

ÍNDICE GENERAL

A. MEMORIA GENERAL

1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

- 1.1. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO
- 1.2. PROCESO Y METODOLOGÍA DE REDACCIÓN DEL DOCUMENTO
- 1.3. PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL SOBRE EL QUE SE BASA EL PLAN GENERAL. CRITERIOS Y OBJETIVOS

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

- 2.1. LAS CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DEL TERRITORIO
- 2.2. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO
- 2.3. LAS CONDICIONES DERIVADAS DE LOS ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y DE LAS DIVERSAS LEGISLACIONES SECTORIALES
- 2.4. LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN
- 2.5. DOTACIONES: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
- 2.6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
- 2.7. VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- 3.1. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO
- 3.2. LA RED DE SISTEMAS GENERALES
- 3.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO
- 3.4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE
- 3.5. POLÍTICA DE VIVIENDAS E INTERVENCIONES EN EL MERCADO DEL SUELO
- 3.6. DETERMINACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE
- 3.7. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
- 3.8. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA AMBIENTAL DEL PLAN
- 3.9. PROGRAMACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS

4. ANEXOS A LA MEMORIA

- 4.1. ANEXO 1. MEMORIA SOCIOECONÓMICA
- 4.2. ANEXO 2. ZONAS HOMOGÉNEAS Y USOS GLOBALES

- 4.3. ANEXO 3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO
- 4.4. ANEXO 4. LEGISLACIÓN SECTORIAL Y AFECCIONES URBANÍSTICAS

B. PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

1.1. TERRITORIO. ESTADO ACTUAL.

1.2. TERRITORIO. CARACTERÍSTICAS FÍSICO-AMBIENTALES

1.2.1. RED HIDROGRÁFICA Y RELIEVE

1.2.2. LITOLOGÍA

1.2.3. USOS DE SUELO

1.2.4. RIESGOS NATURALES

1.3. TERRITORIO. AFECCIONES ADMINISTRATIVAS.

1.4. NÚCLEO URBANO. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

1.4.1. RED DE ABASTECIMIENTO.

1.4.2. RED DE SANEAMIENTO.

1.5 NÚCLEO URBANO. USOS DEL SUELO.

1.6 NÚCLEO URBANO. EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

2.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN DE SUELO.

2.2. NÚCLEO URBANO. ORDENACIÓN COMPLETA (2 HOJAS).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OLULA DEL RÍO

AVANCE

Memoria General

Lista de revisiones anteriores

Documento Generado		Documento modificado		Causa de la modificación
Nº Rev.	Fecha	Nº Rev.	Fecha	
1	25/03/2008			

Equipo redactor

Redactado por  Juan José Martínez Marín	Revisado y aprobado por  Juan José Martínez Marín
--	--

ÍNDICE

A. MEMORIA GENERAL

1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

- 1.1. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO
- 1.2. PROCESO Y METODOLOGÍA DE REDACCIÓN DEL DOCUMENTO
- 1.3. PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL SOBRE EL QUE SE BASA EL PLAN GENERAL. CRITERIOS Y OBJETIVOS

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

- 2.1. LAS CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DEL TERRITORIO
- 2.2. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO
- 2.3. LAS CONDICIONES DERIVADAS DE LOS ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y DE LAS DIVERSAS LEGISLACIONES SECTORIALES
- 2.4. LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN
- 2.5. DOTACIONES: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
- 2.6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
- 2.7. VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- 3.1. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO
- 3.2. LA RED DE SISTEMAS GENERALES
- 3.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO
- 3.4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE
- 3.5. POLÍTICA DE VIVIENDAS E INTERVENCIONES EN EL MERCADO DEL SUELO
- 3.6. DETERMINACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE
- 3.7. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
- 3.8. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA AMBIENTAL DEL PLAN
- 3.9. PROGRAMACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS

4. ANEXOS A LA MEMORIA

- 4.1. ANEXO 1. MEMORIA SOCIOECONÓMICA
- 4.2. ANEXO 2. ZONAS HOMOGÉNEAS Y USOS GLOBALES

4.3. ANEXO 3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

4.4. ANEXO 4. LEGISLACIÓN SECTORIAL Y AFECCIONES URBANÍSTICAS

1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

1.1. Necesidad y conveniencia de la formulación del nuevo planeamiento urbanístico general del municipio

Antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbana vigente en Olula del Río fue aprobado definitivamente el 26 de mayo de 1988 (BOP 20/07/1988).

Durante el período de vigencia de las Normas Subsidiarias se han tramitado quince modificaciones puntuales, catorce de las cuáles se encuentran aprobadas definitivamente.

Planeamiento vigente

Con posterioridad a la aprobación del Plan General se han tramitado modificaciones puntuales sobre diferentes conceptos así como diversas figuras de planeamiento de desarrollo. En el Anexo 3. Antecedentes de planeamiento se recoge el listado de los documentos tramitados y aprobados.

Actualmente, y recopilando toda la documentación tramitada, el planeamiento de Olula del Río delimita 23 unidades de ejecución en suelo urbano, de las cuales 13 aún no han iniciado su desarrollo, y 4 sectores en suelo urbanizable, desarrollados en su totalidad (ver Anexo 3. Antecedentes de planeamiento). Las delimitaciones y clasificaciones de suelo actuales pueden verse en los planos de información de este documento.

Factores de necesidad y conveniencia

Durante los 20 años de vigencia de las Normas Subsidiarias, los hechos principales, que aconsejan redactar el nuevo Plan General de Olula del Río, son:

- La aprobación de la nueva Ley del Suelo Andaluza (LOUA) que, entre otras disposiciones, induce a revisar todos los instrumentos de planeamiento general para 2006. La adaptación a la LOUA implica unas mayores exigencias de calidad en las determinaciones

urbanísticas, que afectan principalmente a los suelos urbanos, que ahora deben diferenciarse en dos categorías: consolidado y no consolidado.

- La puesta en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) obliga a la actualización de la normativa vigente y, por tanto, a la redacción de un Plan General adaptado a él.

1.2. Proceso y metodología de redacción del documento

El documento de Avance constituye la primera exposición al público del proceso de trabajo del Plan y tiene por objeto, según la legislación urbanística, servir de referencia para los contenidos posteriores del planeamiento y permitir la participación urbanística.

Proceso de información

Para facilitar y fundamentar la toma de decisiones municipal, es imprescindible partir de una buena documentación pormenorizada y ordenada de los datos relevantes para el planeamiento.

La información recoge la situación actual, así como las afecciones del planeamiento y de las legislaciones sectoriales de medio ambiente, infraestructuras, agricultura, dominio público hidráulico y patrimonio histórico.

Es esencial documentar todas las propiedades públicas de suelo, tanto en el medio urbano como rural.

La información recopilada se clasifica por temas, documentando en un sistema de información geográfica (SIG) la relevante para una utilización posterior en el mantenimiento y gestión.

La información a documentar mediante trabajo de campo y trabajo de documentación es, entre otra:

- Cartografía adecuada del municipio. Se recopila y analiza toda la cartografía disponible.

- Datos de población y de la actividad económica del municipio.
- Información de los usos del suelo y de la edificación del medio rural. Mediante trabajo de campo, se completará la información que aparece en la cartografía.
- Información de los usos del suelo y de la edificación del medio urbano. Mediante trabajo de campo, se completará la información que aparece en la cartografía.
- Información del planeamiento y de su grado de desarrollo.
 - o Planeamiento territorial (POTA).
 - o Planeamiento General.
 - o Planeamiento de desarrollo y Proyectos de Urbanización.
- Datos de actividad edificatoria del municipio. Número de licencias concedidas.
- Recopilación de bienes de interés arqueológico, histórico y ambiental.
 - o Bienes inventariados por la Consejería de Cultura.
 - o Bienes que el planeamiento considera de interés.
- Información catastral, recopilando:
 - o Planos catastrales de rústica y de urbana.
 - o Datos catastrales de urbana. Documentación relativa a usos de la edificación y superficie construida.
- Información de patrimonio municipal. Identificación, caracterización y relación de todo el patrimonio municipal que resulte relevante para los propósitos del planeamiento y la gestión urbanística, y, en especial, del patrimonio municipal de suelo.

- Definición de Vías Pecuarias. Denominación, trazado, afección, etc.
- Definición de carreteras y vías de comunicación del municipio, red de caminos municipales, públicos, privados, con servidumbre, etc.
- Afecciones derivadas de la legislación o de situaciones jurídico-administrativas singulares.
- Infraestructuras y servicios. Estado actual y actuaciones previstas.
 - o Abastecimiento.
 - o Saneamiento y depuración.
 - o Energía eléctrica.
 - o Comunicaciones.
 - o Carreteras.
 - o Encauzamientos.

Incidencias ambientales y calidad ambiental

Se determinan las zonas sensibles, tanto por riesgos naturales como por usos, colindantes al dominio público natural, y excluidas por los planes o por la Ley de Ordenación Urbanística, que abarcan el ámbito.

Se elabora un Catálogo de elementos y zonas de interés, para establecer medidas de preservación de los diferentes elementos valiosos del municipio: monumentales, arqueológicos, históricos, pintorescos, así como los principales elementos estructurantes del medio rural que colaboren para su correcta ordenación.

El análisis de la calidad ambiental es una línea de trabajo fundamental para la constitución del discurso de planeamiento hasta el Avance.

Consiste en una exploración de la situación ambiental general del municipio, para determinar las iniciativas que deberían ponerse en relación con el modelo territorial y las formas de gestión urbanística.

Además, suministra los criterios y valoraciones ambientales para las elecciones de ordenación de usos de suelo, intensidades y soluciones de diseño físico del espacio.

Por otra parte, elabora los materiales que serán necesarios para el Estudio de Impacto Ambiental necesario para la preceptiva Evaluación.

Los análisis de calidad ambiental son necesarios, por último para atender el asesoramiento ambiental general al municipio durante la redacción del planeamiento.

Documentación y análisis de la información

Utilizando la herramienta S.I.G. para la documentación pormenorizada se puede realizar un análisis dinámico inmediato, al establecer la correspondencia entre las diferentes alternativas de ordenación y la evolución de los parámetros de calidad.

El análisis de la información urbanística es diferente dependiendo de la problemática que la fase de información haya puesto de manifiesto, pero a grandes rasgos, se pueden definir varias líneas de trabajo, marcando diferentes niveles de análisis en cada uno de ellos.

Análisis del contenido estratégico y los objetivos del planeamiento vigente.

Se valora el modelo propuesto en el planeamiento vigente, evaluando su grado de ejecución y desarrollo, así como su adecuación a la realidad actual.

Se analiza pormenorizadamente las ordenanzas vigentes, las alineaciones, el grado de consolidación, tipología, estado de la edificación, etc.

Identificación de problemas en el planeamiento vigente.

La documentación detallada de los expedientes del planeamiento de desarrollo permite resolver, desde las primeras etapas de elaboración del nuevo planeamiento, algunos de estos casos, bien promoviendo modificaciones desde el propio Ayuntamiento o bien mediante negociación directa con los afectados, consiguiendo rescatar para la racionalidad una estructura urbana severamente condicionada por malas prácticas anteriores.

Usos e intensidades en el suelo urbano.

Se establecen varios niveles de análisis, a partir de los cuales se obtiene una serie de parámetros indicativos de la densidad de edificación, de los equipamientos y espacios libres y, en definitiva, de la calidad urbana, incluidos los sistemas generales.

- Nivel 1: Situación actual

Se clasificará todo el espacio ocupado por usos urbanos, y los alrededores de interés, precisándose los diferentes usos y estableciendo para cada uno de ellos los atributos que los definen. La clasificación será:

- o Espacios de dominio público.
 - Cauces
 - Viario
 - Carreteras
 - Calles
 - Caminos públicos
 - Otros caminos
 - Espacios Libres
 - Vías Pecuarias (sólo superponerlas, no asignarles áreas)

- Otros.
 - Espacios de equipamiento.
 - Espacios (manzanas) con ordenación consolidada.
 - Zonas en transformación y espacios con usos no urbanos.
 - Sistemas Generales.
 - Viario
 - Espacios Libres
 - Espacios de equipamiento.
- Nivel 2: El planeamiento vigente. Grado de desarrollo

En este nivel se documentará el planeamiento vigente introduciendo en el sistema la clasificación de suelo y la zonificación global (delimitaciones de las UE y Sectores) señalando, para cada zona, los parámetros de ordenación y el grado de desarrollo alcanzado en tramitación urbanística, urbanización y edificación.

Se documentan detalladamente las ordenanzas vigentes.

Se cataloga el suelo distinguiendo entre:

- Suelo urbano
 - Sin delimitación de U.E. ni planeamiento de desarrollo.
 - Suelo urbano consolidado.
 - Espacios sin consolidar.
 - U.E. y Planeamiento de desarrollo.
- Suelo urbanizable.

- Nivel 3: Desarrollo del planeamiento

En este nivel se detalla la ordenación pormenorizada aprobada o en tramitación en cada UE o Sector con una clasificación y detalle similar a la del NIVEL 1.

Documentamos la zonificación, calificación de las diferentes zonas, así como las alineaciones proyectadas

Se documenta también el patrimonio municipal de suelo.

o Identificación de parámetros de calidad

Para cada nivel de análisis y para cada zona se obtienen una serie de parámetros indicativos de la densidad de edificación y de calidad urbana, entre otros:

- Índice de edificabilidad. Densidad. A partir de los datos catastrales se obtiene la edificabilidad real existente antes del nuevo Plan. Combinados con los datos censales de población y vivienda, se obtienen las densidades.
- Equipamientos y zonas verdes por cada 100 m² de techo (Se distinguen las zonas verdes y equipamientos con parámetros de calidad indicando si están construidos o no y si son eficaces o residuales).
- Dotación de aparcamientos en superficie y en edificios por cada 100 m² de techo.

Estos datos se pueden agregar de forma sencilla para realizar consultas para cada barrio o zona de un núcleo, para cada clase de suelo y para el conjunto del pueblo o del municipio.

Se podrán consultar, además, los parámetros resultantes en diferentes escenarios (de acuerdo con los 3 niveles de análisis ya indicados):

- Situación actual.
- Saturación del suelo ordenado en el planeamiento vigente.
- Saturación del suelo con ordenación comprometida (planeamiento de desarrollo con alguna aprobación, distinguiendo en cada caso los derechos efectivamente consolidados).

Posteriormente se añaden los parámetros de la nueva ordenación. En este caso se podrán escenificar diferentes hipótesis, referidas entre otros aspectos, al dimensionamiento de los sistemas generales y a su repercusión entre las diferentes clases de suelo.

Se evalúan también los costos de los sistemas generales de infraestructuras.

Los datos obtenidos se representan de forma didáctica en tablas, gráficas y planos para facilitar su análisis por el Ayuntamiento y los ciudadanos. Pero la mayor utilidad de la herramienta SIG no es este análisis estático que se ha descrito. El sistema permite un análisis dinámico inmediato estableciendo la correspondencia entre las diferentes alternativas de ordenación y la evolución de estos parámetros de calidad.

Puede comprobarse de forma inmediata y con una representación gráfica didáctica la incidencia de diferentes alternativas de ordenación en los parámetros de calidad globales y de cada zona, al tiempo que se observa el resultado del aprovechamiento subjetivo y, en consecuencia, se evalúa la viabilidad económica de la actuación.

El Ayuntamiento podrá evaluar automáticamente las consecuencias (de calidad y económicas) de las decisiones de ordenación referidas, por ejemplo, a la asignación de una ordenanza o al dimensionamiento de un espacio libre de sistema general.

En cada caso el Ayuntamiento tendrá "en pantalla" los parámetros de calidad y los costes resultantes para cada alternativa de ordenación.

Las observaciones anteriores sobre la utilización de parámetros de calidad y costes referidos tanto a la realidad actual como al planeamiento son una aportación novedosa a la metodología de los trabajos de planeamiento. Sin embargo, la documentación pormenorizada del planeamiento vigente especificando su grado de desarrollo y derechos adquiridos tiene una utilidad determinante que no debe quedar en segundo plano que es el apoyo a la definición de la estructura urbana en el nuevo planeamiento.

A la vista de los resultados de las líneas de trabajo anteriores, e incorporando los criterios de la Corporación municipal a través de sus responsables políticos y técnicos, se elaborará un documento pormenorizado de objetivos y criterios de ordenación, que constituirá una de las partes principales de la revisión de planeamiento, y paso previo a la redacción del Avance de planeamiento.

Entre otros, se definirán:

- Las intervenciones propuestas en la ciudad consolidada.
- Los posibles cambios o ajustes en las alineaciones, justificándolos convenientemente.
- Los cambios en las alturas, tipologías y ordenanzas.
- El modo más adecuado de resolución de los problemas detectados, definiendo las actuaciones prioritarias.
- Los nuevos objetivos, criterios y propuestas de ordenación, definiendo, si procede, los nuevos Sistemas Generales
- Las estrategias previas necesarias para la incorporación y el desarrollo de los instrumentos de intervención en el mercado del suelo.
- Etcétera.

1.3. Planteamiento conceptual sobre el que se basa el Plan General. Criterios y objetivos

Además de los objetivos de toda revisión o elaboración de planeamiento urbanístico, que emanan del marco jurídico-administrativo del ejercicio de las facultades urbanísticas, en cada municipio o ámbito de planeamiento surgen unos objetivos particulares, que son consecuencia de los antecedentes, dinámica y expectativas urbanísticas concretas del momento en que se produce la redacción o revisión, y que constituyen un enfoque más preciso de los trabajos.

En las primeras reuniones del Ayuntamiento y el equipo redactor se han establecido algunos criterios previos que deben orientar los trabajos del Plan desde la toma de datos. Los principales objetivos del Plan General de Ordenación Urbanística sean los siguientes:

Objetivos territoriales

- Preservar valores paisajísticos y culturales propios de diferentes tejidos de ocupación.
- Sin olvidar que la industria del mármol es la base de la economía comarcal, se deberán acotar y controlar los vertidos de productos derivados de esta industria: escombreras, rechazos de corte, lodos secos, etc., intentando recuperar la dañada calidad paisajística.
- Responder a la demanda actual de suelo, tanto residencial como industrial, reconociendo la dinámica de agentes territoriales que operan en el municipio, para anticiparse a las demandas con una respuesta flexible en el planeamiento.
- Prever una forma de atender las demandas en el sistema urbano de forma que se fortalezcan la estructuras del núcleo y se evite la dispersión.

- Solucionar los actuales problemas de mezcla de usos industrial y residencial estableciendo modelos de convivencia entre distintas actividades con cierto nivel de conflicto.
- Dada la cercanía de los municipios colindantes (Macael o Fines), y la alta densidad de ocupación de los espacios limítrofes, es muy conveniente desarrollar políticas urbanísticas coordinadas entre los diferentes Ayuntamientos, y convenir la ordenación conjunta de estos lugares comunes.
- Por su especial ubicación, Olula del Río debería orientar su política a consolidarse como centro de servicios comarcales, pudiendo también dar respuesta a la gran demanda de suelo industrial que la comarca presenta.
- Para las entidades de población asentadas de manera diseminada en suelo no urbanizable, habrá de adecuarse el régimen jurídico a las peculiaridades del municipio, reconociendo las diferentes densidades de los tejidos rurales con edificación, para regular adecuadamente los usos y determinar las cargas.
- En concreto, en los Parajes de Huitar Mayor y Menor el Ayuntamiento se plantea sentar las bases para regularizar y cualificar su situación.
- El Ayuntamiento quiere consolidar estas expectativas dejando clara su apuesta por un desarrollo urbanístico de calidad.
- Se requerirá el rediseño y cualificación de la actual circunvalación, dotándola de mayor permeabilidad, y así poder conectar el actual núcleo con la zona de Huitar Mayor y Menor.
- Es importante controlar el futuro trazado de la autovía del mármol, para que no condicione el desarrollo del municipio.

Criterios y objetivos para el núcleo principal

Criterios de ordenación

- El nuevo planeamiento facilitará el desarrollo de los vacíos y huecos urbanos correspondientes a suelos clasificados en el planeamiento anterior y que aún no han sido desarrollados. De manera muy especial, determinará cual es el suelo urbano no consolidado, y sentará las bases correctas de su futuro desarrollo.
- El Ayuntamiento ha podido constatar que en los últimos años, con el desarrollo del planeamiento vigente, se han estado acumulando importantes déficits de infraestructuras, equipamientos y espacios libres. Resulta imprescindible desde ahora que se mejoren las dotaciones de espacios libres y equipamiento, recuperando estándares de calidad.
- Se apostará decididamente por un crecimiento cualificado. El nuevo crecimiento urbano debe servir para mejorar la calidad urbana y de servicios del municipio. Con este criterio se procederá al diseño y dimensionamiento de los sistemas generales. En los nuevos desarrollos se fijarán los criterios mínimos de accesibilidad y dotación de servicios, equipamiento y espacios libres.
- El planeamiento debe evitar el incremento de densidad del núcleo urbano consolidado, al estar ya muy saturado, y plantear alternativas de crecimiento.
- El núcleo presenta un aspecto desordenado por la superposición de distintos mallados y morfologías urbanas, y por una trama complicada que dificulta la conexión entre las diferentes zonas. Es necesario una mejora en la red viaria, que facilite la accesibilidad del núcleo antiguo, y la conexión entre las diferentes zonas de nuevo crecimiento.

- También se ha puesto de manifiesto con el Ayuntamiento la actual escasez de suelo de propiedad municipal. Los nuevos crecimientos no podrán en modo alguno aumentar este problema.
- El núcleo presenta alta demanda de viviendas, y un elevado precio en las existentes. La delimitación de zonas para la construcción de viviendas protegidas será clave para disminuir este problema.
- Es imprescindible identificar y definir actuaciones estratégicas que mejoren la imagen del pueblo en los espacios mas importantes desde el punto de vista paisajístico y funcional:
 - o Es indispensable el traslado de las industrias integradas en el pueblo. La mezcla de usos no solo daña la imagen, sino que elimina la posibilidad de desarrollar viviendas en un suelo con carácter claramente residencial.
 - o Las entradas al municipio, así como los bordes urbanos con la circunvalación y con el río deben ser cuidadosamente tratados. Se desarrollarán medidas para cualificar estos bordes degradados, procurando que no aparezcan en ningún caso medianerías, traseras de edificación o espacios marginales.

Criterios de para la asignación de cargas y beneficios y la gestión

- Se mantendrá básicamente la clasificación del planeamiento vigente en los suelos clasificados en él como urbano o urbanizable. No obstante se efectuarán ajustes en las delimitaciones de los ámbitos del planeamiento para favorecer su desarrollo. Se podrán efectuar también ajustes para equilibrar los aprovechamientos entre las diversas las zonas y para asegurar la obtención de los sistemas generales.
- En las áreas de nuevo desarrollo se asegurará la justa distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

- Las cargas correspondientes a la obtención de los sistemas generales de viario, equipamiento y espacios libres se repercutirá entre los propietarios de suelo de las áreas de nuevo desarrollo.
- Se procederá a clasificar suelo con generosidad y amplitud pero procurando señalar las áreas mas adecuadas para el desarrollo urbano y potenciando los espacios próximos al núcleo urbano para evitar la dispersión.
- El planeamiento procurará la regularización de las áreas donde existen parcelaciones irregulares antiguas.

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

2.1. Las condiciones geográficas y socioeconómicas del territorio

Condicionantes geográficas

El municipio de Olula del Río, con una superficie de 23 Km² y altitud de 418 m.s.n.m. se encuentra enmarcado entre Fines y Cantoria al Este, Purchena al Oeste, Oria al Norte y Macael al Sur.

La localización geográfica de la capital del municipio, según fuentes de SIMA (IEA), Olula del Río, es: Latitud: 37°21´ - Longitud: -2°17´.

La estructura topográfica del municipio es altamente heterogénea. Se localiza una parte basal prácticamente llana que coincide con el valle del Almanzora frente a la serranía formada por la Sierra de Los Filabres y Sierra Lúcar-Partalao, con unas pendientes muy acusadas, formando enclaves de cárcavas y *bad-lands*, por la erosión de la red hidrográfica sobre el terreno margoso de la Sierra de Lúcar-Partalao.

Desde el punto de vista de la geomorfología estructural, como consecuencia, se diferencian tres unidades homogéneas propias del Dominio Continental; por un lado nos encontramos con dos unidades serranas: la unidad de las Sierra Partalao-Lújar, en la Sierra de las Estancias, ocupando la parte norte, y la Sierra de los Filabres, en la parte sur, encajando entre ambas una unidad acinal o de valle, que conforma el río Almanzora.

Este entramado montañoso se encuentra interceptado por una serie de cursos de agua intermitentes, siendo el más significativo el que pasa por la rambla de Huitar, que va a desembocar al cauce del río Almanzora, marcando las características de la red hidrográfica, en sentido W-E. Con un desnivel de aproximadamente 300 m, cuyos terrenos colindantes, dedicados tradicionalmente a la agricultura de regadío, constituyen un espacio de intenso poblamiento y parte del eje neurálgico del municipio.

El Almanzora no presenta corriente continua, sino que posee un marcado carácter de rambla, aunque en sus márgenes presenta formaciones aluviales

más o menos antiguas. Determina un amplio valle desde Cantoria hasta Huércal-Overa.

Como se observa en el Plano 1.2. Características físico-ambientales. Red hidrográfica y relieve. hoja 1 de 4, en casi todo el municipio predominan las pendientes suaves (0-20%), excepto en las unidades de sierra donde se alcanzan pendientes más abruptas (21-60 %) en general.

En cuanto a las formaciones geomorfológicas localizadas que consideraremos unidades ambientalmente homogéneas podemos concluir que existen 4 grandes formas geomorfológicas en el territorio. Siendo las más inestables las Formas Estructurales – denudativas, junto con las Kársticas.

Las zonas en donde se enclavan los núcleos urbanos y alrededores se localizan casi en su plenitud sobre terrenos aterrazados y en menor medida sobre vegas y llanuras de inundación, de elevada estabilidad geomorfológica.

Los alrededores del núcleo urbano actual están dominados por terrenos aterrazados, lomas y llanuras y bad-lands, con la disposición que se muestra en el croquis siguiente.

En el Plano 1.2.4. Riesgos naturales del documento de Planos se destacan los riesgos naturales y antrópicos según la alteración sobre el terreno. En este apartado destacaremos los tipos de riesgos que se localizan en la zona según el factor que lo provoque. Se distinguen los riesgos naturales (incendios, erosión, inundaciones y avenidas, movimientos de laderas, etc.) y los riesgos potenciales (debidos a las explotaciones a cielo abierto, las edificaciones ilegales, etc.)

Incendios.

En cuanto a la localización del riesgo, ésta depende del uso del suelo. Los suelos destinados a un uso agrícola poseen un riesgo escaso, mientras las zonas de matorral (áreas forestales) tienen un riesgo más moderado.

El impacto sobre los ecosistemas que tienen los incendios en esta zona es alto para la unidad serrana debido a que las formaciones vegetales presentes

tienen capacidad para recuperarse rápidamente. El impacto sobre el suelo depende en gran parte de las condiciones meteorológicas que tengan lugar tras el incendio.

En cuanto a la localización del riesgo, ésta depende del uso del suelo. Los suelos destinados a un uso agrícola poseen un riesgo escaso, mientras las zonas de matorral (áreas forestales) tienen un riesgo más moderado.

Erosión.

La fragilidad de los ecosistemas actuales es alta y, en los lugares en que se cambia el uso del suelo (p.e. de uso forestal a uso agrícola) se disparan los procesos de erosión. Esto ocurre en los suelos sobre los que han implantado cultivos, sobre todo en suelos silicios con cierta pendiente.

En este aspecto hay que distinguir entre el riesgo de erosión natural y un riesgo de erosión derivado de los usos que se le pueda dar al suelo. El riesgo de erosión natural es probable; sin embargo, en los lugares en los que se utiliza el suelo con fines agrícolas o urbanizables, el riesgo es muy probable.

Entre los tipos de erosión clasificados según la naturaleza del agente erosivo (hídrica, eólica, marina, glaciación,...), es sin duda la primera de ellas, la hídrica, la que manifiesta su efecto con mayor intensidad. Existe, por tanto, una estrecha relación entre clima, relieve, vegetación y erosión.

Los efectos de la erosión hídrica pueden ser:

- Pérdida del escaso suelo que pueda existir o impedimento de su formación
- Invasión de sedimentos en suspensión en terrenos de cultivo, depositando capas estériles.
- Invasión de sedimentos en elementos construidos: cunetas, alcantarillas y deterioro de estructuras de contención, defensas de márgenes y azudes.

- Reducción de la capacidad de transporte en sistemas de distribución de aguas por aumento del volumen de sedimentos en suspensión.
- Daños en instalaciones de riego.
- Daños en vías de comunicación.

Para el estudio de este proceso tomamos como base la metodología de *Sánchez, et al.*, basada en el estudio de diferentes factores que condicionan el riesgo de erosión hídrica sobre el terreno y la elaboración de una valoración multicriterio mediante un Sistema de Información Geográfico.

En el municipio hemos encontrado que los valores máximos corresponderían a zonas de "Erosión Hídrica Moderada". Estas áreas se han representado en el Plano del Anejo 1.2.4. Riesgos del documento de Planos con trama punteada. Se localizan dos zonas al Suroeste del núcleo y varias áreas de pequeña extensión al Noroeste del núcleo, en la zona conocida como Huitar Menor, cuyos niveles de erosión son mayores de 50 Tm/ha/año.

En el resto del municipio predomina una erosión baja de 0-12 Tm/ha/año, según los datos de "Pérdida de suelo 1.998" aportados por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Inundaciones y avenidas.

El hecho de que las precipitaciones en la zona sean de tipo torrencial, concentrándose la práctica totalidad de las precipitaciones anuales en unos pocos días de otoño e invierno hace que el riesgo de inundaciones y avenidas se deba calificar moderado. La localización es de tipo lineal asociada a los cauces de drenaje, con una concentración mayor en los puntos finales, a medida que va aumentando la jerarquía del cauce. Las inundaciones y avenidas producen efectos negativos sobre el suelo, sobre la vegetación, sobre la biodiversidad, sobre las personas e, incluso, sobre la cantidad de agua disponible.

El Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PCAI) recoge los puntos de riesgo por inundación, entendiendo como tales las zonas de terreno que se ven cubiertas por las aguas durante las avenidas o períodos de lluvias intensas. Para el municipio de Olula del Río no reconoce la existencia de ningún punto de riesgo apreciable.

Se establece un período de retorno de 500 años del río Almanzora, delimitado en el "Estudio de encauzamiento y laminación del cauce alto del Río Almanzora", 1995, por la Confederación Hidrográfica del Sur, que se tendrá en cuenta en el diseño de las zonas de crecimiento del municipio. (plano 1.3. Afecciones administrativas.)

Movimiento de laderas o inestabilidad.

Los movimientos superficiales gravitatorios son fenómenos naturales o provocados, que entran de lleno en los procesos dinámicos externos. Suelen ocasionar daños cuantiosos y condicionan las ubicaciones y las obras de ingeniería y sus métodos constructivos.

En el equilibrio de cualquier forma externa ha de considerarse la acción de la gravedad, que motiva tensiones en el macizo (compresión, tracción, esfuerzo cortante) que deben ser resistidas por los distintos materiales. Efecto desequilibrante primario es el propio peso del macizo o de sus portes. La estabilidad del terreno queda ligada a la cohesión y rozamiento del terreno afectado por la existencia de discontinuidades, o presencia de agua, que también influye en las tensiones por su efecto de flotación, disminuyendo las presiones efectivas, y por las presiones de circulación.

Los movimientos que afectan a la provincia de Almería se concretan en los siguientes tipos: Los deslizamientos, entre los que figuran los deslizamientos en suelos o rocas blandas y los deslizamientos en rocas, como consecuencia, entre otros posibles, de su fuerte tectonización, vuelco de taludes en roca, desprendimientos de bloques y desplomes

Por otro lado, la actividad productiva principal de municipio trae como consecuencia varios riesgos de carácter geofísico, causados principalmente por este desarrollo tecnológico.

Los riesgos de estabilidad en la zona de estudio están muy relacionados con la litología presente en el terreno. Podemos distinguir las siguientes áreas, como se muestra en la siguiente figura, según su estabilidad y por tanto, según su riesgo potencial:

- Áreas estables: Formaciones estables de conglomerados, areniscas, calcarenitas con niveles calizos, que presentan pendientes suaves o llanas. Tonos blancos en el plano.
- Áreas estables con inestabilidad potencial por acción humana causadas por formación de taludes artificiales: Formaciones estables en conjunto. Atención a posibles desprendimientos de bloques en zonas muy fracturadas en las que se ejecuten taludes artificiales. Posible existencia de oquedades subterráneas. Incluye las formaciones carbonáticas de las zonas altas-medias de la sierra.
- Áreas con inestabilidad natural potencial o por acción humana con movimientos locacionales. Problemas locales de desprendimientos de bloques por descalce en zonas de contacto con otras formaciones, o con potencialidad de inestabilidad alta. Incluye formaciones de conglomerados, calcarenitas, areniscas, algunas terrazas.

Como efectos de los movimientos de las laderas se pueden considerar daños a las infraestructuras y daños puntuales sobre la vegetación y la fauna. Su alcance se limita al espacio reducido afectado por los movimientos que puedan darse.

Sísmicos.

La zona se encuentra inmersa, según el Mapa de Peligrosidad Sísmica de la Península Ibérica, en una Zona aceleración sísmica de 0,14 y un coeficiente de contribución k de 1,0 según la Norma Sismorresistente NCSR-02 del R.D.

997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02).

La aplicación de dicha Norma es preceptiva en las obras que se encuentren en estas zonas. Así pues, se deben tener en cuenta las consideraciones descritas en la misma.

Proliferación de explotaciones mineras a cielo abierto.

El boom económico de las canteras que se vive en el Medio Almanzora conlleva la utilización del recurso natural de la gea y del suelo. Actualmente se localizan tres manchas de canteras al nordeste del núcleo de Olula del Río.

Esto ocasiona riesgos directos como pérdida de suelo, modificación de la geomorfología, e indirectos del proceso como es la generación de lugares potencialmente erosionables.

Edificaciones ilegales

La explotación de canteras que se presenta en la comarca del Almanzora conlleva un desarrollo industrial y comercial relacionado desproporcionado con el desarrollo urbanístico sostenible. Tanto es así que en el municipio de Olula se han mostrado crecimientos urbanísticos que no han conllevado una gestión adecuada del terreno conllevando en algunos lugares taludes desproporcionadas que podrían ocasionar daños en la seguridad de estos lugares. Es por tanto, una necesidad una gestión adecuada y una evaluación adecuada de estos terrenos.

Condicionantes socioeconómicas

Características de la población:

- El municipio de Olula del Río cuenta con una población total, referida a 1 de enero de 2007, de 6446 habitantes, repartidos en las distintas entidades de población que componen el término municipal. De estos habitantes, 312 habitan en este municipio en

diseminado, lo que supone un 4,87 % de la población total. La población en núcleo es de 6093 efectivos, es decir un 95,13%.

- El término municipal de Olula del Río cuenta con una extensión total de 23 Km², lo que supone una densidad de población de 280 hab/km².
- Se aprecia un brusco incremento poblacional entre los años 1960 y 1996, aumento que vino acompañado de elevadas Tasa de Crecimiento. De 1996 al 2007 el incremento es moderado, con unas Tasas de Crecimiento, que oscilan entre el -1,4 y 3,21% (como valores extremos).
- El crecimiento vegetativo en el periodo es positivo, como lo demuestra T=212. Supone un incremento de población moderado, según los indicadores de crecimiento vegetativo.
- La Comarca del Mármol es la única área del interior de la provincia de Almería que presenta una evolución demográfica no recesiva en los últimos años.
- Se observa un Saldo Migratorio o Migración Neta en sentido positivo de 521 efectivos.
- Un 41,75% de la población que reside en Olula del Río ha nacido en el extranjero, de éstos el 52,07% son varones y las mujeres representan el 47,93%. El total de la colonia extranjera residente en el municipio es de 605 personas. Con respecto a la nacionalidad de estos extranjeros, la mayoría de la colonia extranjera procede de Ecuador, representando el 20,18% de la población extranjera total del municipio.
- La estructura de la población por sexo y edad según los datos del Padrón, referidos a 1 de enero de 2007, nos presenta que de los 6446 habitantes, 3318 son hombres y 3128 son mujeres, por porcentajes, el 51,47% de los habitantes de Olula del Río son

varones y un 48,53% son mujeres. Olula del Río presenta una sex-ratio 106%, es decir, existen 106 hombres por cada 100 mujeres.

- La pirámide de edades para el año 2.006 presenta una base más estrecha que el cuerpo central y un porcentaje de ancianos relativamente bajo, el porcentaje de población mayor de 65 años es del 13,65%. Se trata de una población joven, con tasas brutas de natalidad y mortalidad bajas, y con un crecimiento natural reducido. La Tasa bruta de Natalidad para el año 2.005 fue de 13,71 por mil, porcentaje inferior al 15 por mil, el cual se considera moderado. La Tasa bruta de Mortalidad es de 4,53 por mil, también muy baja.
- La población del género masculino más numerosa se encuentra distribuida entre los grupos de edad que abarcan desde los 20 a 24, los 25 a 29 y 30 a 34 años, estando el mayor número de efectivos situados en el segmento 25-29 años. En el grupo de las mujeres, sucede lo mismo que en el de los hombres al situarse el segmento más numeroso en el grupo de edad de 25-29. Las mujeres son el grupo menos numeroso en todos los grupos de edad hasta la edad de 60 hasta más de 85.
- Encontramos una gran proporción de población joven en la Comarca del Mármol, hecho lógico debido a la gran cantidad de industria ubicada en la zona que actúa como atractor de población de menor edad.
- Un 25,18% de la población de Olula del Río está en el rango de edad, de 20 a 34 años, de formar una familia y adquirir una vivienda. Este porcentaje es algo superior a la media del ámbito.
- Olula del Río destaca, por ser el que presenta un menor índice de vejez y de infancia, así mismo presenta uno de los valores más bajos en cuanto al índice de dependencia.

- En el año 2.001 Olula del Río tenía una tasa de analfabetismo de tan solo el 1,59%, el 13,93% de la población de estudio estaba tipificada como Sin Estudios, el 10,77% tipificada como con Estudios de 1^{er} Grado, el 46,42% como con Estudios de 2^o Grado y un 10,93% con estudios de 3er Grado.
- En cuanto a la competitividad de Olula del Río con respecto al resto de los municipios de la Comarca del Mármol, este municipio es el que tiene un mayor porcentaje de población con estudios de tercer grado, aún así los jóvenes abandonan relativamente pronto sus estudios para tener acceso a recursos económicos propios.
- En caso de cumplirse las predicciones, en cuanto a la evolución demográfica, el municipio de Olula del Río superaría los 7000 habitantes para en el año 2022.

Condiciones económicas y sociales:

- Olula del Río es un importante núcleo productivo y comercial de la zona, con una gran potencialidad de crecimiento, tanto por la oferta de servicios, como por la calidad de los mismos.
- El mármol se erige en el elemento aglutinador de la economía del área, por encima de cualquier otro tipo de actividades.
- El carácter emprendedor del empresario local, así como la gran dedicación al trabajo de la población activa de Olula permiten que la zona tenga una alta capacidad productiva. Hasta hace unos años la industria era fundamentalmente extractora, en la actualidad, tiene el valor añadido de la elaboración.
- En su mayor parte, las empresas que componen el sector del mármol, son familiares y de pocos trabajadores que explotan canteras de gran potencial. En la última década estas empresas han evolucionado en la vertiente de la exportación y ofreciendo un producto competitivo.

- En municipios como Fines, Macael, Olula del Río y Purchena hay más de una empresa por cada diez habitantes, lo cual hace referencia al carácter emprendedor de la población de la comarca.
- Las más de 300 empresas del Sector D que operan en la comarca emplean unas 4800 personas, mayoritariamente en actividades de elaboración. El empleo ha crecido de forma ininterrumpida. El fuerte dinamismo del sector sigue traduciéndose en la actualidad en la creación de riqueza y de empleo en la Comarca.
- En el año 2.006 la sección que ocupa un mayor porcentaje de población es la D: Industria manufacturera con un 38,75% de ocupación, le sigue la sección G: Comercio, con un 14,38% de población ocupada en este sector. Por sexos, la sección G es la única que ocupa a un mayor número de mujeres que de hombres, siendo el 13,38% de las mujeres las que están ocupadas en este sector y el 7,06% de los hombres.
- En todo el ámbito, destaca la sección D (Industria manufacturera), por ocupar a un mayor porcentaje de población. Hay en total 2802 personas ocupadas en sector de actividad, lo que supone una ocupación del 42,73% de la población ocupada.
- El sector del mármol genera además una elevada cifra de empleos indirectos que se generan por empresas que prestan servicios al sector. Por lo que al empleo indirecto se refiere, y si bien no resulta fácil su estimación, debe indicarse que asciende a una cifra en el entorno de 150000 a 160000 personas.
- La Tasa de Actividad cifrada en el municipio de Olula del Río en un 53,8%, supone una permanencia por encima de la tasa de actividad comarcal, provincial, regional y estatal.
- Por sexos, los valores obtenidos son muy similares dentro del ámbito estudiado. En el ámbito el porcentaje de mujeres que forman parte de la población activa es de solo un 32,03%, mientras

que el de hombres es de un 69,02%. Olula muestra los valores más elevados en cuanto a la incorporación de la mujer al mercado laboral, pero aún así este tema es una asignatura pendiente.

- En cuanto al nivel de desempleo, se aprecia una alta tasa de desempleo en Cantoria y Purchena, disminuyendo hasta la mitad en Fines, Olula del Río y Macael.
- El porcentaje de paro con respecto a la población activa cifrada en el municipio de Olula del Río en un 9,4%, supone una permanencia por debajo del valor provincial y regional. La mayor diferencia, se da con respecto a Andalucía siendo la diferencia de 14,5 puntos porcentuales.
- Olula del Río presenta un nivel económico 5 con valores que van de de 10200 a 11300 euros. Tanto el nivel económico, como su variación son datos superiores a los de la media andaluza, alcanzando (en el caso de Olula del Río) la media estatal.

Estudio de Viviendas:

- El incremento de población oficial de 367 personas ha traído parejo un incremento de vivienda cifrado en 619 viviendas.
- En el ámbito estudiado, Olula del Río es el municipio que presenta un menor porcentaje de viviendas destinadas a segunda residencia, y un mayor porcentaje de viviendas principales convencionales.
- De igual modo, la información aportada por los cruces de datos de los censos de viviendas pone de manifiesto que, de esas 1985 viviendas principales, el 30,03% tienen una superficie que oscila entre 76-90 m². Muy cercano están aquellas otras con superficie entre 91-105 m² (23,93%).
- Elevado porcentaje de hogares en propiedad frente a los hogares en alquiler, para todos los municipios del ámbito. En Olula del Río el

- régimen de tenencia en alquiler es de los más bajos del ámbito; un 8,82% de las viviendas de Olula del Río están destinadas a alquiler.
- Los principales problemas registrados en el municipio de Olula del Río, en cuanto a la vivienda, son en primer lugar las pocas zonas verdes en la zona seguida de la poca limpieza de las calles.
 - El problema dominante en todo el ámbito es el de la contaminación por malos olores o tráfico seguido de la poca limpieza de las calles. Olula del Río, muestra uno de los valores más bajos de la zona, en cuanto a delincuencia o vandalismo y malas comunicaciones
 - El tamaño medio del hogar en el conjunto del ámbito de estudio se ha reducido de 2,60 a 2,30 habitantes por hogar en 10 años. Este tamaño familiar se sitúa por debajo de los observados en 2001 en el conjunto de la provincia de Almería (3,03), en Andalucía (3,06) y en España (2,90).
 - El tamaño medio de hogar en Olula ha pasado de 2,90 en 1991 a 2,35 habitantes por vivienda. El tamaño medio de los hogares de los 5 municipios que componen el ámbito estudiado, para el año 2001, oscila entre los 2,57 habitantes por hogar de Fines y los 2,03 de Purchena.
 - El número de viviendas familiares dentro del ámbito ha crecido entre 1991 y 2001 a un ritmo del 1,4% anual. Este crecimiento se sitúa por encima del observado para la población en este mismo periodo (0,14%), lo que aún tomando en consideración la reducción del tamaño familiar indica que la oferta de viviendas ha sido superior a la demanda durante estos 10 años.
 - Las licencias concedidas en los últimos 5 años, arrojan un promedio cercano a 220 viviendas/año, que para una población próxima a 6.500 habitantes supone una cifra elevada (35 viviendas por mil habitantes de promedio).

- En cuanto a la oferta de vivienda libre en Olula, las viviendas de 1 habitación tienen un precio medio de 78132 euros, los de 2 habitaciones 99351 euros, las viviendas de 3 habitaciones cuestan algo más de 105000 euros y las de 4 rondan los 150000 euros.

2.2. Estudio y análisis ambiental del territorio

Se han establecido una serie de Unidades Ambientales Homogéneas del territorio, basándonos en la coincidencia de sus valores ambientales (valor estético, de peligrosidad, paisajístico, social).

Estos valores son las siguientes:

- Cauces fluviales/corredores ecológicos principales:

El municipio se encuentra en gran parte ocupado por un complejo de cauces fluviales que desembocan en el río Almanzora. Se distinguen tres ramblas principales que atraviesan la zona que nos ocupa. Son las Ramblas de Huitar, Ramblilla Ruiz Mayor y la Rambla de Olula, y una serie de ramblizos, en general con elevado poder de erosión.

En ellas fluyen los arroyos de Huitar y Ruiz Mayor desde las cumbres de la Sierra de Lúcar-Partalao hasta sus faldas donde confluyen con el Río Almanzora, cercano al núcleo principal de Olula del Río.

Por otro lado, la Rambla de Olula, en la zona más al este del municipio confluye, igualmente, al Río Almanzora.

Todos estos constituyen los principales corredores ecológicos de la biota de las serranías, de elevado interés de conservación.

- Zonas de interés natural y agrícola

La situación estratégica de valle y de montaña que posee el municipio de Olula del Río le dota de una gran riqueza paisajística, debida a una gran geodiversidad, encontrando desde formaciones serranas estructurales, como son los Complejos Serranos, la Sierra de Lúcar-Partalao, y la Sierra de Filabres como zonas de valle, grandes enclaves de bad-lands y cárcavas

formando lenguas que se introducen en las zonas potenciales de la loma serrana de Sierra Lúcar-Partalao. Las zonas de valle con gran potencial para el regadío.

- Núcleos de población

El municipio de Olula del Río cuenta con un núcleo desarrollado y tres anejos: Huitar Mayor, Huitar Menor y La Noria situados, los dos primeros al norte del núcleo urbano y el tercero al sureste. También destacan dos grandes enclaves industriales no ordenados urbanísticamente, localizados al borde de la carretera A-349, al sur del municipio.

- Bienes culturales y Yacimientos arqueológicos

El Término Municipal de Olula del Río es rico en patrimonio cultural. Los yacimientos arqueológicos inventariados son múltiples y de gran valor histórico-cultural. En especial merece especial interés el Yacimiento de Piedra Ver de Olula, en donde se encuentran restos del antiguo asentamiento del municipio.

- Caminos, carreteras y vías pecuarias

Existen multitud de caminos, carreteras y tres vías pecuarias en el municipio de Olula del Río.

A partir de estos criterios se ha establecido una jerarquía de Unidades Ambientales Homogéneas, cuya descripción es la que se muestra:

- UAmb.1. Zonas de serranía. Zonas en su mayoría estables, compuestas en por coníferas principalmente, *Pinus halepensis*, con agregados de olivares en determinadas zonas. Alberga dos hábitat de interés comunitario de carácter no prioritario denominados "Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga" y "pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica". Son áreas en su mayoría estables, formando relieves montañosos y cerros de

elevadas pendientes en rocas carbonatadas con fuerte influencia estructural, de permeabilidad media. Constituyen la parte alta del telón paisajístico que forma la Sierra de Lúcar Partalaoa.

- U.Amb.2. Son relieves montañosos y cerros de elevadas pendientes con fuerte influencia estructural, prácticamente en su totalidad naturalmente inestables. Se sitúa sobre rocas carbonatadas y sobre plegamientos de materiales metamórficos de permeabilidad media. Compuestos de matorral (dominado por *Stipa tenacissima*) con enclaves de olivares dispersos. Presentan un elevado interés cultural por presentar yacimientos arqueológicos representativos de los asentamientos del antiguo Olula del Río.
- U.Amb.3. Zonas de rambla y bad-lands con cárcavas asociadas inestables con frecuentes desprendimientos. La vegetación es arrastrada y por ello se reconocen zonas sin vegetación y acumulaciones de matorral aguas abajo. Su papel fundamental es ecológico, pues son corredores ecológicos fundamentales. Algunos presentan hábitats de interés comunitario de carácter no prioritario, como el río Almanzora, que presenta galerías y matorrales ribereños termomediterráneos. Terrenos con una permeabilidad media.
- U.Amb. 4. Glacis, badlands y cárcavas potencialmente inestables, en especial aguas arriba, formada de margas y limos. Conforman un malpaís de *Stipa tenacissima* y *Spartum lycioide*. Alberga grandes claros de vegetación debido a la erosión hídrica. Terreno de permeabilidad alta en general.
- U.Amb.5. Zonas periféricas a los núcleos de menor tamaño, con cerros y relieves montañosos no estructurales, compuestos principalmente por espartizales, con una media de erosión hídrica elevada. Con inestabilidad natural y antrópica potencial con movimientos localizados. Presentan algunos enclaves de leñosos de secano

- U.Amb.6. Zona inundable del Río Almanzora. Constituye la vega del río, de pendiente baja. Constituye la zona de amortiguación del río y el desarrollo urbanístico del municipio. Es una zona estable en cuanto a movimiento de tierras, pero constituye la zona de retorno de 500 años del río. Actualmente parte de esta zona está en proceso de regresión, ya que la rambla está parcialmente encauzada.
- U.Amb.7. Zona de frutales y herbáceos de regadío que se albergan en el municipio, son zonas de llanura y la loma de los relieves montañosos estructurales de las serranías. Constituyen las zonas más estables del municipio. Albergan un gran yacimiento inventariado por la Consejería de Cultura "Cerro de Capellanía-Huitar", actualmente en terrenos de cultivo agrícola. Esta zona está protegida de modo parcial con el régimen de compatible con otros usos, por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, como paisaje agrícola singular, AG-2, Vega alta del Almanzora.
- U.Amb. 8. Zonas de cultivos de secano en su mayoría con cerros y estructuras montañosas no estructurales, junto con zonas de matorral disperso, dominada por *Stipa tenacissima*. Son zonas con pendientes medias-bajas, permeabilidad baja, con zonas potencialmente inestables por la acción humana.
- U.Amb.9. Zonas urbanizadas o en proceso de urbanización, tanto residencial como industrial o terciario, que no poseen ordenación urbanística. Áreas transformadas, que pueden generar enclaves de erosión elevadas localizadas por la incorrecta gestión del terreno. En general son continuaciones de los núcleos urbanos y zonas diseminadas, en el caso de las estructuras industriales sobre terrenos de vega, terrazas y sobre en las lomas de los relieves montañosos estructurales. En general son zonas de permeabilidad media. Es de elevada importancia destacar la presencia de una nave industrial sobre un yacimiento arqueológico inventariado "La fábrica del Pastor"). Se han contrastado estos datos con las visitas

a campo del equipo redactor y no se localizan en superficie tales restos.

Estas unidades se identifican y evalúan en el Avance del Estudio de Impacto Ambiental que acompaña a este documento, en donde se hace un estudio detallado de la vulnerabilidad del terreno y su aptitud para acoger el crecimiento urbanístico. Así pues, se ha establecido la Capacidad de Acogida a los diferentes usos que se preveían en el municipio zonificando las zonas más cualificadas desde un punto de vista ambiental.

2.3. Las condiciones derivadas de los antecedentes de planeamiento y de las diversas legislaciones sectoriales

El planeamiento urbanístico en el municipio de Olula del Río se encuentra regulado por un Plan de Ordenación del Territorio regional, un Plan Especial de Protección del Medio Físico, las Normas Subsidiarias y sus Innovaciones, y por último, el planeamiento de desarrollo posterior a la aprobación de las mismas.

En el Anexo 3. Antecedentes de planeamiento se recogen las principales determinaciones de las diferentes normas urbanísticas aplicables al municipio de Olula del Río.

Planeamiento territorial: el POTA

El Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA) ha sido aprobado definitivamente el 28 de Noviembre de 2006 (BOJA nº 250 de 29 de Diciembre de 2006). Establece una división de Andalucía en unidades territoriales, perteneciendo Olula del Río a la Red de Ciudades Medias del Valle del Almanzora de Almería, dentro del cual ocupa una posición central, junto a Macael.

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería, aprobado definitivamente el 25 de Abril de 1987 y publicado recientemente en

el BOJA nº 50 de 12 de Marzo de 2007, establece dos protecciones en el municipio de Olula del Río: Complejo Serrano de la Sierra de Lúcar - Partalao (CS-3) y Paisaje Agrario Singular de la Vega Alta del Almanzora (AG-2), y recoge un compendio de normativa al objeto de preservar los valores naturales y paisajísticos de dichas área.

Planeamiento general vigente. Modificaciones

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en Olula del Río fueron aprobadas definitivamente el 26 de mayo de 1988 (BOP 20/07/1988).

Durante el período de vigencia de las Normas Subsidiarias se han tramitado quince modificaciones puntuales, catorce de las cuáles se encuentran aprobadas definitivamente.

Planeamiento de desarrollo. Grado de ejecución

Con posterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias se han tramitado diversas figuras de planeamiento de desarrollo. En el Anexo 3. Antecedentes de planeamiento se recoge el listado de los documentos tramitados y aprobados.

Actualmente, y recopilando toda la documentación tramitada, el planeamiento de Olula del Río delimita 23 unidades de ejecución en suelo urbano, de las cuales 13 aún no han iniciado su desarrollo, y 4 sectores en suelo urbanizable, desarrollados en su totalidad. Las delimitaciones y clasificaciones de suelo actuales, así como los usos globales, pueden verse en los planos de información de este documento.

Afecciones derivadas de la legislación sectorial

En el Anexo 4. Legislación sectorial y afecciones urbanísticas se lleva a cabo un análisis de la diversa legislación sectorial y sus implicaciones urbanísticas en el municipio de Olula del Río, y se adjuntan asimismo las primeras consultas realizadas a las administraciones implicadas, cuyas conclusiones se han plasmado en los planos de este documento:

- Consejería de Medio Ambiente
- Patrimonio Vías Pecuarias
- Consejería de Cultura
- Agencia Andaluza del Agua

2.4. La estructura urbana y la edificación

Proceso histórico de formación de núcleos urbanos

Olula del Río tiene un único núcleo principal (la Noria, próximo a él, no es en propiedad un núcleo) cuyo carácter urbano se debe a su larga etapa histórica de cultura morisca.

El poblado primitivo de Olula del Río se encuentra asentado sobre el margen derecho del río, en un lugar escarpado de fácil defensa sobre una roca que le sirve de base, la Piedra Ver de de Olula, considerada como un símbolo de la localidad, en el límite con el término municipal de Macael.

Desde la segunda mitad del siglo XVI hasta el primer tercio del siglo XX, es un pueblo eminentemente agrícola y ganadero, pero evolucionando hacia un núcleo de población industrial, laboriosa, dinámica y con mucho futuro. A partir de los años cincuenta se produce el despegue industrial, acogiendo posteriormente gran cantidad de inmigrantes de los pueblos circundantes, pasando su población de 1.800 habitantes censados en 1939, a los cerca de 7.000 que existen en la actualidad.

La evolución urbana queda nítidamente marcada por la transición de la montaña al valle. Mientras Macael liga su destino al de la sierra (las canteras de mármol) Olula del Río desciende al valle y liga su destino al río (agricultura, ganadería y las rutas de comunicación del Almanzora).

La estructura urbana actual

Áreas homogéneas

Se distinguen las áreas homogéneas siguientes:

- Centro Histórico. Con calles estrechas, edificios originales de vivienda familiar de una y dos plantas, transformados en plurifamiliares, primero por remonte de una planta y posteriormente por agrupaciones de parcelas y elevación a cuatro plantas. Por su elevada densidad y estrechez de sus calles presenta un grave problema de utilización del viario, a causa de los estacionamientos de vehículos.
- Ensanches suburbanos. Pequeños, apoyándose en una débil trama de calles estrechas y sin plazas ni dotaciones.
- Agrupaciones de viviendas aisladas próximas el núcleo. El núcleo de La Noria y las agrupaciones en torno a la carretera de la sierra, Huitar y el polígono industrial.
- Nuevas zonas desarrolladas por planeamiento en suelo urbano. Las unidades de ejecución han dotado sus ámbitos con cesiones mínimas; no así los estudios de detalle, que han consistido generalmente en abrir calles estrechas y sin aparcamientos. En definitiva, las actuaciones en suelo urbano no han servido para enjugar el déficit de espacios libres y equipamientos.
- Nuevos sectores en suelo urbanizable. Los sectores S-1 y S-2 han sido el mejor ejemplo de desarrollo urbanístico. Además de sus cesiones propias, estos sectores están situados junto a los sistemas generales de equipamiento (en especial deportivos) lo que los convierte en la zona mejor dotada y con el viario más capaz, aunque su conexión con el resto es deficiente y debe mejorarse.
- Suelos industriales en suelo urbano. Las industrias situadas en suelo urbano deben trasladarse de forma paulatina a los polígonos

especializados. Constituyen ámbitos de suelo no consolidado en los que se permite su actividad pero las restricciones medioambientales les impiden consolidarse en suelos de uso global residencial por lo que deberán transformarse mediante planeamiento.

- Suelos industriales. Formados en especial por el polígono actual, aislado y especializado, así como por los asentamientos junto a la carretera de Macael, que el Plan debe regularizar.

Áreas de crecimiento

- Crecimiento interno, en áreas y sectores de suelo urbano no consolidado. Constituidos por actuaciones previstas en el planeamiento vigente y no desarrolladas, junto a pequeñas bolsas de suelo que el nuevo plan reconoce como urbano, de hecho, por su posibilidad de incorporarse al núcleo principal.
- Crecimiento periférico, en sectores de suelo urbanizable. Comprende los sectores existentes y no desarrollados, junto a las nuevas propuestas del Plan.

Usos urbanos del suelo y la edificación

En el Plano de Información: Núcleo Urbano. Evolución del Planeamiento, se encuentra delineado el suelo clasificado según su tipología y categoría, en virtud del planeamiento vigente, así como los usos globales establecidos, en el momento de la redacción de este Avance.

Asimismo, el Plano de Información: Infraestructuras y Servicios. Usos del Suelo contiene los usos pormenorizados vigentes hasta la fecha.

Tipologías urbanas

Las transformaciones urbanas de Olula han sido más intensas que en otros municipios por la falta de una gestión de suelo que facilitase el desarrollo de nuevos crecimientos. La densificación del suelo urbano ha transformado las

viviendas familiares que han constituido históricamente el hábitat de nuestros pueblos, con el resultado de bloques de vivienda plurifamiliar similares a las ciudades, sin las dotaciones ni los viarios propios de éstas. Esta transformación urbana ya es un hecho y los nuevos sectores residenciales cercanos al centro urbano se plantean decididamente con tipologías plurifamiliares en altura (por ejemplo, PE-3 y PE-4).

En los crecimientos más alejados y donde los entornos están dominados por viviendas unifamiliares, los nuevos desarrollos mantendrán la coherencia y alternarán tipologías y usos.

Estado de conservación de la edificación. Áreas degradadas y vulnerables

En general, el estado de conservación de la edificación es razonable, no existiendo ningún área degradada que exija planes de remodelación o reforma interior. Los conflictos existen en las zonas industriales inadecuadas o abandonadas que no han llevado a cabo su transformación de uso. En estos casos debe combinarse el planeamiento especial con la posibilidad real de traslado de la actividad.

Elementos y sectores de interés arquitectónico, histórico, cultural o ambiental

En los apartados dedicados a la protección del patrimonio se especifican los elementos que deben someterse a algún régimen de cuidados, así como las actuaciones compatibles con su conservación o mejora. Por lo que respecta al suelo urbano actual, no existen ningún bien declarado de interés cultural (BIC) y únicamente la Iglesia de San Sebastián está catalogada por legislación específica.

Como conjunto, el Centro Histórico de Olula, debe ser objeto de un plan de mejora que garantice su habitabilidad, cada día más castigada por el tráfico y aparcamiento de vehículos, así como de unas normas de tratamiento de la edificación que mantenga una cierta coherencia con su arquitectura popular tradicional.

2.5. Dotaciones: Espacios libres y equipamientos

En la Tabla 1: Evolución de las dotaciones propuestas en las NN.SS. de Olula del Río se recoge un cuadro resumen con la superficie destinada a dotaciones de las Unidades de Ejecución y Sectores desarrollados, del que se deduce el suelo dotacional obtenido durante el periodo de vigencia de las NN.SS., y su proporción en referencia tanto al número de viviendas como al número de habitantes.

Tabla 1: Evolución de las dotaciones propuestas en las NN.SS. de Olula del Río

TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)		VIVIENDAS (Nº)	HABITANTES (Nº)	DOTACIONES PÚBLICAS			
	USO RESID	USO IND/TERC			EQ (m ²)	m ² /Viv	EL (m ²)	m ² /hab
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)	649.422,32	306.476,71	2.595	6.405	15.409,25	5,94	7.817,41	1,22
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	126.454,07	0,00	623	1.620	50.311,53	80,76	7.501,50	4,63
TOTAL SUELO URBANO (SU)	943.510,87	321.641,70	3.218	8.025	65.720,78	20,42	15.318,91	1,91
SUELO URBANIZABLE (SUS)	114.625,56	0,00	330	858	6.677,10	20,23	11.230,64	13,08
TOTAL	1.058.136,43	321.641,70	3.548	8.883	72.398	20,40	26.550	2,99

Del análisis se puede concluir la carestía de suelo destinado a dotaciones, principalmente el correspondiente a espacios libres, cuestión que deberá abordarse en la redacción del planeamiento general.

2.6. Infraestructuras y Servicios

Se ha llevado a cabo un análisis de las infraestructuras urbanas más importantes, que se reflejan en los planos de información de este documento.

Dicho análisis se basa principalmente en el “Estudio Previo de Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua del Alto y Medio Almanzora”, redactado por A.I.T., S.L. y la “Encuesta de Infraestructuras” elaborada por la Diputación Provincial de Almería.

Infraestructura de abastecimiento

El abastecimiento “en alta” del municipio de Olula del Río se encuentra resuelto mediante el Sistema Supramunicipal de Olula del Río – Fines, conteniendo las siguientes infraestructuras:

- “Sondeo del Canfornal”: Está situado en el T. M. de Macael y equipado con una bomba de 85 CV que eleva un caudal de 30 l/s y

funciona unas 14 horas diarias. El estado del sondeo es bueno pero la calidad del agua es mala, por lo que sería conveniente una potabilización (actualmente solo se realiza cloración).

- "Sondeo de Aguamarga": Situado cerca del polígono industrial de Olula del Río y equipado con una bomba de 75 CV que eleva un caudal de 30 l/s y funciona unas 17 horas diarias. Tanto el estado del sondeo como la calidad del agua es deficiente, aunque se le aplica una filtración sobre arena.
- "Depósito del Canfornal": Situado en la cabecera del sondeo del mismo nombre, tiene un volumen de 500 m³ y está en regular estado de conservación ya que tiene fugas. La valvulería se encuentra en buen estado.
- El "Depósito del Cuartel": Situado en el núcleo de Olula del Río para dar servicio a este núcleo. Tiene una capacidad de 1.500 m³ y se encuentra en regular estado de conservación. La valvulería está en mal estado.
- "Depósito del Polígono": Situado en la cabecera del sondeo de Aguamarga, tiene una capacidad de 1.000 m³ y se encuentra en buen estado, aunque la valvulería está en mal estado. Junto a éste depósito existe una Estación de Tratamiento de turbidez con dos filtros de arena, con un caudal de 32 l/seg. Desde este depósito se abastece tanto al polígono industrial de Olula del Río como al depósito del Cuartel.
- "Conducción del Canfornal": Parte desde el depósito del mismo nombre hasta llegar al depósito del Cuartel de Olula del Río mediante tubería de PVC de 160 mm.
- "Conducción Polígono - Olula": Parte del depósito del polígono hasta llegar al depósito del Cuartel en Olula del Río mediante una tubería de PVC de 160 mm. de diámetro.

Todas las infraestructuras son de titularidad municipal, siendo gestionadas en la actualidad por la empresa concesionaria GESTAGUA.

Infraestructura de saneamiento

El sistema de saneamiento del municipio de Olula del Río pertenece al Infraestructura Supramunicipal de Saneamiento de Fines-Macael-Olula del Río, cuyos elementos se detallan a continuación:

- La "EDAR FINES-MACAEL-OLULA" tiene una capacidad nominal de 16.300 habitantes equivalentes, y su funcionamiento se basa en el sistema de aireación prolongada. Los principales elementos de que consta son:
 - o Línea de agua: obra de llegada (pozo de gruesos e impulsión), pretratamiento (tamizado + desarenador-desengrasador), reactor biológico, decantación secundaria, desinfección y salida del agua tratada.
 - o Línea de fangos: espesador, deshidratación mediante centrifuga y almacenamiento en contenedor.
- El colector de llegada a la EDAR tiene una longitud de unos 12 Km. y discurre por los ríos Almanzora y Macael recogiendo las aguas de los distintos núcleos. Este colector ha ejecutado mediante tubería de Polietileno de 315, 400 y 500 mm de diámetro.
- El emisario vierte al río Almanzora junto a la salida de la EDAR mediante tubería de PVC de diámetro 315 mm.

Los propietarios de todas las infraestructuras de depuración son los Ayuntamientos de Fines, Macael y Olula del Río.

La concesión de la gestión de estas infraestructuras pertenece a la empresa GALASA.

Infraestructura de energía eléctrica

Habiéndose solicitado datos de la compañía eléctrica SEVILLANA-ENDESA sobre la infraestructura eléctrica en el municipio de Olula del Río, y a la espera de información más detallada, lo que sí se ha transmitido desde dicha compañía es la preocupación por el estado deficitario de la instalación en la actualidad, y la necesidad de ejecutar un plan integrado en la comarca, que pasaría por la construcción de una nueva subestación eléctrica.

2.7. Valoración y diagnóstico de la problemática urbana

Los problemas

- Pérdida de calidad del espacio público por el excesivo uso del automóvil en el centro: tanto los coches que atraviesan Olula del Río (en especial en horas punta) como los que aparcan en las estrechas calles del centro urbano, impiden que puedan crecer los espacios peatonales, que son los que generan calidad de vida.
- Falta de gestión urbanística que garantice el desarrollo de los planes y la urbanización de suelo. No existen operadores urbanísticos acostumbrados a las exigencias legales. A esto se suma la inexistencia de patrimonio público y de recursos municipales.
- No existen suelos fáciles de crecimiento en torno al núcleo urbano. Todos necesitan el apoyo de alguna infraestructura pública (acceso, encauzamiento). Como ejemplo, el enlace entre la A-334 y el acceso al polígono industrial y Huitar, necesita una remodelación que permita todas las opciones de comunicación y sea más seguro.
- Falta de dotaciones de ámbito y de interés comarcal. La falta de suelo está en el origen de estas carencias, que hacen que la población de la comarca se mueva libremente y decida vivir en un municipio pero estar empadronada en otro, para obtener ventajas de servicios.

Las oportunidades

- La ejecución de la autovía del Almanzora va a reforzar la centralidad de Olula del Río.
- El desarrollo del Parque de Innovación Empresarial del Mármol (PIEM) aunque territorialmente no está en Olula, va a ser éste el núcleo más próximo y el más beneficiado por sus dotaciones y servicios.
- El entendimiento por parte del Ayuntamiento del papel creciente de ciudad de servicios de Olula del Río y las previsiones de actuaciones de carácter estratégico (PE-4) para reforzar la centralidad y los usos de interés comarcal.
- Las posibilidades de mejora del núcleo urbano a través del Plan General, concretadas en la ronda oeste y los nuevos sectores que van a aliviar el tránsito por el centro urbano y el aparcamiento en el Centro Histórico.

Tendencias del desarrollo urbano.

El nuevo Plan General prevé los desarrollos urbanos allí donde existen problemas urbanísticos que resolver:

- Al oeste, el encauzamiento sirve de remate a una ronda y al principal espacio libre, cuya accesibilidad tiene que estar asegurada desde el Centro Histórico para resolver problemas de aparcamiento. Junto a él se aprovechan pequeños crecimientos. Más al oeste, se reconoce el núcleo de La Noria
- Al norte se mantiene el antiguo Sector 4, si bien se propone una nueva ordenación. Más al norte, anticipando el futuro, los nuevos desarrollos residenciales saltan la variante de la carretera A-334 para englobar las agrupaciones existentes de vivienda.

- Al este se mantienen las únicas posibilidades de crecimiento urbano.

- Respecto a los suelos industriales, se reconoce el suelo junto a la A-349 hasta el límite con el término de Macael, se amplía el polígono existente y se proponen nuevos suelos de oportunidad estratégica junto a los enlaces de la A-334 y de la nueva autovía (en torno al nuevo parque de bomberos comarcal).

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1. El modelo territorial propuesto

El modelo de redes de ciudades medias establecido en el POTA se va a ir decantando hacia una mayor centralidad de Olula del Río en la zona media y alta del Almanzora por su mejor relación con los sistemas de comunicaciones y la disponibilidad de suelo. El triángulo Macael-Olula-Fines converge de forma creciente en el valle y el baricentro de ese ámbito, por lo que refiere a dotaciones, se va a situar de manera creciente en torno al enlace de la autovía con la carretera hacia Macael, entre los términos de Olula y Fines. Sin embargo, el peso decisivo del nuevo PIEM podrá desplazar la centralidad comarcal hacia este importantísimo centro de actividades económicas de todo el Almanzora.

Como resultado del análisis y propuestas del Plan General se incluye un cuadro de usos y zonas de suelo (Anexo 2. Zonas homogéneas y usos globales) donde se pormenorizan las determinaciones de superficies, edificabilidades, densidades y suelos de sistemas generales, especificando los cumplimientos de la legislación urbanística y territorial. Los datos más significativos del cuadro se resumen en la Tabla 2 siguiente:

Tabla 2: Tabla resumen clasificación y usos del suelo propuestos

CLASES, CATEGORÍAS Y USOS DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)
Suelo urbano consolidado residencial	665.561
Suelo urbano consolidado industrial	439.555
Suelo urbano no consolidado residencial	359.199
Suelo urbano no consolidado industrial	15.165
SUELO URBANO RESIDENCIAL	1.024.760
SUELO URBANO INDUSTRIAL	454.720
Suelo urbanizable residencial	269.041
Suelo urbanizable industrial	751.193

El suelo urbanizable residencial supone el 26% de la superficie de suelo urbano residencial.

El incremento de población en suelo urbanizable residencial supone el 36,63% de la población de Olula del Río (6.446 habitantes, Padrón 2007) considerando un coeficiente de ocupación por vivienda similar al último que consta en estadísticas oficiales (2,35 hab/viv) que es el del censo de 2001 resultante de dividir la población (6.101 habitantes) entre el número de viviendas totales (2.595).

3.2. La red de sistemas generales

Sistema general viario

Está formado por las carreteras existentes y previstas más la ronda oeste propuesta en el Plan General.

Sistema general de equipamientos

Reconoce los equipamientos existentes, principalmente en el entorno de la zona deportiva, al suroeste del núcleo.

Sistema general de espacios libres

Se modifica lo previsto en el planeamiento general vigente, suprimiendo el sistema general contiguo al parque existente, que en realidad carece de posibilidades de uso. En su lugar se prevé un sistema general junto al encauzamiento del río, llamado a ser parque de estancia y nueva zona de paseo.

3.3. Ordenación del Suelo Urbano

El suelo urbano está formado por el proveniente del planeamiento general anterior más el que en estos momentos se puede deducir que estará urbanizado y en fase de edificación en el momento de la aprobación del Plan General.

El Anexo 2. Zonas homogéneas y usos globales recoge y cuantifica estos suelos junto con sus densidades de población y vivienda.

El suelo urbano residencial de Olula del Río suma 102,48 Ha de las que 35,92 Ha tienen la categoría de consolidado y 66,55 Ha, de no consolidado.

El suelo urbano industrial está formado por 43,96 Ha de suelo consolidado 1,51 Ha de no consolidado.

Considerando una población actual (2007) de 6.446 habitantes más la posible en suelo urbanizable (2.361 habitantes) más un porcentaje dentro del suelo urbano no consolidado (cuya capacidad total de 4.207 ya incluye población actual) de un 50%, el total de habitantes previstos en el planeamiento se puede estimar en unos 11.000 habitantes.

3.4. Ordenación del Suelo Urbanizable

El suelo urbanizable residencial agota las posibilidades de crecimiento del núcleo de Olula hasta los límites del río y la carretera A-334, salvo por el norte, cumpliendo las determinaciones del planeamiento territorial.

Se prevén trece sectores de suelo urbanizable, que suman una superficie de 1.020.234 m². El sector 8 por su forma y pequeño tamaño, deberá formar

parte de una unidad de ejecución más amplia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 105.2 LOUA. Por ello, en el documento definitivo, se incluirá dentro de un sector próximo y más amplio.

3.5. Política de viviendas e intervenciones en el mercado del suelo

La construcción de viviendas se ha llevado a cabo fundamentalmente en suelos urbanos y sin las cesiones reglamentarias, con la excepción de los sectores S-1 y S-2. Sin embargo, el incremento de viviendas de los últimos años no ha conllevado un incremento paralelo de población sino que el índice de ocupación se ha reducido de 2,88 habitantes/vivienda en 1991 a 2,35 hab/viv en 2001 y sin duda ha continuado así hasta la actualidad. Este esponjamiento de los hogares es normal en los centros tradicionales, pero tiene un límite como demanda puramente interna. En el caso de Olula del Río existen otros componentes - derivados de su creciente centralidad comarcal - que favorecen la compra de vivienda como inversión, destinada a una población que no se empadrona en el municipio.

La necesidad de disponer de espacios públicos para dotaciones en zonas centrales y el entendimiento de la vivienda protegida como objetivo estratégico del municipio, han llevado al Ayuntamiento a plantear una importante actuación urbanística de iniciativa pública, junto con la Consejería de Obras Públicas (el PE 4) con 463 viviendas, de las que unas 250 serán viviendas protegidas.

En todos los sectores de suelo urbanizable del nuevo Plan, así como en las zonas del suelo urbano no consolidado a desarrollar, la reserva mínima del 30% de viviendas protegidas va a influir también en los precios del mercado libre.

3.6. Determinaciones en el Suelo No Urbanizable

Se establecen en el Suelo No Urbanizable las determinaciones procedentes del planeamiento, tanto municipal como supramunicipal, vigentes y las de la normativa sectorial aplicable, incluyendo los informes previos que se adjuntan en el Anexo 4. Legislación sectorial y afecciones urbanísticas.

3.7. Medidas de protección del Patrimonio Histórico

Análogamente, en cuanto al patrimonio histórico se recogen las determinaciones procedentes del planeamiento vigente y las de la normativa sectorial aplicable, incluyendo el informe previo de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía que se adjunta en el Anexo 4. Legislación sectorial y afecciones urbanísticas.

3.8. Justificación de la coherencia ambiental del Plan

En la elaboración de la propuesta de ordenación municipal contenida en este Documento Avance se han tenido en cuenta condiciones ambientales del territorio así como las procedentes de la legislación ambiental aplicable.

A ese efecto, y en virtud del procedimiento ambiental aplicable a la tramitación de los instrumentos de planeamiento, se redacta adjunto al presente Documento Avance, el preceptivo Avance de Estudio de Impacto Ambiental.

3.9. Programación y evaluación de los recursos

El contenido de este apartado se desarrollará en el documento de Plan General.

4. ANEXOS A LA MEMORIA

4.1. Anexo 1. Memoria socioeconómica

4.2. Anexo 2. Zonas homogéneas y usos globales

4.3. Anexo 3. Antecedentes de planeamiento

4.4. Anexo 4. Legislación sectorial y afecciones urbanísticas