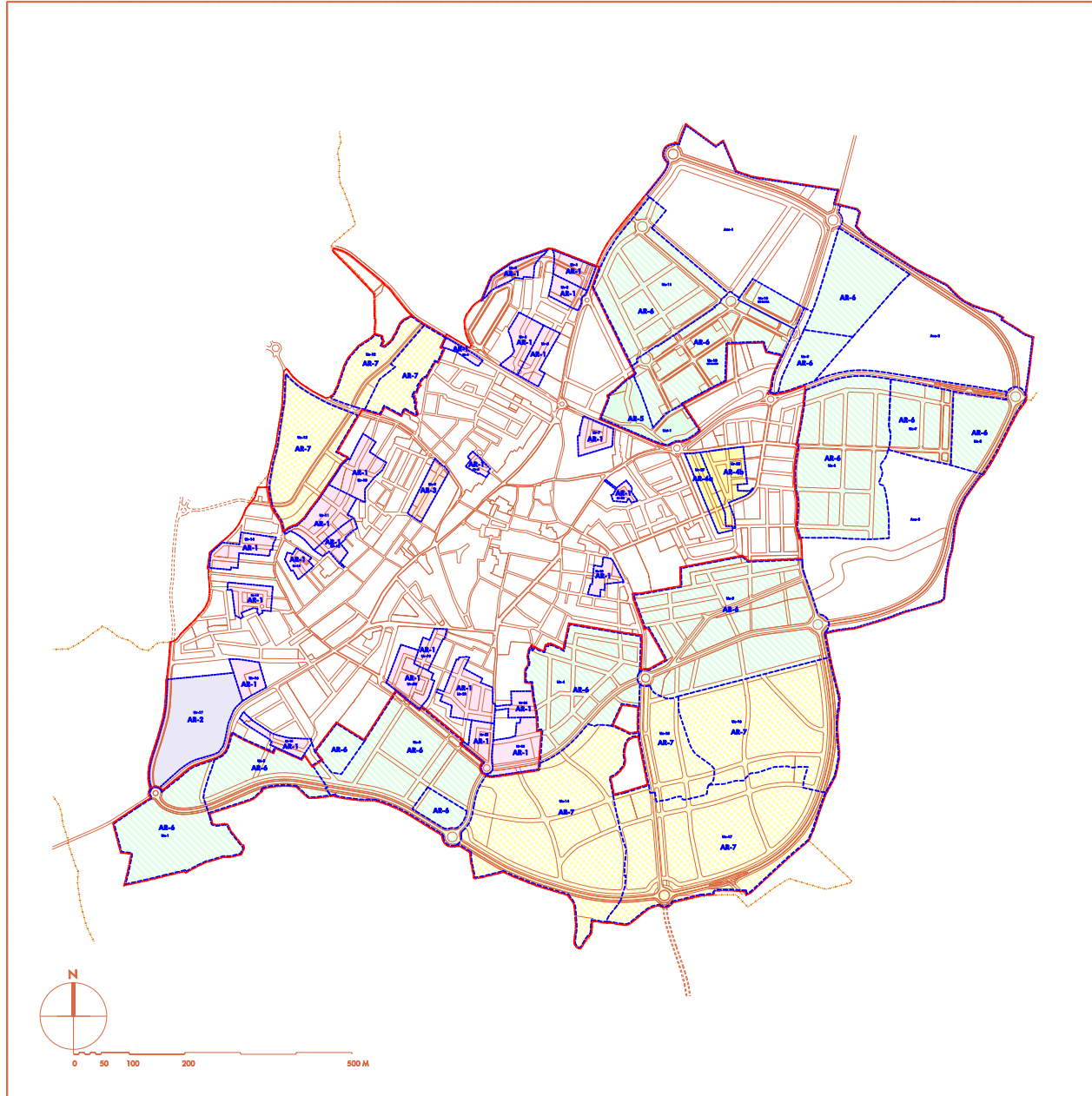
dispuesta por el Ayuntamiento para la redacción del documento para aprobación provisional y como único medio de integrar un Convenio Urbanístico firmado entre Ayuntamiento y propietarios para el desarrollo inmediato de este área; razón por la que desde el PGOU se le da un tratamiento asimilable al de las unidades en ejecución según las NNSS vigentes, puesto que la incorporación al área de reparto en las condiciones del Convenio Urbanístico distorsionaría la equidistribución del Ar-1 del documento de aprobación inicial.

c) Suelo urbanizable ordenado transitorio:

Se trata de un suelo urbanizable que se encuentra en ejecución según las determinaciones de las NNSS que se sustituyen, que tienen Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados, y que se encuentran en avanzado estado de ejecución. Si bien en la fase de aprobación inicial eran 4 los Sectores en esta situación, en el presente documento para aprobación provisional solo queda el SUzt-1 El Caño. En todo caso, la existencia de Plan Parcial aprobado, con las correspondientes actas de compromisos con los propietarios para su ejecución, imposibilitan incorporar estos al mecanismo del aprovechamiento medio en condiciones similares al suelo urbanizable sectorizado, por lo que la solución más adecuada para resolver esta situación de transitoriedad y de ejecución simultánea a la tramitación del nuevo planeamiento general, es considerarlo un área de reparto independiente, en similitud a la solución adoptada para la Ur-9 en suelo urbano no consolidado:

Ar-5: Sector Uzt-1

Figura: 12
NÚCLEO URBANO
ÁREAS DE REPARTO



ÁREAS DE REPARTO

- | | |
|--|------------------------------------------------------------------------|
| | ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO |
| | AB-1 |
| | AB-2 |
| | AB-3 |
| | AB-4a Y AB-4b |
| | ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TRANSITORIO |
| | AB-5 |
| | ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO |
| | AB-6 |
| | AB-7 |

DATOS ADICIONALES DEL PLANO:

- | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|
| ÁMBITOS: | |
| | SUELO URBANO (SU) |
| | UNIDADES DE SECCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUnc) |
| | SUELO URBANIZABLE (SUa) |
| | SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TRANSITORIO (SUa-OT) |
| | SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUa-SE) |
| | ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUa-NS) |

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

d) Suelo urbanizable sectorizado:

Los criterios que se siguen para la delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable son los derivados del artículo 78.2 LS97 (actualizado con artículo 58 de la LOUA), que para el suelo urbanizable sectorizado deberán delimitarse *“una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos”*. De acuerdo con los criterios interpretativos de diversos autores, en el documento aprobado inicialmente, la posibilidad de delimitar *varias* áreas de reparto en suelo urbanizable de NNSS, debe estar relacionada con las previsiones del artículo 94.3 LS97, que para el caso del suelo urbanizable de un Plan General, se establece que cada cuatrienio de programación debe de constituir un área de reparto independiente. Asimilando al caso de NNSS, que si bien no contienen *programa*, sí que deben de incluir un *orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución* (ver apartado 5.1). Debe de tenerse en cuenta que en la configuración de facultades urbanísticas de la LS97, con independencia de la figura de planeamiento, adquiere especial importancia la programación, que también (aunque con menor alcance que en un PGMO) han de contener las NNSS, lo que recomienda según la doctrina consultada, que en el suelo urbanizable de NNSS se integren en áreas de reparto diferenciadas los sectores y sistemas generales incluidos o adscritos, que tengan diferentes órdenes de prioridad en la ejecución. Tras la entrada en vigor de la LOUA entendemos que el mismo criterio sigue siendo válido para el caso del presente documento para aprobación provisional del PGOU, de agrupar en áreas de reparto diferentes los Sectores con el mismo orden de prioridad en el orden secuencial de desarrollo del Plan.

En coherencia con lo anterior y con los dos niveles de prioridad definidos en el apartado 5.1., se han establecido dos áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado, coincidentes con la programación

establecida:

Ar-6: Sectores: Uz-1 a Uz-11, con los SG incluidos, más los SG adscritos SG EQ-2, SG EL-2 y SG EQ-3.

Ar-7: Sectores: Uz-13 a Uz-17, más SG EL-11.

En la Figura 12 de la página anterior se representan gráficamente las áreas de reparto delimitadas, y para mayor detalle puede consultarse el Plano de Ordenación o.8.

5.4. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE CADA ÁREA DE REPARTO.

5.4.1. APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

A) ÁREA DE REPARTO Ar-1.

a) Delimitación y características generales del área de reparto:

Comprende las Unidades de Ejecución Ur-1 a Ur-8, Ur-10 a Ur-16, Ur-18 a Ur-26.

b) Definición del *uso y tipología edificatoria* característicos del Ar.

La calificación pormenorizada mayoritaria tanto en cantidad de suelo como en superficie edificable es la correspondiente a la *Ordenanza OR-2: Zona de Extensión del Casco*, y es el que definimos *uso y tipología* característicos del *área de reparto*.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

c) Homogeneización.

La homogeneización de los usos y tipologías resultantes de la ordenación pormenorizada de las Unidades que forman el Ar-1, se realiza con los criterios generales definidos en 5.2.D. y las siguientes particularidades del Ar:

-Coeficientes de valoración relativa de las diferentes calificaciones pormenorizadas definidas por el PGOU en este Ar, en relación al uso y tipología característico de la misma (Cut): El cálculo se realiza en función del diferente valor de repercusión del suelo que mediante el método residual se deduce de una prospección de mercado del municipio para las diferentes calificaciones, por el valor comercial de las posibilidades de uso en sí, con independencia de cualquier consideración de ubicación y diferencias de costes de urbanización que conllevan las diferentes tipologías de implantación, puesto que dicha cuestión se valora con posterioridad. Como resultado se obtienen los datos medios siguientes:

-Extensión del casco EC:	1,00
-Edificación adosada AD:	1,00
-Ciudad Jardín: CJ1:	1,29
CJ2:	1,43
-Terciario T:	1,27
-Industrial: I2:	0,93

-Coeficientes de ponderación de las diferencias de costes de urbanización (Cc): La ordenación del suelo urbano no consolidado, tal y como se ha justificado en otros apartados de esta Memoria, se ha realizado con criterios de mejor

solución de los problemas y déficits del entorno concreto de la Unidad; por lo tanto, la cuantía de las reservas con incidencia en los costes de urbanización (cuantía de viario y de espacios libres) crea desequilibrios económicos entre las Unidades que deben de corregirse. Para evaluar los coeficientes correctores derivados de las diferentes tipologías de implantación, se ha realizado una estimación de los costes de urbanización de cada Unidad en base a un precio medio por metro cuadrado de vial y de espacios libres, lo que nos da el coste total del conjunto de las Unidades del Ar, el coste medio por m² de suelo bruto aportado en cada Unidad, y la desviación de cada Unidad respecto al citado coste medio, que puesto en relación con el valor del aprovechamiento lucrativo, nos da el coeficiente preciso equilibrante de las diferencias de costes de urbanización entre las Unidades en relación al coste medio de urbanización de las Unidades del área de reparto. Como consecuencia las Unidades con unos costes de urbanización inferiores a los medios del Ar, tendrán un coeficiente Cc superior a la unidad, y los que se encuentren en situación inversa, inferior a la unidad.

d) Valoración de resultados:

La sistematización del cálculo del aprovechamiento medio para el Ar-1, se detalla en la tabla de la página siguiente, y como resumen obtenemos:

- Superficie total área de reparto S: 236.268,75 m²
- Aprovechamiento total de las UEs del Ar, A: 153.220,17 ua
- Aprovechamiento medio Am del Ar: $A/S = 0,648499$

En las tres últimas columnas de la tablase obtiene el aprovechamiento

TABLA RESUMEN DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL Ar-1														
CL	UEs	SUPERFICIE m ²	CALIFICA C.	SUP. NETA m ² s	VIARIO Y E. LIBRES		EDIFIC. m ² t	COEF. HOMOG		APROV. ZONAS ua	Ap Obj UEs ua	Ap Sub 0,9A medio ua	Ayo 10% ua	Exceso + Defecto - ua
					Viario (m ²)	E. Libres (m ²)		Cut	Cc					
U R B A N O S	Ur-1	9.083,33	Industrial I2	4.564,97	3.496,51	1.021,85	4.564,97	0,93	0,93	3.948,24	3.948,24	5.301,49	394,82	-1.748,07
	Ur-2	7.055,81	Industrial I2	4.303,11	1.356,91	1.795,79	4.303,11	0,93	1,04	4.161,97	4.161,97	4.118,12	416,20	-372,35
	Ur-3	8.016,40	Industrial I2	2.551,70	3.562,44	2.849,12	2.551,70	0,93	0,67	1.589,96	1.589,96	4.678,77	159,00	-3.247,81
	Ur-4	11.572,43	Industrial I2	7.394,37	2.653,64	1.524,42	7.394,37	0,93	1,04	7.151,83	7.151,83	6.754,25	715,18	-317,60
	Ur-5	10.080,68	Industrial I2	5.429,52	2.690,36	802,47	5.429,52	0,93	1,04	5.251,43	5.251,43	5.883,59	525,14	-1.157,30
	Ur-6	3.181,33	Resid. EC	1.339,66	630,32	1.211,35	2.009,49	1,00	1,00	2.009,49	2.009,49	1.856,78	200,95	-48,24
	Ur-7	9.153,65	Resid. EC	5.466,07	2.565,13	1.122,45	8.199,11	1,00	1,01	8.281,10	8.281,10	5.342,53	828,11	2.110,46
	Ur-8	2.926,86	Resid. EC	936,09	972,50	453,64	1.404,14	1,00	0,97	1.362,02	2.057,59	1.708,26	205,76	143,57
			Terciario	564,63			564,63	1,27	0,97	695,57			0,00	0,00
	Ur-10	16.738,04	Resid. EC	2.024,14	4.070,08	3.292,71	3.036,21	1,00	1,02	3.096,93	9.530,33	9.769,16	953,03	-1.191,86
			Resid CJ2	7.351,11			4.410,67	1,43	1,02	6.433,40			0,00	0,00
	Ur-11	19.101,10	Resid. EC	3.849,90	4.718,59	6.198,18	5.774,85	1,00	0,97	5.601,60	9.208,98	11.148,36	920,90	-2.860,28
			Resid. CJ2	4.334,43			2.600,66	1,43	0,97	3.607,38			0,00	0,00
	Ur-12	6.893,31	Resid. EC	3.997,43	2.209,10		5.996,15	1,00	1,01	6.056,11	6.056,11	4.023,28	605,61	1.427,22
	Ur-13	4.656,60	Resid. EC	2.581,24	1.250,28	684,94	3.871,86	1,00	1,00	3.871,86	3.871,86	2.717,82	387,19	766,85
	Ur-14	12.533,84	Resid. EC	4.751,89	3.978,59	1.129,85	7.127,84	1,00	1,00	7.127,84	10.870,75	7.315,38	1.087,08	2.468,29
			Resid. EA	2.673,51			3.742,91	1,00	1,00	3.742,91			0,00	0,00
	Ur-15	10.170,78	Resid. EC	4.170,24	4.161,25	1.373,20	6.255,36	1,00	0,93	5.817,48	6.367,98	5.936,18	636,80	-205,00
			Terciario	466,09			466,09	1,27	0,93	550,50			0,00	0,00
	Ur-16	8.934,43	Resid. CJ2	5.703,15		3.231,28	3.421,89	1,43	1,15	5.627,30	5.627,30	5.214,58	562,73	-150,01
	Ur-18	7.738,39	Resid. CJ2	5.390,82	1.760,44	573,13	3.234,49	1,43	1,06	4.902,84	4.902,84	4.516,51	490,28	-103,95
	Ur-19	6.221,86	Resid. EC	3.553,86	1.808,05	356,41	5.330,79	1,00	1,01	5.384,10	6.029,99	3.631,39	603,00	1.795,60
			Terciario	503,54			503,54	1,27	1,01	645,89			0,00	0,00
	Ur-20	15.936,43	Resid. EC	7.492,43	5.009,12	723,17	11.238,65	1,00	1,01	11.351,04	11.351,04	9.301,30	1.135,10	914,64
	Ur-21	20.958,30	Resid. EC	8.523,99	7.713,32	2.107,28	12.785,99	1,00	0,97	12.402,41	15.622,24	12.232,31	1.562,22	1.827,71
			Terciario	2.613,71			2.613,71	1,27	0,97	3.219,83			0,00	0,00
Ur-22	9.324,72	Resid. EC	3.804,87	4.397,65	1.122,20	5.707,31	1,00	0,88	5.022,43	5.022,43	5.442,37	502,24	-922,18	
Ur-23	19.326,86	Resid CJ2	10.610,24	5.073,89	2.161,67	6.366,14	1,43	1,03	9.376,69	9.376,69	11.280,12	937,67	-2.841,10	
Ur-24	6.719,58	Resid CJ2	5.214,92	1.504,66	0,00	3.128,95	1,43	1,08	4.832,35	4.832,35	3.921,88	483,24	427,23	
Ur-25	6.645,51	Resid EC	4.471,83	1.137,02	391,13	6.707,75	1,00	1,06	7.110,22	7.110,22	3.878,65	711,02	2.520,55	
Ur-26	3.298,51	Resid. EC	1.991,63	1.088,91	217,97	2.987,45	1,00	1,00	2.987,45	2.987,45	1.925,18	298,75	763,52	
TOT		236.268,75		128.625,09	67.808,76	34.344,21	143.730,30			153.220,17	153.220,17	137.898,26	15.322,02	-0,11

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

subjetivo para los propietarios de cada UE, como resultado de aplicar el 90% del Am a la superficie de cada una de ellas, el 10% del Ayuntamiento y los excesos y defectos (última columna).

B) ÁREA DE REPARTO Ar-2:

a) Delimitación y características generales del Ar:

Comprende únicamente la Unidad de Ejecución Ur-17.

El rasgo más característico del Ar es la coincidencia con la Unidad de Ejecución, por lo tanto el aprovechamiento medio es equivalente con el índice de edificabilidad bruta de la Unidad.

b) Uso característico:

Al tratarse de una Unidad no ordenada pormenorizadamente, el uso característico coincidirá con el uso global mayoritario establecido por el PGOU que es el *Residencial de baja densidad BD-2*, con la directriz de ordenanza *OR-4 Ciudad Jardín* con cualquiera de las subzonas (CJ-1 a CJ-4).

Será el PERI que desarrolle la Unidad el que en base a su ordenación, establecerá la asignación y ponderación pormenorizada de los usos *pormenorizados y tipologías edificatorias* para el reparto del aprovechamiento total asignado.

c) Homogeneización:

No procede, al establecerse un único uso global.

d) Valoración de resultados:

Como consecuencia de lo expuesto, el aprovechamiento medio del Ar-2 es el siguiente:

- Superficie total área de reparto S: 59.448,00 m²
- Aprovechamiento total del Ar, A: 19.023,36 ua
- Aprovechamiento medio Am del Ar: $A/S = 0,3200$

C) ÁREA DE REPARTO Ar-3:

a) Delimitación y características generales del Ar:

Comprende únicamente la Unidad de Ejecución Ur-9.

El rasgo más característico del Ar es la coincidencia con la Ur-9, que se encuentra en ejecución según las NNSS que se revisan, por lo tanto el aprovechamiento medio es equivalente con el índice de edificabilidad bruta de la Unidad.

b) Uso y tipología edificatoria característicos:

Los correspondientes a la zona de Ordenanza *OR-2 Extensión del Casco*.

c) Homogeneización:

No procede, al establecerse un único uso pormenorizado.

d) Valoración de resultados:

Como consecuencia de lo expuesto, el aprovechamiento medio del Ar-3 es el siguiente:

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

- Superficie total área de reparto S: 9.593,64 m²
- Aprovechamiento total del Ar, A: 8.503,10 ua
- Aprovechamiento medio Am del Ar: A/S = 0,8863

D) ÁREA DE REPARTO Ar-4a:

- a) Delimitación y características generales del Ar:

Comprende únicamente la Unidad de Ejecución Ur-27.

El rasgo más característico del Ar es la coincidencia con la Ur-27, que proviene de una solución de Convenio Urbanístico suscrito entre Ayuntamiento y propietarios para su desarrollo inmediato según las NNSS que se revisan, por lo tanto el aprovechamiento medio es equivalente con el índice de edificabilidad bruta de la Unidad.

- b) Uso y tipología edificatoria característicos:

Los correspondientes a la zona de Ordenanza OR-3 Zona de Edificación Adosada.

- c) Homogeneización:

No procede, al establecerse un único uso pormenorizado.

- d) Valoración de resultados:

Como consecuencia de lo expuesto, el aprovechamiento medio del Ar-3 es el siguiente:

- Superficie total área de reparto S: 11.271,39 m²
- Aprovechamiento total del Ar, A: 7.522,35 ua

- Aprovechamiento medio Am del Ar: A/S = 0,6674

E) ÁREA DE REPARTO Ar-4b:

- a) Delimitación y características generales del Ar:

Comprende únicamente la Unidad de Ejecución Ur-28.

El rasgo más característico del Ar es la coincidencia con la Ur-28, que proviene de una solución de Convenio Urbanístico suscrito entre Ayuntamiento y propietarios para su desarrollo inmediato según las NNSS que se revisan, por lo tanto el aprovechamiento medio es equivalente con el índice de edificabilidad bruta de la Unidad.

- b) Uso y tipología edificatoria característicos:

Los correspondientes a la zona de Ordenanza OR-3 Zona de Edificación Adosada.

- c) Homogeneización:

No procede, al establecerse un único uso pormenorizado.

- d) Valoración de resultados:

Como consecuencia de lo expuesto, el aprovechamiento medio del Ar-3 es el siguiente:

- Superficie total área de reparto S: 18.592,36 m²
- Aprovechamiento total del Ar, A: 13.393,41 ua
- Aprovechamiento medio Am del Ar: A/S = 0,72037

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

5.4.2. APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO.

A) ÁREA DE REPARTO Ar-5.

a) Delimitación y características generales de las Ar:

Comprende ámbito coincidente con el Sector Uzt-1 El Caño, en ejecución según las NNSS vigentes con anterioridad a la Revisión.

Ar-5: Sector Uzt-1

b) Usos característicos:

Ar-5: Sector Uzt-3: OR-6, Zona industrial I-2.

c) Homogeneización:

No procede, al establecerse un único uso global.

d) Valoración de resultados:

Como consecuencia de lo expuesto, el aprovechamiento medio de cada área de reparto de suelo urbanizable transitorio es el siguiente:

-Superficies totales de las Ar: 27.487,00 m²

-Aprovechamiento total: 10.994,00 ua

-Aprovechamiento medio AR-5: 0,4000

5.4.3. APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

A) ÁREA DE REPARTO Ar-6:

a) Delimitación. Datos generales:

Comprende los Sectores Uz-1 a Uz-11, con los correspondientes tramos de sistemas generales de red viaria, espacios libres y equipamiento, incluidos dentro de los mismos para su gestión.

Asimismo, se incluyen en este área de reparto los siguientes sistemas generales en condición de "adscritos" a dicho Ar para su gestión, pero sin incluirlos en ningún Sector en concreto:

-SGEQ-2, SGEL-2 y SGEL-3.

Como síntesis, los datos generales del Ar-6 son los siguientes:

-Superficie total incluidos SG: 1.021.540,27 m²

-Sis. gen. exteriores ads. al Ar: 79.782,03 m²

b) Definición del *uso característico*.

En suelo urbanizable el PGOU determinan los *usos globales* y la intensidad de los mismos.

Por lo tanto en suelo urbanizable lo que se define es el *uso característico*, como consecuencia del nivel de ordenación *global* determinado para este suelo, en vez del *uso y tipología característico inherente a la ordenación pormenorizada*, que era el parámetro en suelo urbano.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

De los usos globales establecidos en este área de reparto, la correspondiente a *residencial de densidad media* (directriz de Ordenanza para el planeamiento de desarrollo OR-3 edificación adosada), es la de mayor capacidad residencial, y se considera el uso *característico* de este área de reparto.

c) Homogeneización.

La homogeneización de los usos globales resultantes de la ordenación de los Sectores del Ar-6, se realiza en base a los criterios generales especificados en el apartado 5.2.D. y las siguientes particularidades del Ar:

-Coeficientes de valoración relativa de usos globales (Cu):
Los coeficientes se deducen de la diferente valoración de repercusión de mercado del suelo bruto con los diferentes índices de edificabilidad bruta y usos globales. Como resultado se obtienen los siguientes coeficientes de homogeneización de usos globales, según las directrices de Ordenanza previstas para el Planeamiento de desarrollo:

-Residencial media densidad (MD):	1,00
-Residencial baja densidad BD-1:	1,23
-Residencia baja densidad BD-2:	1,36
-Terciario:	1,18
-Industrial: I2-I3:	0,93

-Coeficientes de ponderación expresivos de las diferencias de costes de urbanización inherentes a la distinta proporción de viales en los diferentes usos globales (Cc): La instrumentalización del cálculo se ha realizado de forma similar a la metodología utilizada para el Ar-1, para corregir los desequilibrios de los diferentes costes de Unidades en

suelo urbano; con la siguientes particularidades:

-Para la estimación de porcentaje de viales en los Sectores sin ordenación pormenorizada orientativa, se utilizan porcentajes medios de soluciones habituales, que oscilan de un 33 % para residencial de media densidad, 28 % BD-1, 25% BD-2, 22% terciario y 25% industrial. Cuando de la zonificación se deducen situaciones intermedias se interpolan convenientemente las estimaciones. Los espacios libres, que son el otro factor que interviene en los costes de urbanización ordinarios son el 10% en todos los casos.

-Coeficientes de ponderación (Ce) expresivos de los diferentes costes de urbanización *especiales* de Sectores con singular problemática de existencia de edificaciones y actividades que condicionarán un coste diferencial en indemnizaciones, así como una dificultad adicional de gestión, que ralentizará su desarrollo y deriva en costes financieros superiores. Los Sectores del Ar en los que se da este supuesto con diferentes grados son los siguientes: Uz-2, Uz-4, Uz-5, Uz-8 y Uz-9.

-La aplicación de los coeficientes anteriores, expresivos de los diferentes costes *ordinarios* y *especiales* de urbanización entre los diferentes sectores del área de reparto, está plenamente justificada para dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 61 de la LOUA.

TABLA RESUMEN DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL Ar-6																		
CL	SECTORES SG-ADSCR	SUPERFICIE SECTOR m ²	USO GLOBAL	SUP. NETA m ² s	VIARIO EST. m ²	E. LIBRES m ²	EDIFIC m ² t	COEF. HOMOG.			APROV ZONAS ua	Ap Obj SECTOR ua	Ap Sub SAO,9Am ua	Ayto 10% ua	Exceso + Déficit -			
								Cu	Cc	Ce								
S U E L O U R B A N I Z A B L E S E C T O R E S	Uz-1	77.078,79	Resid. BD-2	72.583,96	18.145,99	7.258,40	23.226,87	1,36	0,99	1,00	31.272,66	31.272,66	26.936,72	3.127,27	1.208,67			
			SGRV-1	4.494,83														
	Uz-2	48.981,97	Resid. BD-2	41.348,64	10.337,16	4.134,86	13.231,56	1,36	1,02	0,99	18.171,27	18.171,27	17.117,73	1.817,13	-763,59			
				SGRV-2				7.633,33										
	Uz-3	107.279,22	Resid. MD	57.186,39	24.840,75	8.107,00	25.733,88	1,00	1,00	1,00	25.733,88	36.125,14	37.490,87	3.612,51	-4.978,24			
				Resid. BD-2				23.876,97	1,36	1,00						1,00	10.391,26	
				SGRV-3				10.387,73										
				SGEL-1				15.828,13										
	Uz-4	95.022,91	Resid. MD	54.329,23	28.095,67	9.064,00	24.448,15	1,00	0,93	0,98	22.282,04	36.935,93	33.207,66	3.693,59	34,68			
				Resid. BD-1				36.310,83	1,23	0,93						0,98	14.653,89	
				SGEL-4				4.382,85										
Uz-5	180.754,93	Resid. MD	96.123,12	45.029,70	14.936,00	43.255,40	1,00	0,98	0,98	41.542,49	70.071,98	63.168,43	7.007,20	-103,65				
			Industrial I1				53.236,29	0,93	0,98						0,98	28.529,49		
			SGRV-7				4.479,02											
			SGEL-5				26.916,50											
Uz-6	130.290,24	Resid. BD-1	47.561,66	31.612,44	12.075,00	17.122,20	1,23	0,97	1,00	20.428,50	51.321,30	45.532,53	5.132,13	656,64				
			Resid. BD-2				73.180,72	1,36	0,97						1,00	30.892,80		
			SGEL-9				9.547,86											
Uz-7	42.662,80	Resid BD-1	38.614,43	10.812,04	3.862,00	13.901,19	1,23	1,05	1,00	17.953,39	17.953,39	14.909,37	1.795,34	1.248,68				
			SGEL-10				4.048,37											
Uz-8	38.632,37	Terciario	30.436,98	6.696,14	3.044,00	15.218,49	1,18	0,94	0,98	16.542,74	16.542,74	13.500,85	1.654,27	1.387,62				
			SGRV-9				8.195,39											
Uz-9	21.470,43	Resid BD-1	21.470,43	6.011,72	2.148,00	7.729,35	1,23	0,98	0,98	9.130,62	9.130,62	7.503,27	913,06	714,29				
Uz-10	96.438,07	Indus. I2-I3	96.438,07	24.109,52	9.644,00	57.862,84	0,93	0,98	1,00	52.736,19	52.736,19	33.702,21	5.273,62	13.760,36				
Uz-11	103.146,51	Indus. I2-I3	103.146,51	25.786,63	10.315,00	61.887,91	0,93	0,98	1,00	56.404,64	56.404,64	36.046,61	5.640,46	14.717,57				
TOTAL SEC.	941.758,24		941.758,24	231.477,76	84.588,26	379.689,97				396.665,86	396.665,86	329.116,25	39.666,58	27.883,03				
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS (SGA) AL Ar-6																		
SGEQ-2	12.688,33		12.688,33									4.434,19		-4.434,19				
SGEL-2	11.592,25		11.592,25									4.051,14		-4.051,14				
SGEQ-3	55.501,45		55.501,45									19.396,09		-19.396,09				
TOTAL SGA	79.782,03		79.782,03							0,00	0,00	27.881,42	0,00	-27.881,42				
TOTALES	1.021.540,27		1.021.540,27							396.665,86	396.665,86	356.997,67	39.666,58	1,61				

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

d) Valoración de resultados:

-Superficie total y SG incluidos: 695.172,60 m²
 -Sis. gen. exteriores ads. al Ar: 30.049,29 m²

La sistematización del cálculo del aprovechamiento medio del Ar-6, se detalla en la tabla de la página anterior, y como resumen obtenemos:

-Superficie total del área de reparto S: 1.021.540,27m²
 -Aprovechamiento total del Ar, A: 396.665,86 ua
 -Aprovechamiento medio Am del Ar: $Am=A/S= 0,3883$

En las dos últimas columnas de la tabla se obtiene el *aprovechamiento subjetivo* adscribible a los propietarios, como resultado de aplicar el 90% del Am a cada uno de los Sectores y permite calcular el 10% del Ayuntamiento y los excesos y defectos (última columna).

B) ÁREA DE REPARTO Ar-7:

a) Delimitación. Datos generales:

Comprende los Sectores Uz-12 a Uz-17, con los correspondientes tramos de sistemas generales de red viaria, espacios libres y equipamiento, incluidos dentro de los mismos para su gestión.

Asimismo, se incluyen en este área de reparto los siguientes sistemas generales en condición de "adscritos" a dicho Ar para su gestión, pero sin incluirlos en ningún Sector en concreto:

-SGEL-11: Parque urbano de la vaguada de La Coriana.

Como síntesis, los datos generales del Ar-7 son los siguientes:

b) Definición del *uso característico*.

Se adopta como *uso característico* del Ar-7, el uso global *Residencial de baja densidad* BD-1, por corresponder con el de la mayoría del aprovechamiento.

c) Homogeneización.

La homogeneización de los usos globales resultantes de la ordenación de los Sectores del Ar-7, se realiza en base a los criterios generales especificados en el apartado 5.2.D. y las siguientes particularidades del Ar:

-Coeficientes de valoración relativa de usos globales (Cu):
 Para que sea viable la aplicación de la novedad del artículo 60c) de la LOUA de poder comparar el aprovechamiento de las áreas de reparto de SUz, es necesario cambiar el criterio del documento de aprobación inicial que establecía el coeficiente 1 al uso característico del Ar, debiendo asignarse coeficientes de usos globales en relación con los asignados al Ar-6, puesto que es obvio que si no se utilizan los mismos criterios de ponderación nunca serían comparables los aprovechamientos de las áreas de reparto AR-6 y Ar-7 para poder verificar el requisito del citado artículo 60c) de la LOUA. A tal efecto se asignan los siguientes:

TABLA RESUMEN DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL Ar-7															
CL	SECTORES SGI	SUPERFICIE SECTOR m ²	USO GLOBAL	SUP. ZONAS m ² s	VIARIO m ²	E.LIBRES m ²	EDIFIC m ² t	COEF. HOMOG.			APROV ZONAS ua	Ap Obj SECTOR ua	Ap Sub SA0,9Am ua	Ayto 10% ua	Exceso + Defect -
								Cu	Cc	Ce					
U Z O S E C T O R I Z A D O	Uz-12	29.727,30	Resid. BD-1	28.168,73	7.887,24	2.816,87	10.140,74	1,23	0,96	1,00	11.974,19	11.974,19	10.029,49	1.197,42	747,28
			SGEL-11	1.558,57											
	Uz-13	70.693,42	Resid. BD-1	67.143,52	18.800,19	6.714,35	24.171,67	1,23	0,96	1,00	28.541,91	28.541,91	23.850,76	2.854,19	1.836,96
			SGEL-12	3.403,49											
	Uz-14	195.712,32	Resid. BD-1	70.618,42	46.035,47	17.567,00	25.422,63	1,23	0,99	1,00	30.957,14	76.217,40	66.030,01	7.621,74	2.565,65
			Resid. BD-2	105.049,24				1,36	0,99	1,00					
			SGRV-4	10.614,88											
			SGEL-3	6.046,44											
			SGSI-1	3.383,34											
	Uz-15	45.699,66	Resid. BD-1	42.499,66	11.899,90	4.249,97	15.299,88	1,23	0,97	1,00	18.254,29	18.254,29	15.418,29	1.825,43	1.010,57
			SGEL-8	3.200,00											
	Uz-16	139.501,85	Resid. BD-2	131.120,00	32.780,00	13.112,00	41.958,40	1,36	0,99	0,98	55.362,93	55.362,93	47.065,55	5.536,29	2.761,09
			SGRV-6	8.239,77											
	Uz-17	184.077,25	Resid. BD-1	55.537,79	41.781,61	16.047,00	19.993,60	1,23	1,00	1,00	24.592,13	70.255,11	62.104,53	7.025,51	1.125,07
			Resid. BD-2	104.924,12				1,36	1,00	1,00					
			SGEL-6	4.181,18											
			SGEL-7	2.442,01											
SGRV-5			16.992,15												
TOTAL SEC.	665.411,80		665.123,31	159.184,41	60.507,19	204.178,40				260.605,83	260.605,83	224.498,63	26.060,58	10.046,62	
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS (SGA) AL Ar-7															
SGEL-11		30.049,29		30.049,29											
TOTAL SGA		30.049,29		30.049,29						0,00	0,00	10.138,39	0,00	-10.138,39	
										0,00	0,00	10.138,39	0,00	-10.138,39	
TOTALES		695.461,09		695.172,60						260.605,83	260.605,83	234.637,02	26.060,58		

- Residencial media densidad (MD): 1,00
- Residencial baja densidad BD-1: 1,23**
- Residencia baja densidad BD-2: 1,36**
- Terciario: 1,18
- Industrial: 12-13: 0,93

(En cursiva los usos globales del Ar-7, y en letra normal el resto de usos del SUzs)

-Coeficientes de ponderación expresivos de las diferencias de costes *ordinarios* de urbanización inherentes a la distinta proporción de viales en los diferentes usos globales (Cc): Se aplican con el mismo criterio del Ar-6.

-Coeficientes de ponderación (Ce) expresivos de costes *especiales* de urbanización de Sectores con singular problemática de existencia de edificaciones y actividades que condicionarán un coste diferencial en indemnizaciones, así

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

como una dificultad adicional de gestión, que ralentizará su desarrollo y deriva en costes financieros superiores. Los Sectores del Ar en los que se da este supuesto con diferentes grados son los siguientes: Uz-16. Se aplica a los dos el coeficiente 0,98, expresivo de la incidencia de los mayores costes de urbanización por este concepto.

d) Valoración de resultados:

La sistematización del cálculo del aprovechamiento medio del Ar-7, se detalla en la tabla de la página anterior, y como resumen obtenemos:

- Superficie total del área de reparto S: 695.172,60 m²
- Aprovechamiento total del Ar, A: 260.605,83 ua
- Aprovechamiento medio Am del Ar: $A_t=A/S= 0,3748$

En las tres últimas columnas de la tabla se obtiene el *aprovechamiento subjetivo* de los propietarios, como resultado de aplicar el 90% del Am a cada uno de los Sectores, el 10% del Ayuntamiento y los los excesos y defectos (última columna).

Si comparamos el Am obtenido para el Ar-7 (0,3748), con el resultante para el Ar-6 (0,3883), se comprueba que la diferencia es de 0,0135, que supone el 3,60 %, y por lo tanto inferior al límite del 10% fijado por el artículo 60c) de la LOUA.

5.4.4. VIABILIDAD DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN EN LAS ÁREAS DE REPARTO.

La materialización de la equidistribución en las áreas de reparto delimitadas es plenamente viable desde el punto de vista no solo del cumplimiento de los requisitos de la legislación urbanística en la instrumentación técnica realizada, ya justificada en los apartados anteriores, sino que las cifras de costes de urbanización y referencias de precios de mercado de los diferentes usos y tipologías de cada área de reparto en relación al característico. A efectos de la gestión tiene escasa trascendencia el valor concreto de los diferentes usos característicos puesto que lo importante es que el valor relativo entre ellos permanezca sensiblemente constante durante el desarrollo del Plan.

Asimismo es conveniente dejar claro, que del modelo de gestión propuesto, se deducen saldos económicos plenamente viables, aún teniendo en cuenta la sobrevaloración actual del suelo como producto de la escasez, por lo que en caso de que no exista suficiente agilidad de la iniciativa de los particulares para su urbanización, el Ayuntamiento no va a tener ninguna dificultad de sustituir dicha iniciativa, bien directamente, o bien de forma indirecta a través del *agente urbanizador*, en los términos regulados en la LOUA.

5.5. ALTERNATIVAS DE GESTIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El objeto de este apartado es exponer las dos alternativas básicas de gestión para los supuestos de ámbitos excedentarios y deficitarios en relación al *aprovechamiento susceptible de apropiación* por los

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

particulares (aprovechamiento subjetivo).

Se exponen las alternativas más simples dentro de las opciones previstas en la legislación urbanística, por estimarse las más adecuadas para la capacidad de gestión del municipio que nos ocupa.

5.5.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES EXCEDENTARIOS.

El aprovechamiento real del ámbito es superior al que corresponde como resultado de aplicar el aprovechamiento medio a la superficie de los propietarios de la Unidad.

-Sólo podrá adjudicarse a los propietarios el aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de ellos (90% Am del Ar).

-El resto (exceso) corresponde por sistema al Ayto. y éste participaría en su urbanización en función de la opción de gestión elegida (salvo el 10% que se le adjudica *urbanizado*).

El Ayto. podrá destinar el exceso a las siguientes finalidades (aparte de previsiones de la LOUA sobre patrimonio municipal de suelo):

- a) Compensar a propietarios de terrenos dotacionales públicos de carácter local excluidos de la UE dentro de la misma área de reparto y a los propietarios de sistemas generales adscritos. El acto municipal de destinación posibilitará la *ocupación directa*. (arts. 151.2, 202.1 y 203 de LS97 y concordantes de LOUA). Los principales sistemas generales en SUzs (parte del nuevo recinto ferial, nuevo deportivo y

parque urbano de la vaguada de la Coriana), se han excluido del ámbito de Sectores con la finalidad de ir obteniendo su gestión mediante ocupación directa, con cargo a los excesos de las Ar-6 y Ar-7.

- b) Compensar a propietarios incluidos en otras UEs del mismo área de reparto, cuyo aprovechamiento real sea inferior al subjetivo y no permita adjudicar a los propietarios parcelas con aprovechamiento suficiente y equivalente al que son titulares. Según la propuesta de gestión del PGOU, se puede apreciar que son muy escasos los ámbitos con déficit. No obstante en orden a facilitar la gestión, se recomienda la alternativa de promover adelantar lo antes posible la formulación de los instrumentos de equidistribución de las UEs excedentarias, o antes de proceder a la inversión en ejecución de urbanización compensar a propietarios de UEs deficitarias, que deberían asumir las cargas de urbanización de las parcelas asignadas.
- c) Transmisión del aprovechamiento excedentario de titularidad municipal, al precio resultante del valor urbanístico, a los propietarios incluidos en la UE, cumpliéndose en este caso los siguientes requisitos:
 - Que el uso de los terrenos no sean los adecuados para los fines del Patrimonio Municipal de Suelo (VPP o usos de interés social). Cierta discrecionalidad en la calificación de la *inadecuación a fines del PMS*.
 - Que exista conformidad de todos los propietarios de la UE. Por conformidad de los propietarios cabe entender que el *Ayto podrá transmitir proporcionalmente su aprovechamiento urbanístico a todos los propietarios que estén conformes con*

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

su adquisición, debiendo instrumentalizarse en el procedimiento de reparcelación o compensación al precio medio de venta de los solares resultantes como elemento integrado en la cuenta de liquidación.

- d) Destinarse al PMS, destino al que habrá de adscribirse también el dinero (o terrenos permutados) adquiridos en la enajenación del aprovechamiento urbanístico.

5.5.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES DEFICITARIOS.

Unidades en las que el aprovechamiento real es inferior al susceptible de apropiación por los propietarios (90% Am del Ar) (art. 152 LS97 y equivalente de LOUA).

En el seno de la UE o Sector no podrá adjudicarse a sus propietarios todo su aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación; la diferencia a su favor les deberá ser compensada en alguna de las formas previstas en art. 152 LS97 (y concordantes de LOUA):

- a) En primer lugar y preferentemente mediante una disminución de la carga de urbanización en cuantía igual al aprovechamiento no materializable. El Ayto. viene obligado a minorar las cuotas de urbanización en la cuenta de liquidación hasta compensar los defectos de adjudicación. Para facilitar la gestión de esta previsión legal, se recomienda que respecto a los escasos ámbitos deficitarios previstos, se procure en todo caso adelantar o agilizar la gestión de los excedentarios para posibilitar estas compensaciones, y preferentemente, invitar a los propietarios deficitarios a integrarse en el equivalente a sus derechos en las Unidades excedentarias más próximas del mismo Ar. De

la programación establecida, se podrá apreciar que dentro de las actuaciones con prioridad 1, se ha fijado un plazo inferior de ejecución de las Unidades excedentarias de aprovechamiento, para facilitar al Ayto. la gestión de las UEs deficitarias. Asimismo el 10% del Ayuntamiento puede servir en muchos casos de compensación del déficit, si bien teniendo en cuenta que lógicamente al ser urbanizado no es comparable en la permuta con el que tiene cargas de urbanización.

- b) Sólo cuando la reducción de cargas de urbanización no fuera suficiente (habría que asumir todas las cargas lo cual es una hipótesis imposible con el diseño y ámbitos de gestión que se proponen en Olivares), habrá de acudir a las siguientes fórmulas a las que el Ayto. podrá optar discrecionalmente:

-Adjudicando a los propietarios deficitarios aprovechamiento en unidades de ejecución excedentarias *incluidas dentro del mismo área de reparto*. Se materializará en el instrumento de equidistribución siendo transmitente el Ayto.

-Abono en metálico de su valor urbanístico. El planteamiento de valoración económica es el mismo que con disminución de costes de urbanización.

5.6. GESTIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES NO INCLUIDOS EN ÁREAS DE REPARTO.

Aparte de los sistemas generales y locales cuya obtención de suelo se gestiona por el instrumento del aprovechamiento tipo de las diferentes

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN DE SUELO, REURBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO						
CLASIFICACIÓN	TIPO ACTUACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE m ²	SISTEMA ACTUACIÓN	OBSERVACIONES / OBJETIVOS	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	VIARIO	ASV-1	194,40	Expropiación	Mejora de accesibilidad desde el caaco al Parque Urbano SGEL-11	
		ASV-2	167,90	Expropiación	Mejora de Sección de viario en C/ San Nicolás	
		ASV-3	133,38	Expropiación	Mejora de Sección de viario en C/ García Morato	
		ASV-4	34,85	Expropiación	Mejora de sección de viario en C/ Constitución	
		ASV-5	37,05	Expropiación	Mejora de sección de viario en Avda. de Andalucía.	
		ASV-6	388,14	Expropiación	Conexión de C/ Virgen del Pilar con Serafín Jiménez	
		ASV-7	409,20	Expropiación	Mejora de espacio público o conexión viaria en C/ Campito	
		ASV-8	761,80	Expropiación	Mejora de viario de conexión con Albaida	
	Total ASV		2.126,72			
	ESPACIOS LIBRES	ASEL-1	262,41	Suelo público	Urbanización de espacios libres en esquina de colegio Eucaliptos	
		ASEL-2	2.114,89	Expropiación	Gestión de suelo de espacio libre existente en C/ Ram' n y Cajal	
			2.377,30			
	EQUIPAMIENTO	SGEQ-1	1.782,90	Expropiación	Obtención de suelo para equipamiento general, conexión peatonal entre C/ Inés de Guzmán y C/ Larga, y mejora de entorno urbano de Placio Ducal.	
			1.782,90	Expropiación		
TOTALES			6.286,92			

áreas de reparto, hay otra serie de actuaciones en las que se recurre al instrumento de la expropiación. A continuación detallamos las adquisiciones de suelo programadas en las que se opera por este sistema:

a) Suelo urbano consolidado.

En el Plano de Gestión o.7., se identifican una serie de *Actuaciones Simples, de Viario (ASV), Equipamiento (ASE) y Espacios Libres (ASEL)*, con las que se gestionan los suelos indicados en el cuadro de esta página.

Con idéntico sistema está prevista la obtención del sistema general de

equipamiento SIPS, identificado como SGEQ-1 (1.782,90 m²).

b) Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable transitorio:

No está programada ninguna actuación asistemática de obtención de suelo mediante expropiación.

c) Suelo urbanizable:

El PGOU no programa la obtención de ningún elemento por expropiación en esta clase de suelo.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

d) Suelo no urbanizable:

Todas las actuaciones en SNU que precisen adquisición de suelo (por ejemplo todas las actuaciones de mejora de la red de caminos y parques rurales), se gestionarán por expropiación.

5.7. GESTIÓN DEL PGOU Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Ha sido criterio municipal en la formulación de los objetivos del PGOU, fomentar en la mayor medida posible la iniciativa de los propietarios en el posterior desarrollo de las actuaciones previstas; no obstante, aparte de las actuaciones asistemáticas por expropiación, se ha previsto desde el Plan, la iniciativa pública en la formulación del planeamiento y la gestión de diversas actuaciones sistemáticas, en base a los siguientes criterios:

- a) La propia experiencia acreditada durante la vigencia de las NNSS que se revisan, sobre la capacidad y diligencia de los propietarios para acometer actuaciones en huecos de suelo urbano, cuyo desarrollo se estima prioritario desde el interés público.
- b) Las condiciones urbanísticas objetivas de determinadas Unidades y Sectores, en que por el número de propiedades y existencia en este momento de construcciones y actividades, es previsible que existan notables dificultades para su desarrollo por los particulares, por lo que se estima conveniente que, o bien sólo la formulación del planeamiento de desarrollo, o bien la totalidad de las actuaciones de desarrollo se realicen por algún sistema de gestión pública, preferentemente por el sistema de

cooperación y, de ser necesario por expropiación.

- c) Con independencia de los dos supuestos anteriores, el PGOU establece los mecanismos normativos para que en caso de incumplimiento de los plazos inherentes al orden de prioridades fijado, el Ayuntamiento quede habilitado, en cualquier momento a partir del incumplimiento por los particulares, a sustituir el sistema de compensación inicialmente fijado, por cualquier otro de gestión pública, directa o indirecta a través de agente urbanizador.

Dichos criterios quedan pormenorizados en cada una de las Fichas de las actuaciones de desarrollo de las Normas Urbanísticas.

Aparte de en los Sectores en los que normativamente por coherencia con el sistema de actuación de cooperación, la iniciativa de formulación del Plan Parcial será pública municipal, se fija que la iniciativa de la redacción y formulación del Plan Parcial sea también municipal en los Sectores de la corona Sur del núcleo (Uz-2 a Uz-5), así como los Sectores industriales Uz-10 (ordenado pormenorizada mente desde el PGOU) y Uz-11. Esta previsión se realiza en base al interés municipal en que Sectores del tamaño o la situación estratégica referida, tengan la ordenación pormenorizada más acorde con el interés público.

Con similar objeto, el Ayuntamiento podrá redactar en cualquier momento Avances de Planeamiento que abarquen varios Sectores, con la finalidad de servir de directriz de los criterios municipales en la posterior redacción por los particulares de los Planes Parciales, así como coordinar la agrupación de reservas de sistemas locales para conseguir los tamaños funcionalmente más adecuados.

6. LA EJECUCIÓN DEL PGOU. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN. ESQUEMAS Y NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

6.1. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA.

a) Aspectos generales:

Los artículos 10.1.A de la LOUA y 92. del RP establecen entre las determinaciones del PGOU, la fijación del trazado y características de la red viaria del suelo urbano consolidado, con determinación de alineaciones y rasantes, así como condicionantes de sección y trazado en el SURnc y SUz.

Asimismo debe de determinarse desde la escala de la ordenación urbanística, condiciones referentes a orientación del diseño urbano, secciones mínimas de nuevo viario y eliminación de barreras urbanísticas; sin perjuicio de posterior desarrollo de estos parámetros básicos, mediante Ordenanza Especial o Pliegos de Prescripciones a cumplir por las obras de urbanización en el municipio.

En el *Plano de Ordenación* o.9 "*Alineaciones y Rasantes*", se establecen los parámetros antes indicados, con expresión de los trazados y conexiones viarias y secciones vinculantes para los

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

planeamientos de desarrollo y Proyectos de Urbanización. Los artículos 6.1.2 y 6.1.3. de las NNUU completan dicha regulación. No obstante se recomienda al Ayuntamiento el desarrollo antes indicado mediante Ordenanza Especial o Pliego de Prescripciones, que regulen detalladamente la homogeneización y normalización en los aspectos constructivos y de calidad de los materiales a emplear en las obras, cuestiones que por su detalle y necesaria actualización frecuente a nuevas técnicas y materiales, rebasa el ámbito regulador general a largo plazo que se pretende con un Plan General.

b) Supresión de barreras urbanísticas que pudieran afectar a personas impedidas o minusválidas:

El Plan integra en el artículo 6.1.3. de las NNUU, y dentro de la escala de un planeamiento general municipal, una serie de determinaciones del *Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de las barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía*, y exige la justificación de sus determinaciones en los Planes y Proyectos de desarrollo; incluyéndose como Anexo de esta Memoria el modelo de ficha justificativa exigida por la *Orden de 5 de septiembre de 1996*. Asimismo se recomienda al Ayuntamiento la redacción de un *Plan Especial de Accesibilidad* que aborde integralmente en el núcleo urbano los problemas de accesibilidad en la red viaria, espacios libres y edificios públicos.

c) Aparcamientos:

Tanto en el Plano o.9, como en el artículo 6.1.2. se regulan los tamaños de las reservas integradas en la sección del viario público.

Las principales aportaciones del PGOU se refieren a la regulación de reservas en plazas privadas en edificios o parcelas (artículos 5.6.11

a 5.6.16), así como la cuantía y condiciones de las reservas en nueva edificación y urbanización en función de los usos a implantar (artículos 4.7.3 a 4.7.5.). En todo caso se deberán cumplir los estándares mínimos del artículo 17 de la LOUA cuando de los mismos resulte una cifra superior a las del PGOU.

En la fase de aprobación inicial a provisional, por parte del Ayuntamiento se ha adoptado el criterio adicional de reconsiderar las secciones de viario, fijando una sección mínima de todos los nuevos viarios locales de 12 metros, solamente excepcionada en casos puntuales especial dificultad por preconsolidación por edificación. Este importante criterio coadyuvará a que las nuevas redes viarias tengan capacidad de asumir en dominio público el estándar de dotaciones de aparcamientos de la LOUA.

Este paquete de medidas estimamos que tendrá una incidencia positiva a medio plazo en la descongestión del casco tradicional y en la mejora de la calidad de vida en las nuevas urbanizaciones.

6.2. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN PARA LOS JARDINES EN ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS, Y RECOMENDACIONES PARA LOS JARDINES PRIVADOS.

En otros apartados de esta Memoria se ha hecho referencia a objetivos de mejora ambiental y a la necesidad de racionalización del consumo de agua, como consecuencia de la sequía que periódicamente afecta en particular a nuestra Comunidad Autónoma, con tradicional y grave problema estructural de gestión de este recurso escaso, así como a los condicionantes del municipio

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

derivados de los acuíferos que confluyen en la zona.

Asimismo en el apartado 3. ha quedado patente la importante contribución a la mejora de calidad de vida del municipio que supone el disponer de unos estándares de sistemas de espacios libres ligeramente superiores a los del artículo 17 de la LOUA, teniendo en cuenta el déficit del que se parte con las NNSS vigentes.

Estos objetivos que cabe calificar de ambiciosos respecto a la situación actual, se limitan a conseguir para el municipio unos estándares de calidad de vida equiparables a ciudades de nuestro entorno cultural, y deben de ir acompañadas de unos criterios de diseño de estos espacios alternativos a los tradicionales, en los que prime el tratamiento preferentemente forestal con especies autóctonas, paisajístico y medioambiental de estos espacios, frente al de soluciones muy urbanizadas u ordenadas que lamentablemente predominan en muchos proyectos públicos de coste elevadísimo y de mantenimiento posterior imposible para las posibilidades financieras de nuestros municipios.

En coherencia con la información elaborada y con los objetivos y criterios de este Plan, se deduce que es necesaria la búsqueda de alternativas a las concepciones de la jardinería tradicional, que den respuesta más adecuada en términos de sostenibilidad y que promuevan y compatibilicen la utilización más racional de los escasos recursos hídricos disponibles, sin perjuicio de la búsqueda de calidad espacial y ambiental en el uso de la vegetación y en el tratamiento de los jardines tanto en áreas libres públicas como privadas.

Las alternativa más innovadora y que se estima más idónea para el tratamiento y solución de los aspectos analizados es la *Xerojardinería*. Si bien algunos de sus criterios se han venido aplicando parcialmente en los últimos años, por la creciente preocupación de las

Administraciones y profesionales por actuar con criterios de sostenibilidad, en especial en todo lo referente al recurso escaso del agua; es en los principios básicos de la *Xerojardinería* donde se alcanza el nivel de sistematización más elevado en la búsqueda de técnicas relacionadas con la racionalización del consumo del agua y la adecuación de la selección de la vegetación al clima y al suelo.

El origen de estas técnicas parte de EEUU, donde en el año 1986, como consecuencia de intensas sequías a principios de la década en la costa Oeste, especialmente grave en California, se creó el *National Xeriscape Council*, organización gubernamental que promovió una amplia investigación acerca de las técnicas de la jardinería y el paisajismo, sobre la base de la utilización muy restrictiva del agua. Estas técnicas, en principio previstas, pensadas y limitadas en su uso para esta coyuntura extrema, se fueron generalizando en su utilización hacia finales de la década de los 80, a la mayoría de los Estados, asumiéndose como normativa de jardinería urbana en numerosas ciudades de EEUU y Europa. La *Xerojardinería* ha ido evolucionando para su aplicación a todo tipo de climas, pero siempre sobre la base del uso eficiente del agua; partiendo del convencimiento de que la mayoría de las especies autóctonas son de modo natural eficientes al agua, y que el aprendizaje del paisaje, elementos y preexistencias del medio natural y cultural más cercano, son en la mayoría de los casos los principales argumentos de partida para su incorporación al diseño.

Las técnicas de la *Xerojardinería*, en el nivel divulgativo más elemental (y acorde con la escala de planeamiento en que nos encontramos) solía ser expuesto por el *National Xeriscape Council* en siete principios o bases de actuación, que resumimos en referencia a las condiciones particulares del ámbito que nos ocupa:

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

BASE 1. PLANIFICACIÓN Y DISEÑO:

Se trata de evaluar las necesidades del parque y jardín, fijar su concepto y funcionalidad, y estudiar el emplazamiento y orientaciones idóneas a partir del estudio del suelo, topografía, drenaje, disponibilidad y calidad del agua, espacios, vistas a ocultar o resaltar, clima y microclimas, vegetación existente y potencial.

A tal efecto, desde este Plan, se determinan las condiciones básicas de diseño e imagen perseguida, en base al nivel de conocimiento de los condicionantes en la escala de planeamiento, y con diferentes niveles de recomendación para las fases de planeamiento de desarrollo y Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de la recomendación de la promulgación de una Ordenanza Especial sobre este tema.

BASE 2. ANÁLISIS DEL SUELO:

Factores como la composición, textura y pH del suelo son básicos para el proyecto de un jardín eficiente al agua. Si bien en el Plan se realiza un primer análisis elemental en base principalmente a la bibliografía disponible, el estudio detallado mediante ensayos de las características del suelo, específicamente enfocados a la jardinería, deben de fomentarse para la fase de Proyecto de Urbanización, como un complemento necesario de los ensayos habituales dirigidos a verificar la capacidad mecánica.

BASE 3. SELECCIÓN ADECUADA DE PLANTAS:

El primer lugar para buscar todo tipo de plantas es el propio medio en el que se actúa y el análisis de la vegetación potencial en el mismo. Las plantas autóctonas suelen ser las mejor adaptadas a sobrevivir en las condiciones del clima y régimen de lluvias del lugar,

y las más resistentes a sus condiciones extremas. La combinación de un amplio número de especies autóctonas favorece el desarrollo de insectos beneficiosos, que a su vez dificultan la aparición de plagas (habituales en la jardinería tradicional) y hacen innecesarios los plaguicidas, cuestión de especial importancia cuando además, se debe de proteger zonas de acuíferos de mediana y alta vulnerabilidad.

Las especies derivadas o de comportamiento similar a las señaladas en el apartado 2.2.1. de la Memoria de Información, dan una respuesta eficaz a las condiciones edáficas, y con una excelente respuesta a los condicionantes climáticos, sobre todo pluviométricos. A tal efecto se recomienda que las especies básicas a utilizar en jardinería de espacios libres y viario sean las siguientes:

- Especies arbóreas:

Hoja caduca:	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinia, Falsa acacia
	<i>Gleditsia triacanthos</i>	Acacia tres espinas
	<i>Acer negundo</i>	Arce negundo
	<i>Celtis australis</i>	Almez
	<i>Jacaranda mimosaeifolia</i>	Jacaranda
	<i>Cercis siliquastrum</i>	Árbol de Judea
	<i>Fraxinus sp.</i>	Fresno
	<i>Acer negundo</i>	Arce negundo
	<i>Tamarix gallica</i>	Taraje, tamarindo
	<i>Tipuana speciosa</i>	Tipuana
Hoja perenne:	<i>Ulmus pumila</i>	Olmo
	<i>Ulmus minor</i>	Olmo
	<i>Citrus amaranthus</i>	Naranja amargo
	<i>Quercus rotundifolia</i>	Encina
	<i>Olea europaea</i>	Olivo
	<i>Pinus halepensis</i>	Pino carrasco
	<i>Ceratonia siliqua</i>	Algarrobo
	<i>Cupressus sempervirens</i>	Ciprés

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

- Especies arbustivas:

Hoja perenne:	<i>Tuya occidentalis</i>	Tuya
	<i>Nerium oleander</i>	Adelfa
	<i>Pistacia lentiscus</i>	Lentisco
	<i>Spartium junceum</i>	Retama de olor
	<i>Lantana camara</i>	Verbena
	<i>Laurus nobilis</i>	Laurel
	<i>Lavandula dentata</i>	Lavanda
	<i>Rubus ulmifolius</i>	Zarza
Hoja caduca:	<i>Rhamus lycioides</i>	Espino negro
	<i>Cytisus patens</i>	Godua
	<i>Cytisus gradiflorus</i>	Escobón
	<i>Bougainvillea glabra</i>	Buganvilla
	<i>Jasminun grandiflorum</i>	Jazmín
	<i>Wisteria sinensis</i>	Glicina

BASE 4. PRACTICIDAD DE LAS ZONAS DE CÉSPED:

El césped en su concepción tradicional, es muy inadecuado e inviable para los espacios libres públicos del ámbito que nos ocupa. Se recomienda que tampoco se utilice en los jardines privados ya que es el principal consumidor de agua. Existen especies alternativas al césped por su hábito rastrero o tapizante, que requieren muy pocos cuidados y son recomendadas por las técnicas de la Xerojardinería en clima mediterráneo, ya que por su sistema radicular profundo, necesitan mucho menor consumo de agua y permiten la supervivencia en estado durmiente en épocas de sequía o en invierno (según especies), lo cual puede ser de utilidad en el entorno en que se actúa; siendo las más adecuadas las siguientes: *Cynodon dactylon*, *Artemisia spp.*, *Zoysia japonica*, *Festuca ovina*, *Festuca arundinacea*, *Festuca rubra* y *Pennisetum clandestinum*.

BASE 5. SISTEMAS EFICIENTES DE RIEGO:

El xerojardín requiere muy poco riego, y cuando se riega, el riego debe de ser muy eficiente. La selección de especies debe de limitar al mínimo el riego y el logro de su eficiencia debe de estar presente en la propia concepción del jardín, diferenciándose zonas en función de las necesidades hídricas, zonas que en su caso habrán de regarse independientemente. El riego por goteo, optimizado mediante temporizadores o mecanismo de seguridad, así como con el estudio del número de goteros en función de las necesidades de cada especie y tamaño, se estima el sistema más recomendable.

BASE 6. USO DE MULCHING:

Esta protección superficial es una de las prácticas más beneficiosas en cuanto al ahorro de agua, ya que evita su pérdida en superficie al disminuir la temperatura del suelo y el efecto del viento. También evita la reflexión del calor del suelo desnudo hacia las plantas y edificios adyacentes y regula la temperatura del suelo que se mantiene más uniforme en las distintas horas del día y épocas del año. El mulching también evita la emergencia de malas hierbas que compiten con las especies ornamentales por el agua, y hace innecesarios los herbicidas, altamente perjudiciales en nuestro caso para el acuífero.

BASE 7. MANTENIMIENTO ADECUADO:

Una de las ventajas del xerojardín es su escaso mantenimiento, no obstante existen precauciones especiales a tener en cuenta dirigidas fundamentalmente a evitar la derivación hacia el jardín tradicional:

-El riego debe de limitarse al estrictamente necesario. Incluso las plantas adecuadas para la xerojardinería se pueden llegar a comportar de forma oportunista respecto al agua; si

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

se las aporta habitualmente más agua de la recomendada, crecen inadecuadamente y desarrollan sistemas radiculares ineficientes, lo cual las llevara inevitablemente a necesitar cada vez más agua.

-En cuanto a abonados deberán observarse las limitaciones relacionadas con la protección del acuífero.

-Deberán evitarse las podas fuertes, ya que éstas favorecen el crecimiento vigoroso de las plantas, necesitando un considerable mayor consumo de agua. Es mejor potenciar un crecimiento más natural, con podas leves, mucho menos estresantes para las plantas.

La instrumentación por el planeamiento de la aplicación de estos siete principios tiene diferentes niveles:

-Desde el propio planeamiento se ha intentado contribuir a realizar un análisis minucioso del medio físico (clima, suelo y vegetación) que sirva de base para que los Proyecto de Urbanización de los espacios públicos profundice en los objetivos básicos de la Xerojardinería: mínimo coste de ejecución y de mantenimiento, eficiencia al agua e integración medioambiental.

-El planeamiento contribuye a dar recomendaciones para su aplicación a los jardines públicos. En NNUU y Ordenanzas Especiales, en su caso, se fomentará que los proyectos de edificación, tanto residencial como equipamiento, proyecten necesariamente el espacio no ocupado por las construcciones, con criterios que tengan en cuenta la vegetación recomendada o justificando requerimientos estrictos de eficiencia hídrica, si se deciden utilizar especies sensiblemente diferentes a las recomendadas.

6.3. NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

De acuerdo con el artículo 10 de la LOUA, el PGOU debe establecer los esquemas y necesidades de infraestructuras básicas.

Los esquemas se contienen en los Planos de Ordenación o.10, o.11 y o.12. Las necesidades generales se evalúan en los puntos siguientes.

6.3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

De acuerdo con las previsiones del Plan Hidrológico de cuenca del Guadalquivir (PHC) se fijan una previsiones de dotación al horizonte 2012 de 250 l/ha y día; si bien de acuerdo con los objetivos y propuestas en cuanto a ahorro de agua en jardinería y mejoras de estanqueidad (artículo 6.1.4. de NNUU), se estima que se podría conseguir llegar a la cifra de 220 l/hd que es la previsión del PHC para el umbral poblacional inferior a 10.000 hab.

Las redes se ajustarán al *Decreto 120/1991, de 112 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua*, y en particular a su artículo 25 en lo referente a urbanizaciones y polígonos. En lo no previsto en dicho Decreto, serán aplicables las Normas Particulares de ALJARAFESA como empresa suministradora, y con carácter supletorio, la *Orden de 28 de julio de 1974, del MOPU, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua*, y la NTE-IFA.

En cuanto a previsiones de caudal y de regulación, con el criterio de dotación de 250 l/hab día, con una composición media de 2,74 hab/viv serían las siguientes:

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

-Consumo diario: $6.156 \text{vivi} \times 2,74 \text{ hab/vivi} \times 250 = 4.217 \text{ m}^3$

-Repartiendo en 10 horas resulta una estimación de caudal necesario de: 117,14 l/seg. De acuerdo con los criterios de dimensionado de la NTE-IFA, las redes generales existentes de conexión con los depósitos de Aljarafesa de diámetros 550, 400 y 700 mm, aún considerando su servicio a Albaida son secciones suficientes para la capacidad total prevista en el Plan.

-Asimismo el depósito que tiene asignado Olivares para su abastecimiento de 5.000 m^3 , es superior a las necesidades evaluadas para el consumo diario.

Por lo tanto, para la hipótesis de la capacidad máxima del PGOU, se estima que no se sobrepasan las capacidades de las infraestructuras generales de abastecimiento.

En el Plano o.10 incorpora las nuevas redes generales adecuadas para los desarrollos previstos propuestas por ALJARAFESA en su Informe al documento de aprobación inicial. Se trata de anillos básicos de distribución cuya ejecución y costes debe de distribuirse entre todos los nuevos desarrollos que generan esta necesidad.

6.3.2. SANEAMIENTO Y PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.

Los criterios de diseño del esquema de la red de alcantarillado se ajustarán a las normas particulares de Aljarafesa, y en lo no previsto en las mismas, a la *Orden de 15 de septiembre de 1986 del MOPU, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones* y la NTE-ISA.

El criterio del Plan es no sobrepasar la capacidad de servicio de los emisarios generales de Aljarafesa identificados como 2.1. y 2.1.5. en el Plano o.11. Como condición para la activación del suelo urbanizable no sectorizado deberán resolverse la construcción de un nuevo emisario por el nuevo borde N del núcleo formado por el tramo de la circunvalación entre las carreteras de Salteras y Gerena.

Por otra parte la topografía puede condicionar el vertido de determinados Sectores a los que se les condiciona en la tramitación de su Plan Parcial la plena solución del bombeo necesario (parte de los Sectores Uz-1, Uz-7 y Uz-8) y su mantenimiento indefinido a su costa mediante la constitución de Entidad de Conservación.

Las estimaciones de dimensionado necesario es el siguiente:

a) Aguas residuales:

El caudal de cálculo de vertido de aguas residuales considerado es del 80 % del caudal de consumo, repartido entre las cuencas NO- y SE en las proporciones 35%-65%, con lo que los caudales respectivos serían 30,03 y 55,77 l/seg, que en ningún caso sobrepasan las capacidades de los OV 90x60 a los que deben de conectarse.

b) Aguas pluviales:

Dada la situación elevada del núcleo y la posibilidad de aliviar lo antes posible en caso de intensas lluvias a los arroyos más próximos (vaguada de La Coriana y Arroyo El Palomar), carece de relevancia un estudio más detallado, sin perjuicio de las implicaciones sobre el riesgo de inundabilidad, como consecuencia de la inclusión de Olivares en el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (Decreto 189/2002, de 2 de julio), coincidiendo con la fase de elaboración del presente documento para

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

aprobación provisional del PGOU, se ha redactado un Estudio de Inundabilidad, que junto con el Plan será sometido a nuevo informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. En lo que al presente PGOU respecta, se han integrado todas las medidas correctoras de dicho Estudio, incorporándolas literalmente en el Plano de Ordenación o.10, así como arbitrando desde la gestión, la garantía de ejecución simultáneamente a los desarrollos urbanísticos y con cargo a los mismos como infraestructura general imprescindible y vinculada indisolublemente a dichos nuevos desarrollos.

c) Depuración:

Las aguas residuales se llevan a la Depuradora mancomunada de Palomares del Río.

e) Otras condiciones de la red:

Se establecen condicionantes especiales de control de estanqueidad de colectores en coherencia con la prevención de infiltraciones a las zonas de acuíferos (artículos 6.1.5. y 7.2.2 de NNUU).

6.3.3. ENERGÍA ELÉCTRICA.

El diseño del esquema propuesto de red de distribución de energía eléctrica se incluye en el Plano de Ordenación o.12. El detalle de dicha infraestructura en instrumentos de desarrollo del PGOU se ajustará a las siguientes normativas:

a) Normativa de carácter general:

-Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, que

expresamente en su artículo 5, referido a la coordinación con los planes urbanísticos, establece que la planificación en el nivel de estos instrumentos se realizará "*precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes*". La instrumentación por el PGOU, se realiza o bien directamente, mediante los esquemas de instalación de todo el suelo urbano ordenado pormenorizadamente, o bien, mediante regulación normativa en las Ordenanzas, en las que se establecen las determinaciones particulares necesarias, de compatibilidad de uso y condiciones de edificación, para que en fase de Proyecto de Urbanización y ejecución, (en coherencia con el mayor nivel de definición y concreción de dichas fases), pueda elegirse entre diversas alternativas de ubicación física de ciertas instalaciones como centros de transformación, cuadros de mando, y similares.

b) Condiciones específicas de las instalaciones:

Las condiciones técnicas de los esquemas de las nuevas infraestructuras de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público previstas o en desarrollo del Plan, se concretarán y desarrollarán en la fase de Proyecto de Urbanización, y se ajustarán a las siguientes normativas:

-Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

-Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.

ESTIMACIÓN DE DEMANDA DE ENERGÍA ELÉCTRICA					
CONCEPTOS	ESTADO ACTUAL		CAPACIDAD REVISIÓN		
	DESGLOSE	KW	DESGLOSE	KW	
DEMANDA POTENCIA: Datos partida:	Nº Viviendas:	2.750	4.400	6.156	12.312
	m ² Edif. industrial + terciario	36.138	3.614	312.748	31.275
	m ² Edif. dotaciones escolar + SIPS:	11.358	1.136	81.704	8.170
	m ² Viales (alumbrado público):	159.020	239	594.955	892
	m ² Espacios libres (alumbrado público):	31.039	31	333.298	333
TOTAL DEMANDA POTENCIA (Kw):			9.420		52.982
PREVISIÓN DE CARGAS (Factor potencia cosφ=0,85) (KVA):			11.082		62.332

-Resolución de 5 de mayo de 2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueban las Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica, Endesa Distribución SLU, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Finalmente, en relación con las normativas aplicables antes citadas, en fase de Planeamiento de desarrollo y Proyecto de Urbanización, habrá que tener en cuenta la especial situación de transformación y liberalización del Sector Eléctrico, derivada de la anterior Ley 40/1994 (sustituida por la reciente y antes citada Ley 54/1997 y Real Decreto 1955/2000), la clara delimitación entre agentes productores, de transporte y de distribución, que conlleva una frecuente actualización y adecuación de regulaciones técnicas, que pone en crisis anteriores normativas particulares de empresas que actuaban con carácter exclusivo, en beneficio de sistemas más compatibles y abiertos a la competencia y a la intervención de diversas compañías.

El predimensionado de las necesidades de energía eléctrica del

modelo urbano del PGOU, se realiza de acuerdo con los siguientes criterios (ver cuadro resumen de esta página):

-Zonas de uso residencial unifamiliar: Se realiza según el apartado 3 de la Instrucción MI BT 010, con un nivel de electrificación media de 5 kw/viv.

-Equipamientos:

• Social, escolar y comercial: Se realiza según la Instrucción MI BT 010, con una previsión de 100 w/m² edificables previstos.

• Espacios libres: Se establece una previsión de 1,0 watio/m².

-Alumbrado público: La previsión de carga se realiza según los criterios de la NTE-IER, con una potencia de 1,5 watos/m² de vial.

La conexión con las infraestructuras existentes próximas se realiza a las

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

redes de MT o bien a los CT, con el criterio de formar un circuito en anillo entre la mayoría de los CT existentes y el previsto para permitir su doble alimentación.

De la regulación normativa del PGOU (artículo 6.1.6. de NNUU), destacamos las previsiones en cuanto a obligatoriedad de subterranizar todas las redes que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias, así como las previsiones en cuanto a fomento del ahorro de energía.

El presente documento para aprobación provisional incorpora las determinaciones del Informe de la Compañía Sevillana-Endesa al documento de aprobación inicial, que se traducen en la previsión de un nuevo sistema general de infraestructuras con destino a la implantación de una subestación eléctrica 66/15 kv, ubicada en la corona Sur del núcleo y con el tamaño mínimo requerido por la compañía (SGSI-1).

6.3.4. CANALIZACIÓN TELEFÓNICA. TELECOMUNICACIONES POR CABLE.

En relación con las previsiones del artículo 45 y concordantes de la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones, en el ámbito del Plan, se opta por la previsión de canalización subterránea, ubicada mayoritariamente bajo los acerados, como infraestructura de soporte del servicio telefónico básico y de servicios de valor añadido de telecomunicaciones que se puedan prestar por dichas redes.

La cuestión a la que nos hemos referido en el anterior apartado referente a los cambios operados en la liberalización del sector eléctrico, es un aspecto extrapolable, en mayor grado si cabe, al

ámbito de las telecomunicaciones. A tal efecto, la remisión tradicional del planeamiento a la aplicación de las normativas particulares de las Compañías suministradoras, entendemos que aparte de responder y ser coherentes con situaciones de déficits de infraestructuras generales de hace más de una década, carecen de justificación en la situación actual, y previsible a corto plazo, que debe de caracterizarse por la intervención de numerosos operadores en régimen de competencia. En este momento, con tres operadores de servicio de telefonía básica, y la posibilidad establecida por la Ley 42/1995 de que los operadores de telecomunicaciones por cable, actúen también como prestadores de servicios portadores, crea una situación, que debe de abordarse por el planeamiento urbanístico, desde una óptica diferente a la tradicional remisión a la normativa y al certificado de conformidad de una Compañía monopolística.

Por otra parte, según información de la Consejería de la Presidencia, está concluida la fase inicial de implantación de las telecomunicaciones por cable, a falta de concesión de tres de las once demarcaciones establecidas. En un plazo de dos años estará implantado en todas las capitales andaluzas, en cinco a los municipios de más de 20.000 hab, y en diez años a la totalidad de los municipios.

En coherencia con lo expuesto, el planeamiento urbanístico debe de estar muy abierto a innovaciones legales y técnicas previsible a corto plazo y remitirse a la normativa técnica básica derivada de la Ley 42/1995, de 22 de diciembre, de las Telecomunicaciones por Cable (en parte derogada y sustituida por la recientemente citada Ley 11/1998, de 24 de abril), y que de momento se concreta en:

-Real Decreto 2066/1996, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable.

-Real Decreto 1912/1997, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

Reglamento Técnico y de prestación del servicio final telefónico básico y de los servicios portadores.

Según dicha normativa, los rasgos característicos y orientadores de los requisitos técnicos de estas redes de infraestructuras, son los siguientes:

-Principio general de "neutralidad, transparencia y no discriminación".

-Requisito de *interconexión* de circuitos y permitir la *interoperabilidad* de prestación de servicios por distintos operadores. A tal efecto los puntos de interconexión de redes deberán de cumplir las especificaciones técnicas vigentes o que se pudieran establecer (antes de la fase de Proyecto de Urbanización y ejecución) por la Administración de las Telecomunicaciones, o normas que se publiquen al efecto en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas. En defecto de tales normas, de acuerdo con el artículo 18 del RD 1912/1997, se aplicarán las siguientes en el orden indicado:

As de los organismos europeos de normalización reconocidos (ETSI, CEN y CENELEC).

As normas o recomendaciones internacionales adoptadas por la UIT, ISO o CEI.

As adoptadas por el Organismo Español de Normalización AENOR.

-Las redes de telecomunicaciones por cable deberán cumplir las siguientes prestaciones técnicas mínimas (artículo 44 RD 2066/1996):

Asuministrar a sus usuarios finales como mínimo el servicio de televisión analógica por cable.

Astar en condiciones de suministrar con el necesario equipamiento, y sin realizar modificaciones substanciales en las

redes de infraestructuras, otros servicios de telecomunicación (difusión de televisión digital, vídeo bajo demanda y a la carta, servicios multimedia interactivos y servicios de comunicaciones de datos de carácter bidireccional).

AEl diseño de las redes responderá a una concepción modular y flexible que permita su crecimiento, la incorporación de nuevas tecnologías y la adaptación a las necesidades de los usuarios.

7. INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LAS AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL.

7.1. PROPUESTAS GENERALES DE INTEGRACIÓN DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL.

Desde una concepción del PGOU como *instrumento de ordenación integral del territorio municipal*, se ha procurado incorporar al mismo las determinaciones básicas de la legislación y planificación sectorial con incidencia en el municipio, mediante las siguientes propuestas:

Mediante la articulación del Título 7 de las NNUU, bajo el carácter de *normas superpuestas de protección*, de carácter prevalente sobre cualquier otra determinación de las NNUU que sea aplicable a cualquier terreno del municipio.

Mediante la concreción gráfica en los planos de territorio (Planos o.1 a o.3.) y núcleo urbano de las afecciones sectoriales, que en su mayor parte implican la clasificación como SNUep-I, y las limitaciones de uso y edificación de la legislación aplicable y del Título 7 de las NNUU.

Si bien es muy extensa la relación de la posible legislación y

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

planificación sectorial con incidencia en el municipio (Ver Anexo de esta Memoria), en este apartado nos referiremos en mayor detalle a aquéllas con una especial incidencia en la ordenación del PGOU y sobre las que las Administraciones competentes deben emitir Informe vinculante o tener una participación de singular importancia como es el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

A estas Administraciones competentes en diversas materias (Medio Ambiente, Cultura, Carreteras, Aguas, Vías Pecuarias), ya se les ha consultado desde la fase de Avance y se han incorporado gran parte de sus sugerencias, sin perjuicio de las que proceda incorporar en el resto de procedimiento de tramitación reglado.

Asimismo durante la fase de información pública del documento de aprobación inicial, el mismo se ha sometido a Informe de las Administraciones afectadas, cuyo resultado se incorpora al presente documento para aprobación provisional.

7.2. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS.

El artículo 7.3.1. de las NNUU incluye las determinaciones básicas de la *Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía* y demás normativa concurrente.

Los Planos de Ordenación determinan gráficamente el trazado de las carreteras afectadas y las protecciones aplicables.

En el núcleo urbano hay que destacar el trazado que se propone desde el Plan de una ronda de circunvalación que formará un arco alternativo de enlace de las SE-513, SE-512, y SE-510. El trazado

responde básicamente al acordado en visita in situ con los Técnicos del Servicio de Carreteras y a las recomendaciones de disponer solamente un enlace intermedio entre nudos con carreteras.

En los Planos de Ordenación del núcleo urbano, en especial el o.9 (Alineaciones y Rasantes), se fija la línea límite de edificación respecto a las carreteras y la nueva ronda de circunvalación. El PGOU, dentro de su ámbito urbanístico, en base a lo dispuesto en el artículo 56.6. de la *Ley 8/2001*, permite desde la ordenación urbanística, que la línea se pueda establecer a la distancia fijada en el Plano o.9., en base a razones de consolidación de edificaciones cercanas, a efectos de cumplir el requisito previo para que por la Administración titular de la Carretera se pueda establecer si lo estima oportuno a la misma distancia permitida por el planeamiento desde consideraciones exclusivas de ordenación urbana y sin perjuicio de lo que pueda determinar la Administración titular en los Informes sobre el PGOU y los Planes y Proyectos de desarrollo.

Con fecha 21-02-2002 por el Servicio de Carreteras de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes se ha emitido Informe, en el que se confirma el consenso previamente acordado sobre el trazado y sección de la ronda de circunvalación, y la distancia mínima de edificación de 25 metros.

7.3. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE AGUAS.

Los artículos 7.2.1. y 7.2.2. de las NNUU incluyen las determinaciones básicas del *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas*.

El artículo 7.2.1. incluye exactamente las determinaciones fijadas por CHG en su Informe sobre la Memoria Resumen del EslA.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

Los Planos de Ordenación determinan gráficamente el trazado de todos los cauces públicos y se determina en suelo no urbanizable su franja de protección mediante una zona de policía del cauce de 100 metros de ancha.

Aparte de ello, por la gran incidencia de acuíferos en el municipio, desde el Plna y en coordinación con la información del Estudio de Impacto Ambiental, se han determinado las áreas de especial vulnerabilidad a la contaminación, en las que desde la ordenación se limitan las actividades con riesgo de vertidos contaminantes al suelo, y se extreman las condiciones de estanqueidad de redes de alcantarillado cuando estas áreas coinciden con áreas urbanas o urbanizables.

El presente documento para aprobación provisional incorpora literalmente los condicionamientos del Informe de CHG de fecha 27-02-2002 sobre el documento de aprobación inicial.

Por último, en coincidencia con la última fase de redacción del documento para aprobación provisional del PGOU, se ha redactado un Estudio de Inundabilidad, cuyas medidas correctoras se han incorporado íntegramente y que será sometido a nuevo Informe de CHG, en cumplimiento del trámite del *Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces*.

7.4. AFECCIONES DE LEGISLACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

El PGOU, por exigencia del artículo 11 de la *Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental*, está sometido al requisito de

Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), y precisa la tramitación conjunta de un *Estudio de Impacto Ambiental (EsIA)*.

Dicho EsIA, se ha redactado coordinadamente con el Plan, de acuerdo con las determinaciones de la citada *Ley 7/1994* y demás Reglamentos que la desarrollan. En el mismo se han integrado las recomendaciones de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente y demás Organismos consultados.

El PGOU integra en su contenido y con carácter normativo Capítulo 6 del Título 7, todas las medidas correctoras propuestas por el EsIA.

Finalmente hay que destacar que en coherencia con los objetivos y criterios de sostenibilidad fijados y asumidos por el Ayuntamiento para la redacción del Plan, dicho instrumento de planeamiento, fundamentado en la información y diagnóstico realizado ha incorporado desde el origen de la concepción de sus determinaciones, numerosas medidas de protección ambiental, tendentes a la mejora de los indicadores de sostenibilidad y la calidad de vida en el municipio.

El presente documento para aprobación provisional incorpora el condicionado de la Declaración Previa de Impacto, emitida por la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 16 de julio de 2002 y que básicamente consiste en las siguientes determinaciones:

a) Condiciones adicionales a las del artículo 4.3.2 y ss de las NNUU:

-Condiciones respecto a industrias a implantar en suelos urbanos y urbanizables de calificación distinta a industrial.

-Condiciones de industrias a implantar en suelos de

calificación específica industrial.

b) Medidas relativas al suelo urbanizable:

-Sector Uz-5: Se ha incorporada una franja de espacios libres de protección entre el suelo industrial y residencial. Además hay que destacar que esta zona industrial es I1, la que solamente admite usos compatibles con el residencial, frente a las zonas I2-I3, a donde están dirigidas las actividades que solamente se pueden implantar en zona industrial exclusiva,

-Sectores Uz-15 y Uz-16: Volcarán las reservas de espacios libres en la zona colindante al Uz-5 para separar el uso residencial del industrial.

c) Medidas relativas al SNU (erratas en la regulación de usos): Se ha revisado con carácter general esta cuestión para adaptar el documento de aprobación inicial a la LOUA y al citado condicionado de la Declaración Previa.

d) Condiciones derivadas de la normativa de prevención ambiental: Se ha realizada una plena integración al régimen de la Ley 7/1994, evitando algunos desajustes de sistemática del documento de aprobación inicial. Asimismo se incorporan a NNUU las garantías de cumplimiento de los niveles de emisión al exterior (NEE) y niveles acústicos de evaluación (NAE), de la Declaración Previa.

e) Medidas relativas a vías pecuarias: Se incorpora a NNUU la condición de que las actuaciones territoriales (AT) que afecten a vías pecuarias *“únicamente podrán ejecutarse actuaciones convenientemente autorizadas y compatibles con la normativa mencionada (Ley y Reglamento de Vías Pecuarias).*

7.5. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

El PGOU presta una especial atención a la integración de la red de vías pecuarias del municipio en el modelo territorial propuesto a efectos de su enlace y coordinación con las actuaciones de mejora de la red de caminos rurales, que ofrecerá unas amplias posibilidades de itinerarios recreativos vinculados al disfrute de los espacios protegidos, futuro Corredor Verde del Guadiamar, e itinerarios de interés arqueológico.

Con esta premisa se estima imprescindible la coordinación entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente para la recuperación del dominio de las vías pecuarias, en su mayor parte con una sección muy inferior a la legal, llegando a casos extremos como el de la Cañada de las Islas, que aparte de una sección ínfima en su trazado por el municipio, está incluso impedido el paso a la altura del cortijo La Alegría.

Dentro de las prioridades, se estima conveniente dar preferencia a la adecuación del Cordel de los Carboneros, por su papel vertebrador de itinerarios por la Cornisa Norte del Aljarafe con los descansaderos de La Coriana y Las Landrias y el futuro Corredor Verde.

Dentro del régimen de protección de vías pecuarias en el municipio (artículo 7.3.3. de las NNUU) el PGOU establece un régimen cautelar especial en tanto no se proceda al deslinde y amojonamiento, consistente en una franja de terreno adicional (de 50 a 20 metros según el tipo de vía pecuaria), en la que cualquier construcción y vallado deberá ser informado previamente por la Consejería de Medio Ambiente.

7.6. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DEL PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

La integración en el PGOU de las afecciones de la Ley 16/1985 y la Ley 1/1991, al igual que ocurre con los componentes ambientales de la ordenación, no se ha concebido con un carácter compartimentado y fragmentario, sino que se inserta en criterios de más alcance en cuanto a reajustes de Ordenanzas y criterios de ordenación de las NNSS vigentes, con el objeto de la preservación más efectiva de la imagen urbana, morfología, tipologías y parcelario del casco tradicional.

A estos temas nos hemos referido más extensamente en el apartado 4 de esta Memoria, y en el documento Catálogo.

El presente documento para aprobación provisional integra las siguientes determinaciones del Informe de la Consejería de Cultura al documento de aprobación inicial:

-El Plano de Ordenación o.15 integra la delimitación del *Conjunto Histórico de Olivares*, acordada con la Delegación de Cultura, en cumplimiento de su Informe sobre el documento de aprobación inicial.

-Se revisan los criterios de protección de espacios urbanos, así como el de los inmuebles de nivel C, incorporando aquéllos inmuebles adicionales propuestos tanto por el Ayuntamiento tras la Información pública, como por los técnicos de la Delegación de Cultura.

-Se corrige el ámbito de afección del yacimiento arqueológico denominado "*Olivares*", que en el documento de aprobación inicial se situaba por las coordenadas UTM

facilitadas por Cultura, y que ahora se hace coincidir con la delimitación de todas las parcelas que dan frente a la Plaza de España.

8. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

8.1. OBJETO.

Entendemos el Programa de Actuación como un marco de relaciones entre los diversos entes que deben de intervenir en el desarrollo del PGOU bajo la dirección de la política urbanística del Ayuntamiento, y su finalidad es establecer la *lógica secuencial del desarrollo y ejecución* acorde con el modelo y ordenación estructural para el funcionamiento de cada una de las partes de esa secuencia y *órdenes de prioridad*.

El Programa compromete e integra a los diferentes agentes privados y públicos que deben de intervenir para el logro de los objetivos previstos al horizonte de funcionalidad del Plan que se fija en doce años.

Se estima que tras un primer periodo de 6 años el presente Programa de Actuación debe de ser revisado para evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos temporales fijados y establecer las correcciones procedentes; todo ello sin perjuicio de que la evaluación de cumplimiento por el Ayuntamiento debe de ser continua, de modo que en el momento en que se incumplan las previsiones de actuación de la iniciativa privada, ésta pueda ser sustituida por mecanismos de gestión pública.

8.2. ÓRDENES DE PRIORIDAD.

En otros apartados de esta Memoria se han definido los *órdenes de prioridad* de cada una de las actuaciones previstas de desarrollo del Plan, incluyéndose dicho dato en los cuadros de características generales del los apartados 4.3.4 a 4.3.6, así como en las Fichas de la Parte I-B de las NNUU.

El contenido de cada uno de los órdenes de prioridad establecidos es el siguiente:

A) PRIORIDAD 1:

Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones de desarrollo que se consideran de especial importancia para el logro del modelo de ordenación estructural y para la previsión de suelo para las necesidades básicas de la población actual y su normal evolución en el plazo de 6 años desde la aprobación definitiva, sin perjuicio de que en las Fichas de cada actuación se regule detalladamente el plazo dentro de este orden de prioridad.

B) PRIORIDAD 2:

Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones previstas en el Plan con criterios de necesidad de crecimiento normal del municipio para el periodo de 6 a 12 años desde la aprobación definitiva, sin perjuicio de que estas actuaciones puedan anticiparse por razones de incremento y diversificación de la oferta de suelo, en coherencia equilibrada con el modelo territorial, y anticipando los costes de infraestructuras generales o conexiones viarias que sean precisas para su funcionalidad.

8.3. PLAZOS DE CADA ORDEN DE PRIORIDAD.

A) PLAZOS DE URBANIZACIÓN.

Los plazos de desarrollo de las actuaciones urbanísticas previstas en el PGOU, a computar a partir de la publicación de su aprobación definitiva (salvo que en Fichas se indique una programación que implique plazos inferiores) serán los siguientes:

a) Actuaciones de prioridad 1:

- Plazo para formular el instrumento de planeamiento: 2 años.
- Plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 4 años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, salvo excepción siguiente.
- Las actuaciones en suelo urbano no consolidado excedentarias de aprovechamiento en relación al susceptible de apropiación por los particulares, deberán tener aprobado e inscrito el instrumento de equidistribución en el plazo de dos años a partir de aprobación definitiva del PGOU.

b) Actuaciones de prioridad 2:

- Plazo para formular el instrumento de planeamiento: 6 años.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

- Plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 4 años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

B) PLAZOS DE EDIFICACIÓN:

Se fija en 4 años a partir de que la parcela tenga la condición de *solar*.

9. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

9.1. OBJETO.

Para desarrollar las determinaciones del PGOU, uno de los contenidos que prevé el marco legal es el Estudio Económico Financiero (EEF), teniendo entre sus objetivos programar y evaluar los proyectos de inversión pública y privada.

El artículo 19.1 de la LOUA determina que los Planes Generales deberán contener un Estudio Económico Financiero, que incluirá una *evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.*

El artículo 42 del RP determina que el Estudio Económico Financiero debe de contener:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios,

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

tanto para el suelo urbanizable programado como para el suelo urbano.

- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las obras descritas en el apartado interior, especificando los organismos públicos que asumen la financiación.

Este documento debe de estar coordinado con la secuencia prevista en el desarrollo del Programa de Actuación, y para ello se pretende:

- Traducir a términos de coste las actuaciones del PGOU definidas en el Programa de Actuación.
- Determinar los agentes inversores que asumen el coste de las inversiones
- Justificar la programación de acciones, en función de la capacidad económica, presupuestaria, inversora y gestión del municipio.

Entendemos que la función del EEF es la de comprobar la viabilidad económica de las propuestas del Plan y que sirva de referencia en la planificación económica municipal, y de los demás agentes intervinientes de carácter supramunicipal que también deberán adoptar el EEF como referencia para la elaboración de sus propios presupuestos y establecer en su caso, los Convenios de cooperación procedentes.

En los apartados siguientes se expone la evaluación económica de las distintas determinaciones del Plan que surgen de los objetivos marcados y de la programación de los mismos que se ha recogido

anteriormente en el apartado 8 en el Programa de Actuación, así como en lo que se refiere al detalle de cada actuación en los listados del apartado 3, y en las fichas de desarrollo de las Normas Urbanísticas.

9.2. EVALUACIÓN DE COSTE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN CADA CLASE DE SUELO.

9.2.1. CRITERIOS GENERALES DE EVALUACIÓN Y DE IMPUTACIÓN DE INVERSIONES.

En todas las actuaciones se evalúan los costes en función de las características de cada desarrollo, en base a precios unitarios de urbanización del m² de vial y de espacios libres incluyendo todos los servicios necesarios, forestación, jardinería y mobiliario urbano en el caso de los espacios libres.

En el caso de las pocas actuaciones de adquisición de suelo por expropiación, compra o permuta, se tienen en cuenta los criterios de la legislación urbanística y de expropiación forzosa, y se evalúa en base a la clasificación del suelo y al aprovechamiento urbanístico medio en suelo urbano y urbanizable y, en el caso del suelo no urbanizable en base al rendimiento económico del que sea susceptible en función de su aprovechamiento agrícola, y todo ello modulado con los criterios de la Ley 6/1998.

En cuanto a la imputación de inversiones de desarrollo de las Unidades y Sectores previstos distinguimos dos tipos de costes:

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

a) La urbanización interior, así como las conexiones y participación en las necesidades de infraestructuras generales que generan los nuevos crecimientos son, en aplicación de la LOUA, imputables a los propietarios de los terrenos, que obtienen un rendimiento económico que garantiza en todos los casos la viabilidad de las actuaciones.

b) En cuanto a los sistemas generales y locales no incluidos en las actuaciones ni adscritos a las áreas de reparto para su obtención por el mecanismo del aprovechamiento medio, los criterios de imputación son los siguientes:

- Obtención del suelo de sistemas locales o generales: Con carácter general se imputa al Ayuntamiento el coste de su obtención, mediante expropiación, compra o permuta.

9.2.2. EVALUACIÓN DE COSTES DE SISTEMAS GENERALES DEMANDADOS POR LOS NUEVOS DESARROLLOS.

El conjunto de los nuevos desarrollos demanda la ejecución de una serie de sistemas generales de infraestructuras, ejecución de parques urbanos y redes viarias, de los cuales, salvo el caso de la ronda de circunvalación que tiene una funcionalidad que rebasa los nuevos desarrollos, el resto de necesidades se imputan a éstos.

Los costes de sistemas generales imputables a los nuevos desarrollos en suelo urbano y urbanizable se detallan en la tabla de la página siguiente, y ascienden a un importe total de 8.206.921 €, de los cuales todos se distribuyen entre el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, en proporción a las superficies edificables por ser

el indicador más relacionado con la intensidad de usos de estas nuevas necesidades dotacionales o de infraestructuras. La única infraestructura que no tiene una distribución proporcional entre el SURnc y el SUz es la referente a las medidas correctoras del riesgo de inundabilidad, con una adscripción del 5,96 % del coste al SURnc y 94,04 % al SUz, en razón a la demanda e intensidad de uso requerido por ambas clases de suelo, mientras que en el resto de costes la distribución es en la proporción 24,06% SURnc y 75,94 SUz, que corresponde exactamente a la relación entre la superficie edificada de ambas clases de suelo.

De la distribución realizada (ver tabla de la página siguiente) resulta la siguiente participación:

SURnc: 1.626.439 € (8,80 €/m²)
 SUz: 6.580.482 € (11,28 €/m²)

Los costes de construcción de la nueva ronda de circunvalación se adscriben al sector público, siendo su importe estimado el siguiente:

-SUzs :	71.454,28 m ²	3.429.805 €
-SUzns :	29.886,46 m ²	1.434.550 €
Total.	101.340,74 m ²	4.864.355 €

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

DISTRIBUCIÓN DE COSTES DE SISTEMAS GENERALES ENTRE NUEVOS DESARROLLOS				
CONCEPTOS	COSTES TOTALES Eur	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUELO URBANIZABLE Eur	OBSERVACIONES
Ejecución de parques urbanos 95.617,50 m ²	1.603.816	385.878	1.217.938	
Redes generales abastecimiento agua 6.150 metros, sección media 250 mm	405.900	97.660	308.240	
Redes generales saneamiento 2.800 metros, sección media 600 mm + 95 pozos	288.459	69.403	219.056	
Protección hidrológica según Estudio Inundabilidad	1.923.460	114.638	1.808.822	
Distribución energía eléctrica		0	0	
-Subestación y enlaces exteriores	3.383.095	813.973	2.569.122	
-Anillo MT: 9.550 m	602.191	144.887	457.304	
TOTALES	8.206.921	1.626.439	6.580.482	

9.2.3. ACTUACIONES EN SUELO URBANO.

A) SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Se establecen las actuaciones simples de viario ASV-1 a ASV-8, con una superficie total de 2.126 m², con un coste estimado de adquisición de 510.413 € y un coste de urbanización de 140.363 €.

Las actuaciones simples de espacios libres suponen una adquisición de suelo de 2.114,89 m² y una superficie a urbanizar de 2.377 m². El coste estimado es de 507.760 € de adquisición de suelo y 64.179 € de urbanización..

La adquisición del SGEQ-1, de 1.782,90 m² supondrá un coste estimado de 427.896 €.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

ESTUDIO ECONÓMICO / ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO													
CL	ÁMBITO	SUPERF. m ²	CALIFIC.	SISTEMAS LOCALES		Edif. usos m ² i	Edif total UE	Participación costes S. Generales		Costes de sistemas locales			OBSERVACIONES Desar/S.Act/Prioridad
				VIARIO	E. LIBRES			Coste UE Eur	Cuota	Viario Eur	E. Libres Eur	Total Eur	
U R B A N O C O N S O L I D A D O	Ur-1	9.083,33	Industrial I2	3.496,51	1.021,85	1.021,85	1.021,85	8.992,28	0,1096	231.154,28	27.641,04	258.795,32	ED-PU-PR-COO/1
	Ur-2	7.055,81	Industrial I2	1.356,91	1.795,79	1.795,79	1.795,79	15.802,95	0,1926	89.705,32	48.576,12	138.281,44	ED-PU-PR/CU-COM/1 Viario exterior: 400,00 m2
	Ur-3	8.016,40	Industrial I2	3.562,44	2.849,12	2.849,12	2.849,12	25.072,26	0,3055	235.512,91	77.068,70	312.581,61	ED-PU-PR/CU-COM/1 Viario exterior: 944,66 m2
	Ur-4	11.572,43	Industrial I2	2.653,64	1.524,42	1.524,42	1.524,42	13.414,90	0,1635	175.432,14	41.235,56	216.667,70	ED-PU-PR/CU-COM/1
	Ur-5	10.080,68	Industrial I2	2.690,36	802,47	802,47	802,47	7.061,74	0,0860	177.859,70	21.706,81	199.566,51	ED-PU-PR/CU-COM/1
	Ur-6	3.181,33	Resid. EC	630,32	1.211,35	1.817,03	1.817,03	15.989,86	0,1948	41.670,46	32.767,02	74.437,48	ED-PU-PR/CU-COM/1
	Ur-7	9.153,65	Resid. EC	2.565,13	1.122,45	1.683,68	1.683,68	14.816,38	0,1805	169.580,74	30.362,27	199.943,01	ED-PU-PR/CU-COM/1
	Ur-8	2.926,86	Resid. EC	972,50	453,64	680,46	680,46	5.988,05	0,0730	64.291,98	12.270,96	76.562,94	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Terciario			0,00	0,0000						
	Ur-9	9.593,64	Resid. EC	1.837,58	2.087,33	3.131,00	8.070,07	71.016,62	0,8653	121.482,41	56.462,28	177.944,69	
	Ur-10	16.738,04	Resid. EC	4.078,08	3.292,71	4.939,07	4.939,07	43.463,82	0,5296	269.601,87	89.067,81	358.669,68	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Resid. CJ2			0,00	0,0000						
	Ur-11	19.101,10	Resid. EC	4.718,59	6.198,18	9.297,27	9.297,27	81.815,98	0,9969	311.945,98	167.660,77	479.606,75	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Resid. CJ2			0,00	0,0000						
	Ur-12	6.893,31	Resid. EC	2.209,10		0,00	0,00	0,00	0,0000	146.043,60	0,00	146.043,60	ED-PU-PR/CU-COM/1
	Ur-13	4.656,60	Resid. EC	1.250,28	684,94	1.027,41	1.027,41	9.041,21	0,1102	82.656,01	18.527,63	101.183,64	ED-PU-PR/COO/1
	Ur-14	12.533,84	Resid. EC	3.978,59	1.129,85	1.694,78	1.694,78	14.914,06	0,1817	263.024,58	30.562,44	293.587,02	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Resid. EA			0,00	0,0000						
	Ur-15	10.170,78	Resid. EC	4.161,25	1.373,20	2.059,80	2.059,80	18.126,24	0,2209	275.100,24	37.145,06	312.245,30	ED-PU-PR/COM/1
Terciario			0,00			0,0000							
Ur-16	8.934,43	Resid. CJ2		3.231,28	1.938,77	1.938,77	17.061,18	0,2079	0,00	87.406,12	87.406,12	ED-PU-PR/CU-COM/1	
Ur-17	59.448,00	Resid. BD-2	11.889,61	3.424,14	3.804,68	3.804,68	33.481,18	0,4080	786.022,12	92.622,99	878.645,11	PERI-PU-PR/COO/1	
Ur-18	7.738,39	Resid. CJ2	1.760,44	573,13	343,88	343,88	3.026,14	0,0369	116.382,69	15.503,17	131.885,86	ED-PU-PR/CU-COM/1	
Ur-19	6.221,86	Resid. EC	1.808,05	356,41	534,62	534,62	4.704,66	0,0573	119.530,19	9.640,89	129.171,08	ED-PU-PR/CU-COM/1	
		Terciario			0,00	0,0000							

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

ESTUDIO ECONÓMICO / ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO													
CL	ÁMBITO	SUPERF. m ²	CALIFIC.	SISTEMAS LOCALES		Edif. usos m ² i	Edif total UE	Participación costes S. Generales		Costes de sistemas locales			OBSERVACIONES Desar/S.Act/Prioridad
				VIARIO	E. LIBRES			Coste UE Eur	Cuota	Viario Eur	E. Libres Eur	Total Eur	
Ur-20		15.936,43	Resid. EC	5.009,12	723,17	1.084,76	1.084,75	9.545,80	0,1163	331.152,92	19.561,75	350.714,67	ED-PU-PR/COO/1
Ur-21		20.958,30	Resid. EC	7.713,32	2.107,28	3.160,92	3.160,92	27.816,10	0,3389	509.927,59	57.001,92	566.929,51	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Terciario					0,00					
Ur-22		9.324,72	Resid. EC	4.397,65	1.122,20	1.683,30	1.683,30	14.813,04	0,1805	290.728,64	30.355,51	321.084,15	ED-PU-PR/CU-COM/1
Ur-23		19.326,86	Resid. CJ2	5.073,89	2.161,67	1.297,00	1.297,00	11.413,60	0,1391	335.434,87	58.473,17	393.908,04	ED-PU-PR/CU-COM/1
Ur-24		6.719,58	Resid. CJ2	1.504,66		0,00	0,00	0,00	0,0000	99.473,07	0,00	99.473,07	ED-PU-PR/CU-COM/1
Ur-25		6.645,51	Resid. EC	1.137,02	391,13	586,70	586,69	5.162,87	0,0629	75.168,39	10.580,07	85.748,46	ED-PU-PR/COO/1
Ur-26		3.298,51	Resid. EC	1.088,91	217,97	326,96	326,96	2.877,25	0,0351	71.987,84	5.896,09	77.883,93	ED-PU-PR/CU-COM/1
Ur-27		11.271,39	Resid. EA	3.175,18	1.375,25	1.925,35	1.925,35	16.943,08	0,2064	209.911,15	37.200,51	247.111,66	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Terciario					0,00					
Ur-28		18.592,36	Resid. EA	5.807,19	1.760,19	2.464,27	2.464,27	21.685,58	0,2642	383.913,33	47.613,14	431.526,47	ED-PU-PR/CU-COM/1
TOTALES SU _{mc}		335.174,14		90.526,32	42.991,12	53.475,34	58.414,41	514.046,83	6,2636	5.984.695,02	1.162.909,80	7.147.604,82	

B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

En la tabla de esta pagina y anterior se detallan los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado, que se resumen en los siguientes:

- Participación SG: 640.302,34 €
- Sistemas locales: 7.147.604,82 €

9.2.4. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

En la tabla de la pagina siguiente se detallan los costes de urbanización de los Sectores de suelo urbanizable, que se resumen en los siguientes:

- Participación SG: 6.586.035 €
- Sistemas locales: 29.750.981 €

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

ESTUDIO ECONÓMICO / SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO															
CL	SECTORES SG-ADSCR	SUPERFIC. SECTOR m ²	USO GLOBAL	SUP. SG INCLUID m ²	SISTEMAS LOCALES		SUP. MAX EDIFIC. m ² f	Sup edif Sector	Particip Costes SG		Costes S Locales		OBSERVACIONES Desarrollo/Prioridad		
					Viarío m ²	ELibre m ²			Costes SG Eur	Cuota %	Viarío Eur	E. Libres Eur			
S	Uz-1	77.078,79	Residen. BD-2	4.494,83	18.159,99	7.258,40	2.322,69	2.322,69	26.199,94	0,3192	1.200.556,94	196.267,14	PP-PU-PR/CU-COM/1		
			SGRV-1											0,00	
U	Uz-2	48.981,97	Residen. BD-2	7.633,33	10.337,16	4.134,86	1.323,16	1.323,16	14.925,24	0,1819	683.389,65	111.806,61	PP-PU-PR/COO/1		
			SGRV-2											0,00	
O	Uz-3	107.279,22	Residen. MD	10.387,73	24.840,75	8.107,00	3.648,15	3.648,15	41.151,13	0,5014	1.642.221,98	219.213,28	PP-PU-PR/COO/1		
			Residen. BD-2											0,00	
			SGRV-3											0,00	
			SGEL-1		15.828,13										0,00
R	Uz-4	95.022,91	Residen. MD	4.382,85	28.095,67	9.064,00	4.078,80	4.078,80	46.008,86	0,5606	1.857.404,74	245.090,56	PP-PU-PR/COO/1		
			Residen. BD-1											0,00	
			SGEL-4											0,00	
I	Uz-5	180.754,93	Residen. MD	26.916,50	45.029,70	14.936,00	6.721,20	6.721,20	75.815,14	0,9238	2.976.913,47	403.869,44	PP-PU-PR/COO/1		
			Industrial I1											0,00	
			SGRV-7		4.479,02										0,00
			SGEL-5												0,00
B	Uz-6	130.290,24	Residen. BD-1	9.547,86	31.612,44	12.075,00	4.347,00	4.347,00	49.034,16	0,5975	2.089.898,41	326.508,00	PP-PU-PR/CU-COM/1		
			Residen. BD-2											0,00	
			SGEL-9											0,00	
S	Uz-7	42.662,80	Residen. BD-1	4.048,37	10.812,04	3.862,00	1.390,32	1.390,32	15.682,81	0,1911	714.783,96	104.428,48	PP-PU-PR/CU-COM/1		
			SGEL-10											0,00	
E	Uz-8	38.632,37	Terciario T	8.195,39	6.696,14	3.044,00	1.522,00	1.522,00	17.168,16	0,2092	442.681,82	82.309,76	PP-PU-PR/CU-COM/1		
			SGRV-9											0,00	
T	Uz-9	21.470,43	Residen. BD-1		6.011,72	2.148,00	773,28	773,28	8.722,60	0,1063	397.434,81	58.081,92	PP-PU-PR/CU-COM/1		
O	Uz-10	96.438,07	Industrial I2-I3		24.109,52	9.644,00	5.786,40	5.786,40	65.270,59	0,7953	1.593.880,37	260.773,76	PP-PU-PR/CU-COM/1		
								0,00						Sector ordenado desde el PGOU	
I	Uz-11	103.146,51	Industrial I2-I3		25.786,63	10.315,00	6.189,00	6.189,00	69.811,92	0,8506	1.704.754,11	278.917,60	PP-PU-PR/CU-COM/1		

ESTUDIO ECONÓMICO / SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO													
CL	SECTORES SG-ADSCR	SUPERFIC. SECTOR m ²	USO GLOBAL	SUP. SG INCLUID m ²	SISTEMAS LOCALES		SUP. MAX EDIFIC. m ² f	Sup edif Sector	Particip Costes SG		Costes S Locales		OBSERVACIONES Desarrollo/Prioridad
					Viarío m ²	ELibre m ²			Costes SG Eur	Cuota %	Viarío Eur	E. Libres Eur	
Z A D O	Uz-12	29.727,30	Residen. BD-1	1.558,57	7.887,24	2.816,87	1.014,07	1.014,07	11.438,71	0,1394	521.425,44	76.168,16	PP-PU-PR/CU-COM/2
			SGEL-11				0,00	0,00					
	Uz-13	70.693,42	Residen. BD-1	3.403,49	18.800,19	6.714,35	2.417,17	2.417,17	27.265,68	0,3322	1.242.880,56	181.556,02	PP-PU-PR/CU-COM/2
			SGEL-12				0,00	0,00					
	Uz-14	195.712,32	Residen. BD-1	10.614,88	46.035,47	17.567,00	6.324,12	6.324,12	71.336,07	0,8692	3.043.404,92	475.011,68	PP-PU-PR/CU-COM/2
			Residen. BD-2				0,00						
			SGRV-4					0,00					
			SGEL-3		6.046,44			0,00					
			SGSI-1		3.383,34				0,00				
	Uz-15	45.699,66	Residen. BD-1	3.200,00	11.899,90	4.249,97	1.529,99	1.529,99	17.258,29	0,2103	786.702,39	114.919,19	PP-PU-PR-CU-COM/2
			SGEL-8				0,00	0,00					
	Uz-16	139.501,85	Residen. BD-2	8.239,77	32.780,00	13.112,00	4.195,84	4.195,84	47.329,08	0,5767	2.167.085,80	354.548,48	PP-PU-PR/COO/2
			SGRV-6					0,00					
	Uz-17	189.980,97	Residen. BD-1	4.181,18	41.781,61	16.047,00	5.776,92	5.776,92	65.163,66	0,7940	2.762.182,24	433.910,88	PP-PU-PR/CU-COM/2
			Residen. BD-2				0,00						
			SGEL-6					0,00					
			SGEL-7		2.442,01			0,00					
SGRV-5			16.992,15					0,00					
TOTAL	1.613.073,76		155.975,84	390.676,17	145.095,45	59.360,11	59.360,11	669.582,04	8,1587	25.827.601,61	3.923.380,96		
SISTEMAS GENERALES EN SUz NO INCLUIDOS EN SECTORES													
	SGEQ-2	12.688,33		12.688,33				0,00					Adscrito Ar-
	SGEQ-3	55.501,45		55.501,45				0,00					
	SGEL-2	11.592,25		11.592,25				0,00					Adscrito Ar-
	SGEL-11	30.049,29		30.049,29				0,00					Adscrito Ar-
	TOTAL SG ni	109.831,32		109.831,32				0,00					
								0,00					

ESTUDIO ECONÓMICO / SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO													
CL	SECTORES SG-ADSCR	SUPERFIC. SECTOR m ²	USO GLOBAL	SUP. SG INCLUID m ²	SISTEMAS LOCALES		SUP. MAX EDIFIC. m ² t	Sup edif Sector	Particip Costes SG		Costes S Locales		OBSERVACIONES Desarrollo/Prioridad
					Viario m ²	ELibre m ²			Costes SG Eur	Cuota %	Viario Eur	E. Libres Eur	
	TOTALES	1.722.905,08		265.807,16				0,00 0,00					

TABLA DE RESUMEN GENERAL DE INVERSIONES								
CLASE SUELO	SUPERFICIE m ²	COSTES URBANIZ Eur	COSTES SUELO Eur	COSTE TOTAL Eur	ASIGNACIÓN DE COSTES			OBSERVACIONES
					PRIVADA Eur	MUNICIPAL Eur	SUPRAMUNIC Eur	

Suelo urbano consolidado	1.310.004	204.542	1.018.173	1.222.715		1.222.715		
Suelo urbano no consolidado	349.899	7.787.906		7.787.906	7.787.906			
Suelo urbanizable sectorizado	1.722.905	39.766.821		39.766.821	36.337.016		3.429.805	
Suelo urbanizable no sectorizado	492.607	1.434.550		1.434.550			1.434.550	
TOTAL	3.875.417	49.193.819	1.018.173	50.211.992	44.124.922	1.222.715	4.864.355	

9.2.5. RESUMEN GENERAL DE INVERSIONES.

Del cuadro de la página anterior se deduce una inversión total para la ordenación estructural del PGOU de 50.211.992 €, cifra que se distribuyen entre agentes inversores del siguiente modo:

-Inversión privada:	44.124.922 €
-Inversión municipal:	1.222.715 €
-Inversión supramunicipal:	4.864.335 €

9.3. ESTUDIO FINANCIERO.

En el apartado anterior hemos analizado el capítulo de costes repercutibles a los diferentes agentes. en el presente se trata de evaluar la viabilidad de la financiación.

A) VIABILIDAD DE LAS INVERSIONES DE LA INICIATIVA PRIVADA.

Al sector privado (propietarios) se asigna un volumen de inversión de 44.124.922 €, correspondiente a sus obligaciones legales de costes de urbanización.

El aprovechamiento edificatorio total previsto por el Plan es de 777.388 m²t, lo cual supone una repercusión media de 63,06 €/m²t, aplicado al 90% de la superficie edificable indicada, cifra que se encuentra en parámetros normales-bajos en relación con el mercado del entorno y que son asumibles sin ningún género de dudas

por las repercusiones de venta de los productos inmobiliarios resultantes en el mercado del municipio y del entorno territorial.

B) VIABILIDAD DE LA FINANCIACIÓN PÚBLICA.

El Plan asigna recursos públicos para la financiación de las actuaciones previstas, de acuerdo con criterios habituales de planificación, en los que en general el Ayuntamiento aporta el suelo, y las Administraciones competentes en cada materia aportan la financiación de la construcción total o parcial, de acuerdo con los criterios de cada planificación sectorial.

Las mayores inversiones públicas en urbanización o construcción, se ha previsto su financiación con los siguientes criterios:

-La ronda de circunvalación: Financiación de la construcción con cargo a presupuestos de la comunidad Autónoma, en cumplimiento de las previsiones tratadas durante la tramitación del Plan entre el Ayuntamiento y el Servicio de Carreteras.

En cuanto a la inversión municipal de 1.222.715 €, se estima viable su financiación mediante dos vías posibles:

- Con cargo a los presupuestos municipales: Es viable distribuir dicha inversión en los primeros 6 años de vigencia del Plan, en coherencia con el orden de prioridad de estas actuaciones, y ello supondría una inversión anual de 203.786 €, cifra que equivale aproximadamente al 5% del presupuesto municipal del último año, y que es asimismo

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES / PRESUPUESTO DE INGRESOS						
CONCEPTOS	2002		2003		2004	
	Presupuesto (Eur)	Variación %	Presupuesto (Eur)	Variación %	Presupuesto (Eur)	Variación %
Impuestos directos	754129		885249	17,39	942000	6,41
Impuesto indirectos	309827		179492	-42,07	205299	14,38
Tasas	479355		258720	-46,03	1092985	322,46
Transferencias corrientes	1140569		1228404	7,70	1372846	11,76
Patrimoniales	21635		13801	-36,21	3374	-75,55
Enajenación	279336		171748	-38,52	0	-100,00
Tranferencias capital	200916		24000	-88,05	1421120	5.821,33
Activos financieros	3-606		5740	191.233,33	5741	0,02
Pasivos financieros	0		172450	??	0	-100,00
TOTALES	3.187.772,00		2.941.607,00		5.045.369,00	

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES / PRESUPUESTO DE GASTOS						
CONCEPTOS	2002		2003		2004	
	Presupuesto (Eur)	Variación %	Presupuesto (Eur)	Variación %	Presupuesto (Eur)	Variación %
Personal	1559469		1691072	8,44	2401078	41,99
Bienes	705550		555468	-21,27	733308	32,02
Financieros	31041		34815	12,16	16223	-53,40
Transferencias corrientes	67878		114114	68,12	79323	-30,49
Inversiones	741897		428735	-42,21	382163	-10,86
Transferencias capital	0		0	??	58195	??
Activos financieros	3606		5740	59,18	5741	0,02
Pasivos financieros	79482		109664	37,97	48334	-55,93
TOTALES	3.190.925,00		2.941.611,00		3.726.369,00	

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

coherente con la cifra destinada a inversiones en los últimos tres años, según se acredita las tablas de presupuestos municipales de la página anterior.

- b) Con cargo a la comercialización del patrimonio municipal de suelo que se va a generar con el desarrollo del Plan, del que va a resultar una cuantía correspondiente al 10% de cesión de cada actuación y que alcanza un total de 77.738 m² techo edificables, que obviamente, aparte de la finalidad normal de dicho patrimonio, una pequeña parte se puede destinar a financiar la inversión prevista de 1.222.715 €.

Por lo tanto cabe concluir que las previsiones del PGOU son financieramente viables.

10. CONCLUSIONES.

La sustitución de las NNSS vigentes desde 1987 por el presente PGOU, aparte de dar respuesta al agotamiento cuantitativo y cualitativo del modelo anterior, y a la necesaria adecuación a un escenario tendencial y jurídico-urbanístico completamente diferente del de hace 15 años, pretende que desde el ámbito previsor del Urbanismo se diseñe un nuevo modelo territorial y urbano que responda no sólo a las aspiraciones ciudadanas de mayor calidad de vida del momento actual, sino que debemos ser lo suficientemente utópicos para intentar adivinar las tendencias sobre modos de vida urbana y relación con el medio en un plazo de 10 a 15 años, lo que con la velocidad de los tiempos actuales y la dificultad de dicho ejercicio, debería plantearnos algunas reflexiones sobre la conveniencia de aumentar la flexibilidad de los instrumentos de planeamiento general para adaptarse a demandas cambiantes, frente a la rigidez habitual de los planes.

Olivares es un municipio en una escala ambigua y su núcleo urbano se encuentra en un estado transición entre una villa de carácter rural y una ciudad mediana de un entorno metropolitano cada vez más próximo en su influencia, ante las perspectivas de mejora de las comunicaciones (SE-40, red ferroviaria de cercanías), o encontrarse de paso entre Sevilla y su entorno próximo y un nuevo sistema de

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

escala territorial (o regional) como es el *Corredor Verde del Guadiamar*.

La evolución y demandas de las formas de residencia y de espacios productivos en el entorno metropolitano nos lleva a un escenario en el que el municipio de *Olivares* está a tiempo de tomar las mejores decisiones para la articulación de su territorio y modelo urbano, prediseñar el mapa de usos propiciados, admisibles o prohibidos, más adecuado desde la capacidad de acogida ambiental para cada zona de su término, y establecer el chasis estructural urbano para los nuevos crecimientos, con márgenes amplios de flexibilidad en la ordenación a medio y largo plazo de los espacios intermedios de dicha estructura básica, confiando en que el reforzamiento de la iniciativa pública introduzca cambios cualitativos importantes en la calidad urbana de los nuevos desarrollos.

Entendemos que el complejo régimen urbanístico actual, en una situación de transición hacia el régimen propio de nuestra Comunidad Autónoma (LOUA de relativamente reciente entrada en vigor), debe de buscar un equilibrio entre los sistemas legales que propician la desregulación locacional o el entusiasmo liberalizador, no suficientemente coherentes con criterios de sostenibilidad, y aquéllos otros sistemas que aspiran a la total contención de las reservas de nuevos crecimientos, basados en la simple evolución vegetativa de la población, porque este sistema también se mostró ineficaz desde hace dos décadas para la solución de los problemas de un mercado tan peculiar como el del suelo. Estos criterios restrictivos, han dado origen en muchos municipios de nuestro entorno metropolitano, a un recurso continuado (y tal vez abusivo) a la Modificación del planeamiento, incorporando sucesivamente nuevos Sectores

urbanizados, sin la imprescindible visión global del planeamiento general.

Con estas premisas el municipio de *Olivares* se plantea unos objetivos de capacidad total del PGOU de 6.156 viviendas, frente a una capacidad del modelo de las NNSS vigentes de 3.810 viviendas (2.985 existentes). Por lo tanto se propone un crecimiento que casi dobla la capacidad de las viviendas existentes y alcanza el 61 % sobre la capacidad de las NNSS que se sustituyen.

Es posible que olvidándonos del marco desregulador de la Ley 6/1998, pudieran parecer unas previsiones excesivas. Sin embargo, aparte de ser coherentes con unos objetivos medidos fijados por el Ayuntamiento, el desarrollo se propone con diferentes órdenes de prioridad, y lo que se pretende es establecer el marco estructural a medio y largo plazo, en cuantía suficiente para que exista una oferta suficiente de suelo y de opciones alternativas de crecimiento en caso de ralentizarse alguna de las previstas en el primer orden de prioridad. *Olivares*, por su entorno territorial próximo, va a estar sometido a múltiples opciones de demandas de implantación en su núcleo y su territorio municipal. Es función de este Plan General regular con un cierto margen de seguridad el marco de referencia estructural que evite los graves problemas de imprevisión producidos en municipios más próximos a Sevilla de la misma comarca del Aljarafe.

En estas conclusiones sobre las principales determinaciones del PGOU, merecen especial consideración los objetivos municipales en cuanto a mejora dotacional. De un estándar actual de 15,65 m²/hab de superficie de suelo con destino a espacios libres y equipamientos,

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

se pasa en el modelo urbano del nuevo Plan a 38,14 m²/hab, siendo especialmente significativas la previsiones en cuanto a dotación de parques urbanos actualmente inexistentes. Por lo tanto si las reservas de equipamiento son un referente importante de bienestar y de calidad de vida de un municipio, lo que se está proponiendo es más que duplicar dicho indicador de calidad de vida.

Finalmente, el PGOU propone numerosas medidas para la mejora de la calidad de vida urbana y el fomento del conocimiento y disfrute del territorio y paisaje por sus habitantes. En la *Presentación del Avance de la Revisión*, por el Sr. Alcalde se hablaba de aspiraciones a una ciudad que facilitara la convivencia de sus ciudadano(a)s y la permanente búsqueda de la *felicidad*. Para todos los que hemos intervenido en la redacción de este documento sería una satisfacción que cuando el mismo tenga que ser revisado de nuevo, dentro de diez a quince años, se llegue al diagnóstico de que el PGOU 2005 se ha gestionado y ejecutado en un porcentaje importante y que se ha contribuido en algo desde el *URBANISMO* para mejorar la vida de las ciudadanas y ciudadanos de Olivares y del medio ambiente en que habitan, sin duda uno de los primeros escalones hacia esa posible felicidad.

Olivares, 10 de junio de 2005

Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

ANEXOS.

ANEXO 1. SÍNTESIS DE LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL CON INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO.

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

ANEXO 1: SÍNTESIS DE LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL APLICABLE CON INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLIVARES					
AFECCIONES	IDENTIFICACIÓN DE LEGISLACIÓN (E: Adm. del Estado; A: Adm. Comunidad Autónoma Andalucía)	ADM	REFERENCIAS DOCUM. PGOU		
			I-MEMORIA AB	C	II-NNUU Artículos
PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y ESPECIAL	Decreto 103/1999, de 4 de mayo, por el que se aprueban las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía	A	512		
	Resolución de 7 de julio de 1986, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla.	A	513	2.1	
AGUAS	Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.	E	215	7	T.7
	Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas.	E			
	Orden de 15 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir, aprobado por Real Decreto 1664	E			
	Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional	E			
CARRETERAS	Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía	A	239	7	T.7
	Ley 25/1988, de 25 de julio, de Carreteras.	E			
	Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Modificado por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.	E			
	Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.	E			
	Orden de 23 de julio de 2001 por la que se regula la entrega a los Ayuntamientos de tramos urbanos de la Red de Carreteras del Estado.	E			
TRANSPORTES	Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.	E		7	T.7
	Real Decreto 780/2001, de 6 de julio, por el que se modifica el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres en materia de pasos a nivel	E			
	Orden de 2 de agosto de 2001, por la que se desarrolla el artículo 235 de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres en materia de supresión y protección de pasos a nivel.	E			
	Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.	E			
	Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.	A			
VÍAS PECUARIAS	Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.	E	239	7	T.7
	Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.	A			
	Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.	A			

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

ANEXO 1: SÍNTESIS DE LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL APLICABLE CON INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLIVARES					
AFECCIONES	IDENTIFICACIÓN DE LEGISLACIÓN (E: Adm. del Estado; A: Adm. Comunidad Autónoma Andalucía)	ADM	REFERENCIAS DOCUM. PGOU		
			I-MEMORIA AB	C	II-NNUU Artículos
ESPACIOS NATURALES, FLORA Y FAUNA SILVESTRES	Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres. Reformada por Ley 40/1997.	E	-		
	Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Modificado por Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio.	E			
	Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres	A			
	Ley 11/2003, de 24 de noviembre, de Protección de los Animales.	A			
			-		
PROTECCIÓN AMBIENTAL	Ley 2/1989, de 18 de julio por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.	A	-	7	T.7
	Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.	A	-		
	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.	A	-		
	Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.	A	-		
	Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.	A	-		
	Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.	E	-		
	Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.	E			
	Resolución de 12 de diciembre de 1997, de la Dirección general de Producción agraria, por la que se hace público el Código de Buenas Prácticas Agrarias de Andalucía, para la protección de aguas contra la contaminación producida por nitratos de origen agrario.	A	215		
	Real Decreto 261/1996, de 16 de febrero, sobre protección de aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias.	E	215		
	Decreto 261/1998, de 15 de diciembre, por el que se designa las Zonas Vulnerables a la contaminación de las aguas por nitratos procedentes de fuentes agrarias.	A	215		
	Resolución de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, de 1 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Nacional de Lodos de Depuradoras de Aguas Residuales 2001-2006.	E	-		
Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.	A	-			

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

ANEXO 1: SÍNTESIS DE LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL APLICABLE CON INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLIVARES					
AFECCIONES	IDENTIFICACIÓN DE LEGISLACIÓN (E: Adm. del Estado; A: Adm. Comunidad Autónoma Andalucía)	ADM	REFERENCIAS DOCUM. PGOU		
			I-MEMORIA AB	C	II-NNUU Artículos
	Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.	E			
FORESTAL	Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.	A	-	7	
	Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.	A	-		
	Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales.	A	-		
	Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.	E	-		
	ORDEN de 26 de enero de 2004, por la que se aprueban las Instrucciones Generales para la Ordenación de Montes de la Comunidad Autónoma de Andalucía.	A	-		
RESIDUOS	Decreto 283/1995, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.	A	-		
	Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.	E	-		
	Decreto 218/1999, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía.	A	514		
	Decreto 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.	A	514		
INFRAESTRUCTURAS	Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.	E	-	6	T.6
	Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo de Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.	E	-		
	Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del suministro Domiciliario de Agua.	A	-		
	Ley 54/1997, de 27 de noviembre, de Sector Eléctrico.	E	-		
	Real Decreto 2066/1996, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable.	E	-		
	Real Decreto 1651/1998, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla el Título II de la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones, en lo relativo a la interconexión y al acceso a las redes públicas y a la numeración.	E	-		
	Decreto 108/1999, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Plan Director de Infraestructuras de Andalucía 1997-2007.	A	-		
	Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.	A	514	5, 6	
	Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad de agua de consumo humano.	E			

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

ANEXO 1: SÍNTESIS DE LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL APLICABLE CON INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLIVARES					
AFECCIONES	IDENTIFICACIÓN DE LEGISLACIÓN (E: Adm. del Estado; A: Adm. Comunidad Autónoma Andalucía)	ADM	REFERENCIAS DOCUM. PGOU		
			I-MEMORIA AB	C	II-NNUU Artículos
	Acuerdo de 9 de septiembre de 2003, del Consejo de gobierno por el que se aprueba la obligada incorporación de instalaciones de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente en los edificios de la Junta de Andalucía.	A			
	Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.	E			
	Decreto 310/2003, de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las entidades Locales a los efectos de la actuación prioritaria de la Junta de Andalucía.	A			
PATRIMONIO HISTÓRICO	Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.	E	-	4,7	T.7
	Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.	A	-		
	Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.	A	-		
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.	A	-	3.3	
	Decreto 23/1999, de 23 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de las Piscinas de uso colectivo.	A	-		
	Ley 6/1998, de 14 de diciembre, del Deporte.	A	-		
	Decreto 144/2001, de 19 de junio, sobre los Planes de Instalaciones Deportivas.	A	-		
	Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.	A	-		
	Orden de 29 de febrero de 1996, por la que se regulan los requisitos materiales y funcionales de los Servicios y Centros de Servicios Sociales de Andalucía.	A	-		
	Orden de 1 de julio de 1997, por la que se regula la acreditación de centros de atención especializada a las personas mayores y personas con discapacidad.	A	-		
	Real Decreto 1277/2003, de 10 de octubre, por el que se establecen las bases generales sobre autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios.	E			
CENTROS DOCENTES	Ley Orgánica 1/1990, de 3 de octubre, de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE).	E	-	3.3	
	Real Decreto 1004/1991, de 14 de junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los Centros que impartan enseñanzas no universitarias.	E	-		
	Orden de 4 de noviembre de 1991, por la que se aprueban los programas de necesidades para la redacción de los Proyectos de construcción de Centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y Educación Secundaria Completa.	E	-		

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

ANEXO 1: SÍNTESIS DE LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL APLICABLE CON INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLIVARES					
AFECCIONES	IDENTIFICACIÓN DE LEGISLACIÓN (E: Adm. del Estado; A: Adm. Comunidad Autónoma Andalucía)	ADM	REFERENCIAS DOCUM. PGOU		
			I-MEMORIA AB	C	II-NNUU Artículos
	Orden de 16-11-1994, por la que se desarrolla la disposición adicional 4ª del Real Decreto 1004/1991, por la que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas de régimen general.	E	-		
	Orden de 18 de junio de 2001, por la que se desarrolla la Disposición Adicional Cuarta del Real Decreto 1004/1991, de 14 de junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los Centros que impartan enseñanzas de régimen general no universitarias, para determinados Centros de Educación Infantil.	A	-		
	Ley Orgánica 10/2002, de 23 de diciembre, de Calidad de la Educación.	E			
	Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente.	A			
	Real Decreto 1537/2003, de 5 de diciembre, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas escolares de régimen general.	E			
	REAL DECRETO 113/2004, de 23 de enero, por el que se desarrollan los aspectos educativos básicos y la organización de las enseñanzas de la Educación Preescolar, y se determinan las condiciones que habrán de reunir los centros de esta etapa.	E			
ESPECTÁCULOS, ACTIVIDADES RECREATIVAS	Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.	A			
	Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueban el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.	A			
	Decreto 165/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Inspección, Control y Régimen Sancionador de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en Andalucía.	A			
	Decreto 216/2003, de 18 de noviembre, por el que se modifica el epígrafe III.2.9.C), del Anexo 2 del Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueban el Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.	A			
ÁREAS COMERCIALES	Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.	A	-		
	Orden de 26 de enero de 1998, por la que se aprueba el Plan Integral de Fomento del Comercio Interior de Andalucía 1998-2001.	A	-		
	Decreto 182/2003, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Orientación Comercial.	A	-		
TURISMO	Decreto 110/1986, de 18 de junio, sobre ordenación y clasificación de los establecimientos hoteleros de Andalucía	A			
	Decreto 94/1995, de 4 de abril, sobre ordenación de los alojamientos en casas rurales en Andalucía.	A			
	Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.	A			

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

ANEXO 1: SÍNTESIS DE LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL APLICABLE CON INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLIVARES					
AFECCIONES	IDENTIFICACIÓN DE LEGISLACIÓN (E: Adm. del Estado; A: Adm. Comunidad Autónoma Andalucía)	ADM	REFERENCIAS DOCUM. PGOU		
			I-MEMORIA AB	C	II-NNUU Artículos
	Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los campamentos de turismo.	A			
CEMENTERIOS	Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria.	A	-	3	
SEÑALES GEODÉSICAS	Ley 11/1975, de 12 de marzo, de régimen jurídico de las señales geodésicas y geofísicas.	E	-		
	Real Decreto 2421/1978, de 2 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1975, de 12 de marzo, sobre señales geodésicas y geofísicas.	E	-		
INSTALACIONES INDUSTRIALES	Decreto 358/2000, de 18 de julio, que regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de los establecimientos e instalaciones industriales, así como el control, responsabilidad y régimen sancionador de los mismos.	A	-		
PROTEC. CONTRA INCENDIOS (CONDICIONES URBANÍSTICAS)	Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96: Condiciones de Protección contra incendios de los edificios.	E	-		
	Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales	E			
	Real Decreto 2267/204, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales	E	-		
ACCESIBILIDAD, ELIMINACIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS	Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.	A	-	A2	
	Decreto 133/1992, de 21 de julio, por el que se establece el Régimen Transitorio en la aplicación del Decreto 72/1992, de 5 de mayo.	A	-		
	Orden de 5 de septiembre de 1996, por la que se aprueba el modelo de ficha para la justificación del cumplimiento del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.	A	-		
	Acuerdo de 2 de diciembre de 2003, del Consejo de gobierno, por el que se aprueba el Plan de Acción Integral para las Personas con Discapacidad en Andalucía.	A	-		
	Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.	E	-		

(-) Legislación genérica de aplicación, cuya concreción se efectuará en documentos sucesivos de la redacción del PGOU.

ANEXO 2. FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE:

Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Decreto 133/1992, de 21 de julio, por el que se establece el Régimen Transitorio en la aplicación del Decreto 72/1992, de 5 de mayo.

Orden de 5 de septiembre de 1996, por la que se aprueba el modelo de ficha para la justificación del cumplimiento del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

A2.1. IDENTIFICACION:

TITULO: Plan General de Ordenación Urbanística de Olivares.

UBICACION: Olivares (Sevilla).

ENCARGANTE: Diputación de Sevilla y Ayto Olivares.

TECNICOS: Alfredo Linares Agüera, Arquitecto.

A3.2. AMBITO DE APLICACION DE LA NORMATIVA:

- a) **-Redacción de planeamiento urbanístico o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación (Ficha Anexo I Orden 5-9-96).**
-Redacción de Proyectos de Urbanización (Ficha Anexo I).
- b) -Obras de infraestructura y urbanización (Ficha Anexo I).
-Mobiliario urbano (Ficha Anexo I).
- c) -Construcción, reforma o alteración de uso de:

Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.
Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas Públicas.
(Fichas Anexo II para interiores y Anexo I para exteriores).
- d) -Construcción o reforma de:

Viviendas destinadas a personas con minusvalía (Ficha Anexo IV).
Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada (Ficha Anexo III para interiores, Anexo I para exteriores exceptos los apartados indicados, y Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados).
- e) -Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias: Anexo V (No redactado).

AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

FICHA ANEXO I: INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO. Según modelo de ficha de la Orden de 5 de septiembre de 1.996.
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas).

1º. ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA		
	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	-Ancho mínimo ~ 1,20 mts.	1,50
	-Pendiente longitudinal: (Tramos < 3 mts) , 12 % (Tramos ~ 3 mts) , 8 %	12 % 8 %
	-Pendiente transversal , 2 %	2 %
	-Altura de bordillos , 14 cms. y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	14 Rebaj. p. peatones
	PAVIMENTOS:	
	-Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	Si
	-Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	Si
	-Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	Si
	VADO PARA PASO DE VEHICULOS	-Pendiente longitudinal: (Tramos < 3 mts) , 12 % (Tramos ~ 3 mts) , 8 % -Pendiente transversal , 2 %
VADO PARA PASO PEATONES	-Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación. -Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal , 8 % Transversal , 2 % -Anchura ~ 1,80 mts. -Desnivel sin plano inclinado , 2 cms.	Si Si 1,80 mts 2 cms.
PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	-Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores. -Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura ~ 1,80 mts. Largo ~ 1,20 mts. -Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	Si No hay Si
ESCALERAS	-Cualquier tramo de escaleras se complementará con rampa.	Si
	-Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo complementarse con una rampa.	Prohibidos
	-Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva	Si
	-Dimensiones: A <u>tu</u> ella ~ 30 cms. (en esc. curvos a 40 cm. del borde interior) A <u>co</u> ntrahuella , 16 cms. A <u>o</u> ngitud libre peldaños ~ 1,20 mts. A <u>o</u> ngitud descansillos ~ 1,20 mts.	Si 1,20 mts. 1,20 mts.
	-Tramos , 16 peldaños.	Si
	-No se admiten mesetas en ángulo ni partidas, ni escaleras compensadas.	No se admiten
	-Pasamanos a altura ~ 90 cms. y , 95 cms.	93 cms.
	-Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	No hay
	-Huellas con material antideslizante.	Si
	-Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura colocadas al principio y al final de la escalera.	Si

1º ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA (Continuación)		
	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	-Directriz recta o ligeramente curva	Si
	-Anchura libre ~ 1,20 mts.	1,20 mts
	-Pavimento antideslizante.	Si
	-Pendiente longitudinal: (recorrido < 3mts) , 12 % (recorrido ~ 3mts) , 8 %	12 % 8 %
	-Pendiente transversal: , 2 %	2 %
	-Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	90 cms.
1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECIFICA	-Barandillas no escalables si existe hueco.	No hay
	-Serán accesibles	No hay
APARCAMIENTOS	-Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados.	
	-1 Plaza cada 50 o fracción.	Si
	-Situación próxima a los accesos peatonales.	Si
	-Estarán señalizadas.	Si
	-Dimensiones mínimas 5 x 3,60 mts.	5 x 3,60 mts.

2º MOBILIARIO URBANO		
	NORMA	PROYECTO
MOBIILIARIO URBANO	-Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ~ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	Si Si
	-La altura del borde inferior de elementos valados > 2,10 mts.	Si
	-No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	No existirán
	-Papeletas y teléfonos a altura , 1,20 mts.	1,20 mts.
	-Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	Si
	-Donde haya asientos, al menos un 2% tendrá estas características: A <u>l</u> tura: = 50 cms. A <u>n</u> chura: ~ 40 cms. A <u>o</u> ndo: ~ 50 cms.	Si
	-Altura de grifos y caños en bebederos: 70 cms.	70 cms.
	-Altura de boca de buzones: 90 cms.	90 cms.
	-En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ~ 1 m.	1,20 mts.

OBSERVACIONES:

<p>DECLARACION DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las disposiciones de la Normativa aplicables al ámbito objeto del PGOU.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el PGOU.</p> <p><input type="checkbox"/> Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía.</p>
Olivares, a 10 de junio de 2005
Fdo.: Alfredo Linares Agüera, ARQUITECTO