

REVISIÓN
DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS
DE
OLÍAS DEL REY (Toledo)

1 - Documento de

MEMORIA

ÍNDICE

1	FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACIÓN.....	4
1.1	FINALIDAD DE SU PROMULGACIÓN.....	4
1.1.1	<i>Objeto de las Normas Subsidiarias.....</i>	4
1.1.2	<i>Ámbito de las Normas y Área del Estudio.....</i>	5
1.2	ASPECTOS GENERALES DE SU FORMULACIÓN.....	5
1.2.1	<i>Conveniencia y oportunidad de su redacción.....</i>	5
1.2.2	<i>Competencia y organismo que formula las Normas Subsidiarias.....</i>	5
1.2.3	<i>Encargo, Equipo y colaboradores.....</i>	6
1.2.4	<i>Metodología de Redacción de las Normas y su Desarrollo.....</i>	6
1.2.5	<i>Tramitación.....</i>	7
1.2.6	<i>Carácter Subsidiario del Planeamiento General.....</i>	7
1.2.7	<i>Período de vigencia.....</i>	7
1.3	CONTENIDO DE LAS NORMAS.....	8
1.3.1	<i>Criterios de contenido.....</i>	8
1.3.2	<i>Referencias de adecuación del contenido de las Normas Subsidiarias.....</i>	8
1.3.3	<i>Índice de la documentación.....</i>	9
2	INFORMACION URBANÍSTICA.....	11
2.1	ENCUADRE MUNICIPAL.....	11
2.1.1	<i>Descripción geográfica.....</i>	11
2.1.2	<i>Encuadre Histórico y Político-Administrativo.....</i>	12
2.2	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO.....	13
2.2.1	<i>Topografía y rasgos fisiológicos.....</i>	13
2.2.2	<i>Características geológicas.....</i>	13
2.2.3	<i>Situación geográfica.....</i>	14
2.2.4	<i>Edafología, estado actual del territorio y vegetación.....</i>	15
2.2.5	<i>Climatología.....</i>	17
2.2.6	<i>Recursos naturales existentes.....</i>	20
2.2.7	<i>Características paisajísticas.....</i>	20
2.2.8	<i>Características ecológicas.....</i>	21
2.2.9	<i>Recursos turísticos.....</i>	22
2.3	CARACTERÍSTICAS SOCIO - ECONÓMICAS DEL MUNICIPIO.....	23
2.3.1	<i>Datos demográficos.....</i>	23
2.3.2	<i>Población actual.....</i>	25
2.3.3	<i>Población activa.....</i>	27
2.3.4	<i>Población escolar.....</i>	28
2.3.5	<i>Datos económicos.....</i>	28
2.3.6	<i>Datos socioeconómicos.....</i>	32
2.3.7	<i>Propiedad del suelo.....</i>	33
2.3.8	<i>Suelo no urbanizable.....</i>	33
2.3.9	<i>Recursos municipales.....</i>	34
2.4	CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL MUNICIPIO.....	36
2.4.1	<i>Tipo de agrupaciones urbanas existentes.....</i>	36
3	TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	37
3.1	ASPECTO LEGAL.....	37

3.2	ASPECTO FORMAL.....	37
3.3	ASPECTO REAL.....	38
3.4	ASPECTOS PRÁCTICOS DE LA PARTICIPACIÓN.....	38
4	DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA	40
4.1	OBJETIVOS DE LAS NORMAS.....	40
4.1.1	<i>Objetivos específicos.....</i>	<i>40</i>
4.1.2	<i>Criterios de calificación del suelo.</i>	<i>41</i>
4.1.3	<i>Criterios de gestión al planeamiento.</i>	<i>41</i>
4.2	CONSIDERACIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	42
4.3	ESTRUCTURA GENERAL.....	43
4.4	SISTEMA VIARIO	43
4.5	INFRAESTRUCTURAS.....	43
4.6	ESPACIOS LIBRES.....	44
4.7	EQUIPAMIENTOS.....	45
4.8	ORDENACIÓN DEL SUELO.....	47
4.9	SUELO URBANO.....	47
4.10	SUELO URBANIZABLE.....	49
4.11	LA GESTIÓN DEL SUELO.....	50

1 FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACIÓN.

1.1 FINALIDAD DE SU PROMULGACIÓN.

1.1.1 Objeto de las Normas Subsidiarias.

El objeto de las presentes Normas es el previsto en los artículos 91, 92 y 93 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Gestión Urbana, consistente en:

Reconsiderar la clasificación del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable frente a la urbanización y edificación de estas zonas.

Actualizar el planeamiento en función de los movimientos naturales y migratorios de la población y de sus expectativas de desarrollo.

Prever las necesidades mínimas de la totalidad del territorio en cuanto a infraestructuras, equipamiento y servicios urbanos se refiere, calculando el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización y previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para suelo urbano.

Adecuar las normas urbanísticas a la arquitectura tradicional incidiendo en la promoción de las labores de rehabilitación y conservación de los pueblos, desde la perspectiva netamente urbanística, controlando los impactos de la nueva arquitectura, cuya implantación debe hacerse de forma respetuosa.

1.1.2 Ámbito de las Normas y Área del Estudio.

El ámbito de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se circunscribe al territorio que comprende el término municipal de Olías del Rey.

El área de estudio abarca el término municipal y el contexto espacial que ejerce influencia en el desarrollo urbano municipal.

1.2 ASPECTOS GENERALES DE SU FORMULACIÓN.

1.2.1 Conveniencia y oportunidad de su redacción.

La conveniencia y oportunidad de su redacción ha sido apreciada por el propio Ayuntamiento.

Esta conveniencia queda suficientemente justificada por la necesidad de adaptación al Texto Refundido de la nueva Ley del Suelo (en adelante Ley del Suelo), por el tratamiento diferenciado pero integrador del suelo en función de sus usos, por el acceso de la sociedad rural a las condiciones de vida tradicionalmente propias de las ciudades, lo que implica la ordenación de los asentamientos, no con la finalidad de reproducir un modelo reducido de ciudad, sino para regular las condiciones de uso, reparto y edificación del espacio y por la relación de objetivos específicos de las Normas.

1.2.2 Competencia y organismo que formula las Normas Subsidiarias.

El organismo que formula las Normas Subsidiarias es el Excmo. Ayuntamiento de Olías del Rey.

La formulación se realiza de acuerdo con las competencias que se confieren en la Ley del Suelo en su artículo 109, en la Disposición Transitoria V del Real Decreto 137/77 de 2 de Junio sobre agilización en la formación y ejecución de los planes de urbanismo y en el Reglamento de Planeamiento en su artículo 150.2.

1.2.3 Encargo, Equipo y colaboradores.

El encargo del presente trabajo se realiza por el Ayuntamiento de Olías del Rey mediante contrato administrativo, sujeto a un Pliego de Condiciones Técnicas y Administrativas específico.

El Equipo Técnico encargado de su redacción está dirigido por el Arquitecto D. Leopoldo Arnaiz Eguren.

Los colaboradores que participan en su redacción son:

- Ignacio Arnaiz Eguren (Biólogo).
- José Luis Bardají Torres (Aparejador).
- José Gallardo Consuegra (Montaje)
- Manuel Lozano Nebot (Delineante).
- Isabel Martínez Hervás (Geógrafa).
- Rafael Nadador Pérez (Montaje).
- M^a Antonia Peris Villabona (Arquitecto).

1.2.4 Metodología de Redacción de las Normas y su Desarrollo.

La metodología de redacción se compone básicamente de las siguientes fases:

- Información urbanística, con el consiguiente análisis y diagnóstico de la situación actual.
- Propuestas de ordenación y previsiones de la gestión futura en la totalidad del término municipal.
- Documento de Avance, redactado según las propuestas establecidas con carácter vinculante, concretando las planteadas con carácter indicativo, y alternativas de planeamiento.
- Documento de Aprobación Inicial, que desarrolla el documento de Avance resolviendo las sugerencias producidas en el período de Participación Pública.
- Documento de Aprobación Provisional, incorporando las alegaciones presentadas durante el período de Información Pública.
- Definición detallada del documento.
- Período de vigencia, que será indefinido, de acuerdo con el artículo 125 de la Ley del Suelo, si bien las Normas señalarán los plazos temporales en que sea procedente la Revisión.

El desarrollo de esta metodología se pormenoriza en el contenido de los siguientes capítulos de esta Memoria.

1.2.5 Tramitación.

La tramitación de las Normas se sujetará a lo señalado en el artículo 114 de la Ley del Suelo y en el artículo 151.2 del Reglamento de Planeamiento, siendo su proceso el siguiente:

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento.
- Información pública de un mes y presentación de alegaciones.
- Aprobación provisional del Ayuntamiento.
- Aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo.

1.2.6 Carácter Subsidiario del Planeamiento General.

En relación al carácter subsidiario que tienen las Normas respecto de un Plan General, este documento pretende en su formulación la sustitución efectiva del Plan General como instrumento de planeamiento municipal, dándole un contenido y alcance acorde con las características específicas del municipio, con el rango jerárquico que le asigna el artículo 88.1 del Reglamento de Planeamiento y con el objeto que se señala en el primer punto de esta Memoria, teniendo en cuenta que en todo caso, se desarrollarán conforme a lo señalado en el artículo 73 de la Ley del Suelo.

1.2.7 Período de vigencia.

El período de vigencia de las Normas Subsidiarias es indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 125 de la Ley del Suelo, si bien las Normas Urbanísticas señalan los plazos temporales en que es procedente la revisión de sus terminaciones en virtud de lo dispuesto en el artículo 126.3 de la Ley del Suelo, y de acuerdo con esta posibilidad legal, se regula como aplicable a este documento lo previsto en el artículo 156 del Reglamento de Planeamiento.

1.3 CONTENIDO DE LAS NORMAS.

1.3.1 Criterios de contenido.

El criterio de contenido de las Normas Subsidiarias en cuanto a la extensión de los documentos y sus determinaciones se ha realizado teniendo en cuenta las características específicas del municipio y fundamentalmente la problemática urbanística que se quiere resolver y planificar, de acuerdo con lo señalado en el artículo 72 de la Ley del Suelo, profundizando más en aquellos aspectos que permiten tomar determinaciones de planeamiento que resuelvan problemas actuales de solución urgente, no extendiéndose en análisis y objetivos de planeamiento a largo plazo, pues se carece del debido encuadre urbanístico a nivel comarcal o provincial.

Como información municipal básica se mantiene la existente en el momento de la redacción de las normas vigentes, con la salvedad de los incrementos poblacionales y de viviendas producidos hasta la fecha, cambios en el sector industrial así como los surgidos en el sector agrario debido a la concentración parcelaria que se está produciendo en estas mismas fechas.

1.3.2 Referencias de adecuación del contenido de las Normas Subsidiarias.

En cualquier caso, las presentes Normas Subsidiarias se ajustan en su contenido y determinaciones a lo señalado en las siguientes disposiciones:

- Artículo 78 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.
- Artículos 91, 92, 93 y 94 del Reglamento de Planeamiento.
- Pliego General de prescripciones técnicas elaborado por la Dirección General de Urbanismo que ha de regir en los contratos de asistencia para la redacción de Normas Subsidiarias de Planeamiento a nivel municipal.
- Pliego de cláusulas administrativas y prescripciones técnicas que rigen la redacción del presente trabajo.
- Adecuación a toda la legislación urbanística complementaria vigente.

1.3.3 Índice de la documentación.

1. DOCUMENTO DE MEMORIA JUSTIFICATIVA

- Fines y objetivos de su promulgación.
- Información urbanística.
- Análisis, objetivos y programa urbano.
- Propuestas de ordenación.
- Memoria descriptiva del modelo territorial elegido.
- Criterios de ejecución y programa de actuación.
- Proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

2. DOCUMENTO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

3. DOCUMENTO DE NORMAS URBANISTICAS

- Aspectos generales.
- Régimen del suelo.
- Normas generales de urbanización.
- Normas generales de edificación.
- Ordenanzas del suelo urbano.
- Normas del suelo apto para urbanizar.
- Normas del suelo no urbanizable.
- ANEXO I - Formulación de conceptos de ordenación, edificación y normas de interpretación
- ANEXO II – Clasificación de Vías Pecuarias

4. DOCUMENTO DE FICHAS URBANISTICAS

5. DOCUMENTO DE PROGRAMA Y SISTEMAS GENERALES

6. DOCUMENTO DE PLANOS DE INFORMACION

1. Situación comarcal.
3. Topográfico e hidrográfico.
4. Geológico, litológico y climatológico.
5. Recursos del territorio, edafología.
6. Paisaje y valoración ambiental.
7. Análisis de usos urbanos.
 - 7.1. Núcleo central.
 - 7.2. Áreas exteriores.
8. Parcelación urbana y propiedades.

- 9. Unidades Funcionales
- 10. Red de abastecimiento existente
- 11. Red de saneamiento existente

7. DOCUMENTO DE PLANOS DE ORDENACION

- 1 Clasificación del suelo.
- 2 Ordenación y Gestión (2.1 a 2.12 hojas a escala 1/2000)
- 3 Estructura General
- 4 Sistema General de Red Viaria
- 5 Sistema General de Abastecimiento
- 5 Sistema General de Saneamiento
- 6 Sistema General de Electricidad

2 INFORMACION URBANISTICA.

2.1 ENCUADRE MUNICIPAL.

2.1.1 Descripción geográfica.

Olías del Rey se localiza en la zona meridional de la Meseta Central, formando parte de la comarca natural de la Sagra y dentro de la provincia de Toledo, lindando con la carretera N-401.

El municipio tiene una extensión de 39,9 km², pudiéndose hacer una distinción entre dos núcleos: por un lado el casco, y por otro las urbanizaciones nacidas a ambos lados de la N-401, localizadas al sur del primero y más cercanas a la capital (Toledo) que dista 10 Km. del centro histórico del municipio.

Se encuentra a una altitud de 588 m., siendo la media de la llanura de la provincia de 590 m., con un máximo en el vértice de Valduerme a 620,71 m.

- Encuadre territorial y contexto espacial.

Situado en la región de Castilla-La Mancha, se halla en la zona centro de la provincia de Toledo asomándose al valle del Tajo sobre una de sus terrazas.

Enclavado en la comarca natural de La Sagra, a la que también pertenece la ciudad de Toledo, está delimitado por dos ríos: al oeste, el río Guadarrama y al sur, el río Tajo.

El municipio está limitado:

- Al Norte: Cabañas de la Sagra y Yuncillos.
- Al Sur: La capital, Toledo, y Azucaica.
- Al Este: Magán y Mocejón.
- Al Oeste: Bargas.

En la campiña de La Sagra, donde se encuentra situado Olías del Rey, predominan los terrenos miocénicos (arcillas, arenas, areniscas y caliza, siendo esta última la más abundante) y los cultivos de secano (olivar y viñedo).

Al sur, Vega del Tajo, se asienta Toledo como puntualización de la máxima categoría por su valor propio y su entorno paisajístico, en terrenos cuaternarios de litología variada, predominando los sedimentos aluviales con aportaciones de las margas del Mioceno. Este sector realza la categoría de la comarca.

2.1.2 Encuadre Histórico y Político-Administrativo.

Pertenece al distrito universitario de Madrid.

Su partido judicial es Toledo y la Audiencia territorial está en Madrid.

Forma parte de la 1ª Región Militar del Ejército de Tierra y a la Región Central del Ejército del Aire.

Olías del Rey ha estado históricamente ligado a la ciudad de Toledo, no sólo por su cercanía a ella, sino también por hallarse sobre la principal vía de comunicación Madrid-Toledo, hoy convertida en autovía N-401. Ambos hechos han condicionado grandemente su desarrollo.

Fue parada obligada de Postas antes de llegar a Toledo para permitir el aseo de los viajeros, lo cual hizo que adquiriera cierta importancia cuando la Corte se asentó en Toledo, constituyendo sede de algunos nobles que edificaron en este valle sus casas solariegas y que junto a la gran cantidad de capellanías, dieron a Olías del Rey gran solera histórica.

2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO.

2.2.1 Topografía y rasgos fisiológicos.

La forma del término municipal es netamente alargada, apoyado en el eje norte-sur de la autovía N-401.

En su relieve dominan las llanuras al norte y lomas al sur, en algunas zonas fuertemente acarcavadas.

Las pendientes son suaves en general, algo más fuertes en la mitad sur del término y sólo algo abruptas tanto en el sureste como en el borde norte del casco urbano.

La amplia vaguada norte se eleva lentamente hacia el sur ondulándose progresivamente hasta alcanzar Valduerme (628 m.) desde donde desciende hacia el sur con un relieve bastante alomado.

Existe un frente de suaves laderas al norte que se extiende en semicírculo de oeste a sureste a la altura del casco urbano, así como laderas al sur en el extremo sur del término.

2.2.2 Características geológicas.

Las características geotécnicas indican condiciones constructivas favorables, con problemas de tipo geotécnico, debido a la capa de alteración arcillosa. Las capacidades mecánicas del suelo son medias y soportan asentamientos de magnitud media; las velocidades sísmicas varían entre 0,9 y 1,9 km/s a efectos de excavación mecánica, valor aceptable como material base o subbase de carreteras.

Los terrenos próximos al casco urbano están formados por arenas y arcillas de edad tortiense (Mioceno Superior), mientras que al noroeste encontramos un afloramiento de calizas aisladas con pedernal pertenecientes al pontiense (Mioceno Superior). En un radio de 5 km. del pueblo aproximadamente, localizamos unos afloramientos holocénicos (Cuaternario) de limos, arcillas, arenas y cantos rodados que podrían ser vestigios de una antigua terraza del Tajo. Al sur de Olías del Rey se encuentra el gneis (Paleozoico) que seguirá hasta más al sur de la ciudad de Toledo.

La erosionabilidad del suelo es alta dada la escasa consistencia de estos terrenos, problema este agravado por la falta de una cobertura vegetal protectora, por formas de

cultivo inadecuadas y por el carácter torrencial de las lluvias que favorecen el arrastre de los materiales por la minación.

Se encuentran aglomeraciones de materiales permeables por porosidad intergranular: aluviones, fanglomerados, arenas, molasas, etc..., si bien en determinadas zonas el drenaje es deficiente por aumento de arcillas.

Existe un peligro potencial de contaminación puntual del acuífero subterráneo. Debe tenerse en cuenta que la contaminación de los acuíferos, tanto superficiales como profundos de baja transmisividad, es irreversible.

La baja velocidad del manto acuoso determina una manifestación tardía sin remedio posible, lo cual hace que una labor preventiva sea fundamental. Este hecho es la causa de que se realicen estudios puntuales de permeabilidad previos a la instalación de fosas sépticas, depuradoras o vertederos.

2.2.3 Situación geográfica.

El municipio de Olías del Rey queda enmarcado entre las cuencas de dos ríos: la del Tajo al sur (a la que pertenece), y la del Guadarrama, al noroeste. Presenta una topografía llana al norte, no propicia para la formación de cursos de agua, los cuales son temporales únicamente. En la zona sur, el aumento de las pendientes hacia el Tajo ha producido un relieve erosionado por la escorrentía del agua, debido a la producción de torrentes; su carácter de línea cuasi-divisoria entre cuencas no permite el establecimiento de cursos permanentes.

Dentro del mismo término se encuentran estas dos cuencas altamente diferenciadas por una divisoria que lo atraviesa transversalmente a la altura del tercio meridional, ramificándose hacia el sur en cantidad de pequeñas subcuencas dada la fuerte erosión de esta zona.

Hidrológicamente se pueden diferenciar dos zonas: una septentrional, de pocas pendientes y permeabilidad media, y otra meridional, de mayores pendientes y algo más permeable, que propicia la existencia de manantiales de pequeño caudal gracias al afloramiento en las laderas de estratos de gravas y arenas.

Las captaciones están condicionadas al hallazgo de vetas de arenas o gravas intercaladas en la matriz arcillosa que proporcionan agua de buena calidad en cantidades muy variables, según la potencia del depósito.

Existe un acuífero profundo de difícil aprovechamiento en general. Se calculan 600 hm³/año de recarga subterránea parcial del sistema acuífero exclusivamente a partir de infiltración directa. Se estiman unos recursos mínimos de 200 a 250 Hm³/año.

Olías del Rey está bajo la isolínea de 50 mm³ de lluvia útil anual.

Tanto las aguas de pozos y manantiales, como la procedente de Bargas son aguas potables, con variaciones en su contenido de sales según el yacimiento.

2.2.4 Edafología, estado actual del territorio y vegetación.

Los suelos vegetales de Olías del Rey responden a un tipo general con pequeñas variaciones. En general la profundidad del suelo, aunque variable, es aceptable. El contenido de materia orgánica es escaso, siendo las texturas más comunes arcillo-limosa y limo-arenosa.

Fundamentalmente, son suelos muy arcillosos, con predominio de monmorillonita, muy sensibles a los efectos de la humedad, hinchándose en las épocas húmedas y sufriendo fenómenos de soliflucción y deslizamientos en zonas de pendiente. Se agrietan en la época seca.

Se denominan genéticamente Vertisnelos, de color rojizo heredado de las arcillas miocénicas madres de la que no se diferencian mucho (Citoformos).

El desarrollo del perfil es poco potente (A/CB/C) o (A(BG)C) modificada por el laboreo mezclándose el A y B en su horizonte antrópico.

En las zonas más abruptas no labradas se aprecian horizontes B/C y C pero tampoco existen horizontes A discernibles.

El horizonte antrópico es de estructura grumosa a granular, linosa o limo-arcillosa, con tendencia a formar costras en verano. El horizonte B es vértico, pesado, presmático; al secarse, se observan en la superficie los primeros depósitos de carbonato cálcico, yeso y óxidos de hierro y manganeso. Se trata de un horizonte impermeable y plástico y pasa difusamente al material originario.

Suelos agrícolamente importantes, con gran capacidad de intercambio iónico (30 meq/100) y de retención de humedad.

La diversidad de las masas de cultivos y aprovechamientos es la que sigue: regadío, frutales de secano, labor intensiva de barbecho desnudo y semillado, olivar, viñedo,

olivar-viñedo, matorral, matorral-pastizal, superficie arbolada de pino y suelo improductivo.

En la fotocopia adjunta del mapa de cultivos y aprovechamientos de Toledo (Hoja 629, escala 1:50.000), podemos observar que la mayor parte de la superficie de término municipal de Olías del Rey corresponde a labor intensiva sin arbolado de barbecho blanco y sembrado, así como una gran masa de olivar situado donde abunda la caliza, es decir, sobre Olías del Rey y Bargas.

Los frutales de secano en plantaciones regulares no son muy importantes en esta zona, siendo la especie predominante el almendro. Encontramos también plantaciones de ciruelos de buena productividad.

En cuanto al aprovechamiento en forma de labor intensiva sin arbolado, se han incluido los terrenos dedicados a cultivos herbáceos de secano según la fertilidad del suelo. Ocupa la mitad norte y el tercio este de la mitad sur. Así, en los terrenos de peor calidad se adopta el sistema de año y vez, en dos hojas, dedicándose una al barbecho blanco y la otra a trigo, cebada o alguna leguminosa de verano. En las tierras de calidad media siguen dos o tres cosechas de cereales y leguminosas al barbecho blanco. Por último, en las zonas de buena calidad se sigue la alternancia de barbecho, cebada, lenteja, trigo y algarroba.

La superficie de olivar de la zona se concentra en Toledo, Olías del Rey, Bargas y Magán, por este orden. La mayor parte de las plantaciones pertenecen a la variedad Cornicabra. El marco de plantación suele ser de 11 por 11 o 12 por 12 a tresbolillo, es decir, de 70 a 80 pies por Ha. El nivel medio del rendimiento del olivar es de 10 a 12 kilos/pie. El aspecto en general de la masa puede calificarse como aceptable, siendo la edad media de las plantaciones de sesenta años. La casi totalidad de la cosecha se destina a almazara.

La masa de cultivo asociado de olivar y viñedo representa menos de 0,5% de la superficie ocupada por estos cultivos. La asociación se forma en general adoptando la distribución de tres líneas de viñedo intercaladas entre dos de olivar, clara reminiscencia de lo que fue la agricultura de subsistencia.

En cuanto al matorral, las principales especies son la jara y cantueso, localizadas habitualmente sobre materiales plutónicos (en este caso no muy lejanos ya que en la margen derecha del Tajo existe un afloramiento de gneis) y tomillo. Se localizan en las zonas de fuertes pendientes. Las superficies de matorral-pastizal se ubican al sur, lindando con el término de Toledo; en realidad son pastos invadidos por matorral con aprovechamiento para el ganado ovino a razón de una cabeza por Ha.

La superficie arbolada de coníferas (pinos) se sitúa en los puntos más altos a ambos lados de la autovía Madrid-Toledo, al suroeste del municipio. La edad media de las masas de pino es de cuarenta años y su cabida de cubierta es del 100%. Las especies

existentes son el *Pinus pinea* (pino piñonero), *Pinus halepensis* (pino carrasco) y *Pinus pinaster* (pino negral).

En el apartado de improductivo se incluyen las zonas ocupadas por el núcleo urbano, carreteras, caminos y en general todas aquellas áreas sin aprovechamiento agrícola, resaltando la gran zona situada al sur del término municipal donde se localizan todas las urbanizaciones recientes (surgidas prácticamente entre el período de tiempo que abarca la aprobación de las Normas Subsidiarias de 1984 y la Revisión de las mismas, es decir, 1994) que constituyen el segundo grupo de población en que se divide Olías del Rey.

SUPERFICIES DE CULTIVOS

Y APROVECHAMIENTOS POR HA.

MUNICIPIO	R	F	L-s	L-b	O	V	O/V	M	M/P	A-P	I	TOTAL
Olías del Rey	63	45	99	2.679	571	19	160	41	157	81	72	3.987

En general, buen aprovechamiento en régimen de secano, con altos rendimientos pero con algunos inconvenientes al laboreo en los años húmedos.

Terrenos fácilmente erosionables, con profundas cárcavas en las pendientes en las que conviene guardar normas de laboreo en fajas o por curvas de nivel, así como la implantación de pinares de repoblación en las zonas más abruptas.

2.2.5 Climatología.

Situado en el interior de la Península, la zona se caracteriza por un clima continental, es decir, muy riguroso, con fuertes calores en la época estival, frío en invierno y árido, con pocas precipitaciones y fuerte sequía en verano.

La estación meteorológica más cercana está en Mocejón, a 7 km. de Olías del Rey.

DATOS DE TEMPERATURAS DE LA ESTACIÓN DE MOCEJÓN (TOLEDO) alt. 478m.

ANUAL	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D

	ANUAL	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Temp. máx. absoluta mensual	45,5	19	22	32	32	39	44	45	45,5	41	34	22	18
Mín. absoluta mensual	-14	-13	-10	-11,5	-6	-5	2,5	7	6	2	-7	-11	-14
Media máximas mensuales	22	10,4	12	15,1	19,7	25,9	31	36,5	35,7	30,8	23,8	13,5	9,5
Media mínimas mensuales	5,4	-0,9	-1,5	0,8	3,2	6,9	11,6	15,1	13,3	10,6	6,5	0,7	-2
Media mensual	13,7	4,8	5,3	7,9	11,5	16,4	21,3	25,8	24,5	20,7	15,1	7,1	3,7
Media máxi mas mensuales 1993	28,3	17,0	22	25	28	31	38	43	42	34	24	19	17
Media mínimas mensuales 1993	0,6	-9	-5	-9	0	3	10	13	9	6	0	-4	-6
Media mensual 1993	14,4	4	8,5	8	14	17	24	28	25,5	20	12	7,5	5,5
Nº medio días temp. mín. -5°C	37	8	8	5	1	0	0	0	0	0	0	5	10
Nº medio días temp. mín. 0°C	93	18	18	12	6	1	0	0	0	0	3	14	21
Nº medio días temp. mín. 20°C	6	0	0	0	0	0	1	4	1	0	0	0	0
Nº medio días temp. mín. 25°C	151	0	0	0	4	19	25	31	31	27	14	0	0
Nº medio días temp. mín. 30°C	109	0	0	0	1	8	18	30	29	19	4	0	0

Temperatura media en primavera: 12 - 13 °C

Temperatura media en verano: 24 - 26 °C

Temperatura media en otoño: 14 - 16 °C

Temperatura media en invierno: 5 - 6 °C

DATOS PLUVIOMÉTRICOS DE LA ESTACIÓN DE MOCEJÓN (TOLEDO) alt. 478 m.

ANUAL	E	F	M	A	M	J	Jl	A	S	O	N	D
-------	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---

ARQUITECTOS

DEPTO. URBANISMO

	ANUAL	E	F	M	A	M	J	Jl	A	S	O	N	D
Precipitación media mensual	430	41	50	37	41	42	27	7	7	41	45	50	42
Precipitación media mensual 1993	35,3	IP*	12,8	29,8	24,2	84,4	92,5	0,3	16,1	13,4	110,6	34,7	4,8
Precipitación máxima mensual	156	99	133	83	91	156	51	30	35	116	136	139	77
Precipitación en 24 h.	48	39	31	24	32	48	28	19	18	42	41	38	34
Nº medio mensual de días de lluvia	75	9	9	8	7	6	6	2	1	5	7	8	7
Nº medio mensual de días de nieve	5	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Nº medio mensual de días de granizo	3	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Nº medio mensual de días de tormenta	15	0	0	1	2	2	3	2	1	2	1	1	0
Nº medio mensual de días de niebla	15	4	1	1	0	0	0	0	0	0	1	3	5
Nº medio mensual de días de rocío	8	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	1
Nº medio mensual de días de escarcha	51	11	7	7	3	1	0	0	0	0	2	8	12
Nº medio mensual de días en los que la nieve cubre el suelo	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Nº medio de días con lluvia < 0,1 mm.	11	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1
Nº medio de días con lluvia > 0,1 mm.	76	9	9	8	7	7	5	2	1	5	7	8	8
Nº medio de días con lluvia > 1 mm.	63	7	8	7	6	5	4	1	1	5	6	7	6

	ANUAL	E	F	M	A	M	J	Jl	A	S	O	N	D
Nº medio de													

días con lluvia > 10 mm.	15	1	2	1	2	1	1	0	0	2	2	2	1
--------------------------	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

*(Inapreciable)

Precipitación media en primavera: 100 - 150 mm.

Precipitación media en verano: 40 - 60 mm.

Precipitación media en otoño: 104 - 158mm.

Precipitación media en invierno: 100 - 150mm.

Viento predominante del suroeste.

2.2.6 Recursos naturales existentes.

Pequeñas manchas forestales de coníferas a ambos lados de la autovía N-401 a la altura del km. 60. Los tipos de arbolado se reducen a estas manchas de pino, olivo y frutales de secano, con grupos de árboles ornamentales en los alrededores del casco.

Es una zona de productividad agrícola media.

Existen pequeños establecimientos de cría de gallinas y ganado porcino.

2.2.7 Características paisajísticas.

La descripción paisajística del término de Olías está dominada por el eje norte-sur de la autovía N-401. En ella se apoyan las cuatro escenas visuales homogéneas del municipio, que se suceden linealmente siguiendo el itinerario en un sentido turístico desde Madrid hasta Toledo.

Desde Cabañas de la Sagra se extiende transversalmente una vaguada amplia y poco profunda, interrumpida en el horizonte por una larga loma sobre la que se asientan y divisan Olías del Rey y Bargas, con las torres de sus campanarios y algunos edificios atípicos. El fondo de la vaguada es llano, cultivado de cereal y manchas de olivo que van imponiéndose al aumentar la pendiente en el horizonte.

En Olías del Rey la escena es inversa con Cabañas en el fondo junto a los lejanos cerros testigos manchegos, pero esto sólo es visible desde el borde de la loma.

Hacia Toledo el horizonte se acerca, se cierra en apretado relieve en el que se hunde la carretera flanqueada de pinos y cuevas de olivos y vides que forman la tercera escena homogénea: el barranco erosionado en la terraza que baja hacia el río.

Poco a poco a medida que se baja el barranco se abre, se amplía, hasta bordear el gran valle del Tajo con el cerro rocoso de Toledo al fondo.

Las actuaciones humanas permanentes pueden ser clasificadas en dos tipos:

- Actuaciones positivas: repoblaciones de coníferas en eriales y pendientes, mantenimiento y cuidado de los cultivos.
- Actuaciones negativas: ubicación de naves industriales en el fondo de la vaguada norte en zonas muy visibles en lugar de aprovechar el relieve de la loma en que se asienta Olías del Rey para ocultarlas, construcción de edificios atípicos que resaltan en la loma vista desde Cabañas de la Sagra y heterogeneidad de usos y estilos constructivos en el fondo del barranco de la zona sur.

2.2.8 Características ecológicas.

Todo el término ha sido fuertemente modificado en sus características ecológicas primitivas. No queda nada de su tapiz vegetal primario, se ha convertido en un ecosistema degradado y artificial desde el punto de vista ecológico.

A pesar de ello, una adecuada repoblación y un mantenimiento del paisaje agrícola permiten un sistema estable óptimo y de agradables características visuales, con una productividad agrícola media.

Se pueden describir fundamentalmente cuatro unidades ambientales:

- 1.- Cultivos de secano, olivares y viñas sobre terrenos llanos.
- 2.- Olivares, viñas y frutales con algo de secano en terrenos alomados.
- 3.- Vegetación de matorral-erial degradado sobre pendientes y cárcavas.
- 4.- Repoblación de coníferas, sistema relativamente frágil, apropiado para usos recreativos exclusivamente.

Todas ellas son unidades degradadas de baja calidad natural, productividad y estética medias, excepto zonas pequeñas emisoras de vistas.

Algunas de estas unidades ambientales son susceptibles de contaminación y aún más de erosión. Excepto las repoblaciones, todas son susceptibles de soportar asentamientos de densidad media en las que se debe tener en cuenta la baja capacidad de dispersión de contaminantes, la permeabilidad del suelo a los vertidos y la existencia de recarga subterránea.

En las zonas forestales y emisoras de vistas se aconsejan esparcimientos de segundo grado, sanitarios, culturales y educativos, deportivos, aparcamientos de forma discontinua.

2.2.9 Recursos turísticos.

Existe una zona de camping y una escuela de caza.

A lo largo de la carretera se alinean lugares de venta de cerámica popular, así como restaurantes y merenderos que aprovechan la cercanía del bosque y lo agradable del paisaje.

Existen en el casco urbano algunas casonas de cierto interés, así como la disposición general del pueblo de gran sabor popular.

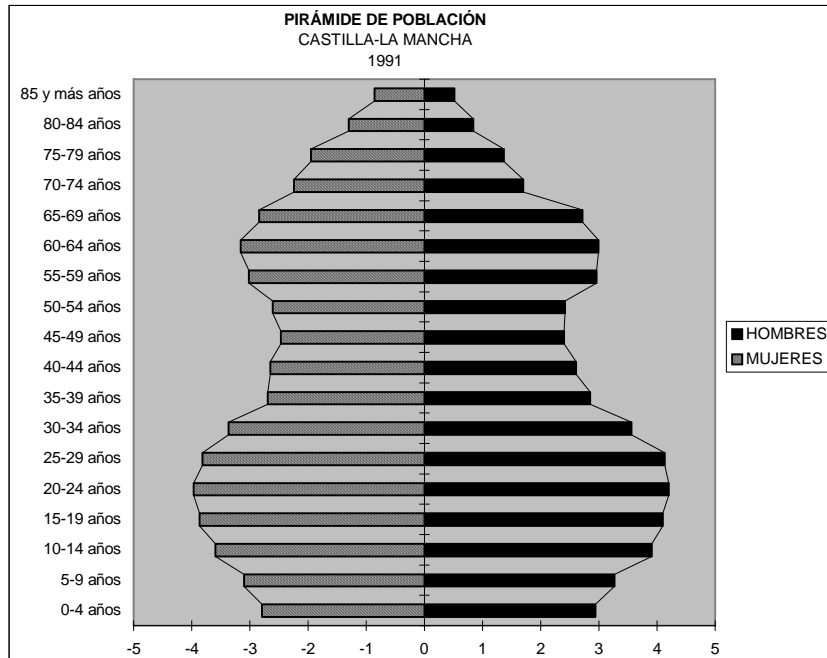
2.3 CARACTERÍSTICAS SOCIO - ECONÓMICAS DEL MUNICIPIO.

2.3.1 Datos demográficos.

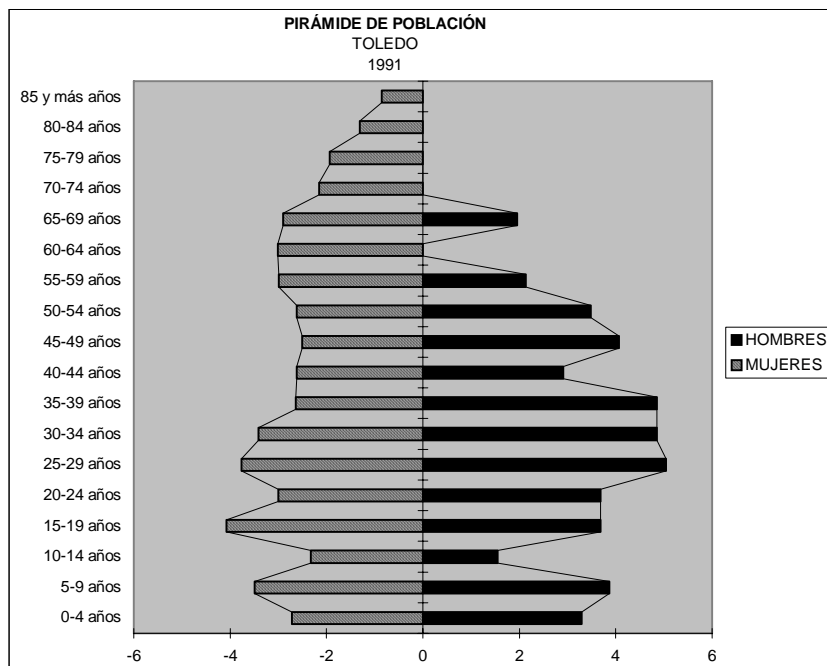
La dinámica demográfica hasta mediados de los años setenta se había caracterizado por una intensa pérdida de población debido a la migración y, por tanto, un descenso de la natalidad. Pero, a partir de ese momento, la migración interprovincial se debilita progresivamente mientras se produce un aumento en los nacimientos, aunque el descenso de la fecundidad sea la tendencia general del conjunto de la población española.

Como todas las poblaciones que han sufrido fuertes procesos migratorios, la del municipio de Olías del Rey presenta una serie de desequilibrios que se reflejan en su pirámide de población. Se observan acusadas reducciones en ciertos grupos de edad y una visible alza en otros. Si comparamos las pirámides de población del municipio con las de la provincia y la comunidad, vemos que en éstas últimas es mucho más evidente el proceso de envejecimiento de la población; los grupos de individuos más jóvenes disminuyen en consonancia con la caída de la tasa de natalidad, aunque se observa un moderado aumento en la década de los setenta, teniendo su momento "álgido" entre 1976-1980, en plena transición española.

En las pirámides de población de Olías del Rey, Toledo y Castilla-La Mancha los perfiles que corresponden con las franjas de edades que van de los 35 a los 54 años observamos una misma tendencia: la regresión. Este movimiento, común en toda la región y en diferentes escalas, no es otro sino el reflejo de la migración, cuyo destino es principalmente la capital, Madrid.



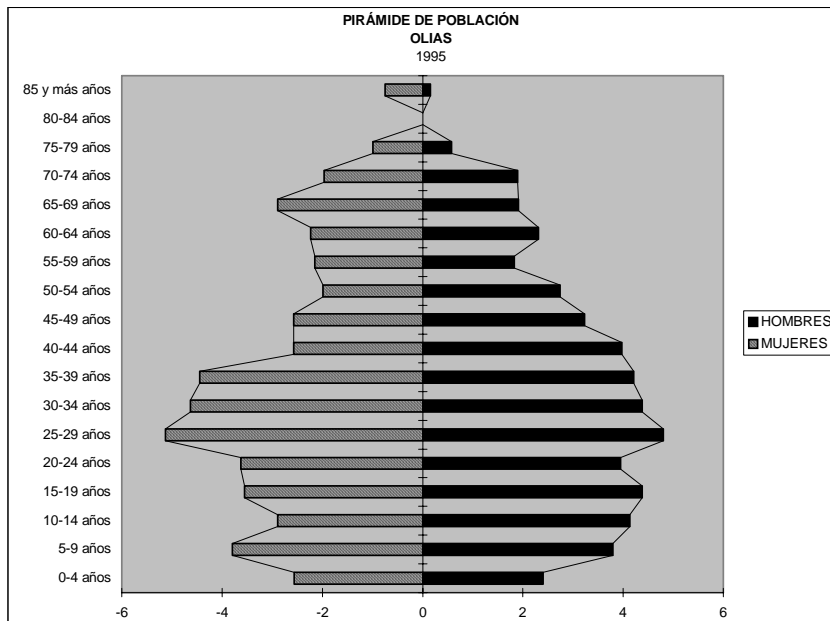
*Fuente: I.N.E.



*Fuente: I.N.E.

Por otra parte, también en el perfil de la pirámide de Olías del Rey destacan claramente los desequilibrios característicos de las poblaciones que han vivido intensos procesos migratorios. Además del gran peso de los menores de 15 años (22,97%) frente a la

escasa proporción de los mayores de 65 años (9,47%), hay que incidir en la problemática socio-urbanística que se deriva de la dualidad que se produce en Olías entre la población del casco y la de las urbanizaciones situadas al sur, en cuanto a la oferta de bienes y servicios específicos para los individuos de edades concretas.



*Fuente: Padrón Ayuntamiento.

2.3.2 Población actual.

Olías del Rey tiene un total de 4.052 habitantes de hecho (3.678 de derecho), según datos de 1994. La densidad de población es de 83,4 hab./km², mientras que en 1.984 era de 38 hab./km²; se observa, por tanto, un gran incremento de población (120%) que se explica por el surgimiento de una considerable cantidad de urbanizaciones, todas ellas localizadas al sur del municipio y volcadas hacia Toledo.

Si comparamos los valores absolutos de población del municipio, de la capital, de la región y del país, observamos que en los tres primeros la cifra absoluta de población infantil supera a la de población mayor de 65 años, siendo muy similar la de Castilla-La Mancha y la de Toledo, mientras que el número de la de Olías del Rey (45,95%) se dispara; por tanto, podemos decir que el municipio se compone de una población esencialmente joven, habiéndose producido una inyección a partir del asentamiento en el núcleo poblacional situado fuera del casco urbano.

La población infantil de Olías del Rey, según se observa en la pirámide, está empezando a sufrir una tendencia regresiva realmente leve en comparación con la media nacional,

pero el momento durante el cual se registró una mayor natalidad fue entre los años 50 y 60.

Las pirámides de la región y de Toledo reflejan claramente el general proceso de envejecimiento que no se ve tan claro en Olías del Rey; sin embargo, a partir de la franja de edad superior a los 65 años (9,47% del total), la tendencia es similar a la de cualquier pirámide de población: se observa una desproporción entre sexos, produciéndose una sobremortalidad masculina.

En los respectivos ámbitos, estas poblaciones entran en un régimen de oscilaciones que no sólo afectan al crecimiento general, sino también a los tamaños de los distintos grupos de edades. Ello implica cambios en los niveles de demandas específicas de todo tipo, vinculadas a la edad, bien sea de equipamientos públicos, de actividades comerciales o de servicios culturales, de ocio, asistenciales, etc. Estas fluctuaciones en la composición por edad también producirá cambios en la utilización de los espacios urbanos, en los comportamientos sociales y, en definitiva, en el funcionamiento del municipio. Ejemplo de ello es la solicitud, por parte del Ayuntamiento de Olías, de una residencia de ancianos para cubrir las necesidades de este sector de población.

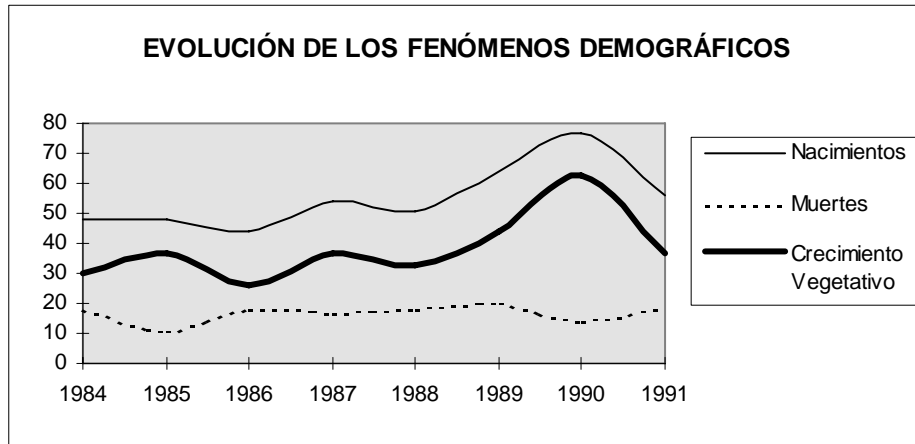
La evolución de la población desde 1986, tanto de hecho como de derecho, queda reflejada en la siguiente tabla.

POBLACIÓN DE DERECHO Y DE HECHO CLASIFICADA POR SEXO

AÑOS	POBLACIÓN DE DERECHO			POBLACIÓN DE HECHO		
	TOTAL	VARONES	MUJERES	TOTAL	VARONES	MUJERES
1986	2.377	1.213	1.164	2.384	1.222	1.162
1987	2.507	1.270	1.237			
1988	2.703	1.371	1.332			
1989	2.896	1.473	1.423			
1990	2.095	1.571	1.524			
1991	3.323	1.674	1.649	3.328	1.673	1.655
1992	3.421	1.725	1.696			
1993	3.678	1.856	1.822	4.052	2.052	2.000

*Fuente: I.N.E. y Ayuntamiento.

En cuanto a la dinámica geográfica de la población, se puede ver la evolución de Olías del Rey desde 1984 hasta 1991 (año de la realización del último censo de población) donde se observa un momento álgido en el crecimiento vegetativo registrado en el año 1990.



2.3.3 Población activa .

- Demandantes activos no parados.

La población activa se calcula en un 55,42%, cifra que supera la de la capital, Toledo, con un 36,41%, la de la región, Castilla-La Mancha, con un 36%, y la del país, España, con un 52,87%.

Si se comparan estos porcentajes con los del año 1.984 (33%), se observa cómo ha evolucionado considerablemente, hecho este explicado por el surgimiento de un gran número de urbanizaciones localizadas al sur del término municipal que acogen en su mayoría a población joven, es decir, que engrosa el número de población en edad de trabajar.

La mayor parte de la población activa pertenece al sector industrial, empleando algunas industrias, como la del mazapán, a trabajadores temporales.

- Demandantes activos parados.

Con fecha 5 de Septiembre de 1994 se encuentran registradas un total de 203 personas. Por sexo y grupo de edad se dividen en 73 varones y 130 mujeres, observándose en las cifras referidas a estas últimas un aumento considerable en el franja de edad comprendida entre los 25 y 34 años. Por niveles académicos, el grueso se sitúa en los demandantes que han cursado estudios de Enseñanza General Básica, seguidos de los que poseen el Certificado de Escolaridad. Por actividades económicas, el mayor número se concentra en el sector servicios, seguido del comercio y hostelería y de los demandantes que se incluyen en el grupo de los de "sin empleo anterior". Por último, por los grupos profesionales encontramos más paro entre los administrativos, seguidos de los trabajadores de los servicios.

EVOLUCIÓN DEL PARO REGISTRADO

MUNICIPIO	PARO REGISTRADO A 31 DE MARZO DE CADA AÑO				
	1987	1988	1989	1990	1991
Olías del Rey	131	142	133	133	151

2.3.4 Población escolar.

La población escolar se cifra en un total de 303 alumnos de los 1.862 niños que se registran en los datos del Censo, habiéndose incrementado el número de escolares en un 33,4% desde el año 1984.

MATRÍCULA DE ALUMNOS. CURSO 1.994-1.995

EDUCACIÓN INFANTIL 4 AÑOS	EDUCACIÓN INFANTIL 5 AÑOS	1º EDUCACIÓN PRIMARIA	2º EDUCACIÓN PRIMARIA	4º EDUCACIÓN PRIMARIA	5º EDUCACIÓN PRIMARIA	6º E.G.B.	7º E.G.B.	8º E.G.B.
36	34	20	28	28	25	25	34	44
70		48		53		103		

El municipio sólo puede cubrir las necesidades de una población escolar de hasta 14 años, obligando a ésta a marcharse a Toledo para cursar estudios de B.U.P o F.P. y, por supuesto, universitarios.

2.3.5 Datos económicos.

- o Sector primario.

La agricultura no puede ser considerada exclusivamente desde el punto de vista económico convencional, ya que la actividad agraria sigue ocupando y organizando una parte importante del territorio y definiendo culturalmente sus paisajes, constituye un recurso ambiental de primer orden -por su interés paisajístico y cultural, por su potencial agrológico y por su carácter de espacio abierto no urbanizado (el suelo rural vale mucho

más de lo que produce y esto se va incorporando en la normativa de planeamiento)-, y reúne condiciones suficientes para continuar una actividad productiva y mantener funcional un territorio con unas cualidades ambientales de interés.

El sector agrario es minoritario en el municipio y se encuentra en manos del núcleo poblacional de Olías del Rey. El espacio cultivado se corresponde por completo con la cuenca terciaria y las terrazas cuaternarias del Guadarrama y del Tajo. La superficie dedicada a cultivo abarca un total de 3.987 Ha. las cuáles se dedican fundamentalmente a cereal de secano, olivo, viñedo y frutal de secano. Domina el barbecho semillado, seguido de las manchas cultivadas de viñedo y olivo que coinciden con las calizas miocénicas. Buen aprovechamiento de secano, pero productividad media por inconvenientes en los años húmedos. Por otro lado, encontramos algunas huertas en los alrededores del pueblo, pero muy limitadas por la falta de agua.

SUPERFICIES DE CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS POR HA.

Municipio	R*	F*	L-s*	L-b*	O*	V*	O/V*	M*	M/P*	A-P*	I*	TOTAL
Olías del Rey	63	45	99	2.679	571	19	160	41	157	81	72	3.987

*(Regadío, Frutales, Labor intensiva con barbecho semillado, Labor intensiva con barbecho blanco, Olivar, Viñedo, Olivar/Viñedo, Matorral, Matorral /Pastizal, Superficie arbolada de pinos, Improductivo).

En cuanto al tipo de empresas relacionadas con el sector, podemos decir que suelen ser familiares con pocos o un único empleado. La mecanización se apoya exclusivamente en 7 retroexcavadoras, unos 30 tractores, 80 aperos mecánicos, 15 equipos de siembra y abonado, 4 de recolección, 2 cosechadoras y 25 remolques de tractor.

Respecto a las industrias agropecuarias existen cinco que se dedican al ganado porcino y a la producción avícola y cunícola ganadera.

INDUSTRIAS AGROPECUARIAS

AGROVIC ALIMENTACIÓN CENTRO S.A.	Pollos y patos para carne.
ALFREDO GUTIÉRREZ PINTADO.	Servicios agrícola y ganaderos.
S.A.T- M 8848 ZADI.	Ponedoras de huevos a partir de cuatro meses.
SOC. COOP. PROV. AVÍCOLA, CUNÍCOLA, GANADERA.	Elaboración de piensos compuestos. Animales domésticos.
JESÚS TOLEDANO DE LA CRUZ.	Ponedoras de huevos a partir de cuatro meses.

- Sector secundario.

El municipio siempre ha sido tradicionalmente agrícola, pero en el último cuarto de siglo experimenta un desarrollo industrial similar al de otros pueblos de la zona, situados a uno u otro lado de la autovía N-401 (Madrid-Toledo).

El papel principal lo juegan las industrias relacionadas con el mueble y la madera, convirtiendo a Olías del Rey en uno de los máximos exportadores de muebles de España. Se ubican en el municipio de forma dispersa, pero siempre apoyándose en el eje de comunicación principal que es la autovía.

Sobre el censo de actividades económicas observamos que existen 21 empresas dedicadas a la industria del mueble y derivados, 4 fábricas de armas ligeras cuya actividad consiste en la espadería, así como otras 4 más relacionadas con estas últimas ya que se dedican a la forja, estampado, troquelado, trefilado, estirado y laminado del acero (manufacturas típicas de acero toledano), 2 industrias dedicadas a la fabricación de derivados del cemento y 12 industrias más con actividades que van desde la elaboración de mazapán hasta herramientas manuales, pasando por productos cárnicos (Navidul, S.A.), artículos de cuero, artes gráficas, papel y cartón, artículos del hogar y otros.

En total 43 industrias que dan trabajo a la mayor parte de la población del municipio.

- Sector terciario.

Las categorías de terciario y equipamiento engloban una gama amplia de actividades que hacen imposible un comentario general y común a todas ellas. Su localización mayoritaria se encuentra repartida entre el casco y las inmediaciones de la autovía Madrid-Toledo, mientras que en las urbanizaciones encontramos un menor número,

observando que la Urbanización de “Los Olivos”, una de las más antiguas del área sur, concentra el mayor número de establecimientos.

- Actividad inmobiliaria y construcción.

Debido a la industrialización de la zona, Olías del Rey aumentó su demanda inmobiliaria pero dividiéndose en dos zonas, la del casco urbano y la que se sitúa al sur del término municipal.

La demanda se puede clasificar en dos tipos: la interna, en forma de vivienda multifamiliar en bloques y la de segunda residencia, en forma de viviendas unifamiliares aisladas agrupadas en urbanizaciones, siendo ésta mucho más intensa. Estas dos tipologías se ubican espacialmente de la siguiente forma: la primera, en el casco urbano, y la segunda, al sur del término municipal.

Existen 12 empresas de construcción, muchas de ellas han sido las encargadas de realizar las numerosas urbanizaciones que han surgido después de la aprobación de las Normas Subsidiarias, es decir, durante estos 10 últimos años.

- Comercio.

El número de establecimientos comerciales ubicados en el municipio supera los 80 repartidos, como se ha señalado anteriormente, entre el casco y las urbanizaciones. Cuenta, entre otros, con entidades bancarias, bares, farmacia, pastelería, alimentación, peluquería, estancos, gestorías, fruterías, floristería, etc.

- Oficinas y despachos.

Estas actividades se reparten de manera similar entre las urbanizaciones y el núcleo histórico de Olías.

- Servicios comunitarios.

Se reparten entre servicios públicos administrativos (Ayuntamiento, Correos, Teléfonos y Juzgado de Paz), equipamiento religioso, equipamiento educativo, equipamiento deportivo (Polideportivo), servicios de defensa (Cuartel de la Guardia Civil) y servicios urbanos en general (Depósitos de aguas, Cementerio, Vertedero, Centros de Transformación).

- Transporte.

En primer lugar, el transporte comunitario lo cubre la línea de autobuses Madrid - Toledo, con parada oficial en la marquesina situada en la Carretera de Mocejón los que van en dirección Toledo, deteniéndose el resto en la parada sita en el puente de la

autovía y en la vía de servicio de ésta. El servicio comienza a la 7,30 h., continuando con una cadencia de una hora desde las 8,00 h. hasta las 23,00 h.

La estación de ferrocarril más cercana se encuentra situada en Cabañas de La Sagra, a 4 km. de Olías del Rey.

El parque automovilístico asciende a 2.090 vehículos, entre coches, motocicletas y camiones.

El municipio cuenta con dos gasolineras, km. 57 y km. 63 de la autovía N-401, que dan servicio a ambos lados.

2.3.6 Datos socioeconómicos.

- Nivel de renta.

La renta responde a la media provincial, siendo el sector primario y el secundario los que proporcionan las rentas medias en el término municipal.

- Vivienda.

El total de edificios y complejos de edificios según su destino es de 1.227, de los cuáles 1.119 están destinados a vivienda y 108 a otros usos.

VIVIENDAS SEGÚN SU CLASE

MUNICIPIO	VIVIENDAS FAMILIARES					ESTABLECIMIENTOS COLECTIVOS
	TOTAL	Principales	Secundarias	Desocupadas	Otro tipo	
Olías del Rey	1.687	959	508	220	0	3

El urbanismo y sus problemas reflejan de alguna manera la situación y el desarrollo socioeconómico de los pueblos y sus comunidades. Buena parte de los problemas del urbanismo en el medio rural son consecuencia de la emigración y del proceso de abandono de los núcleos tradicionales, es decir, de la depresión socioeconómica. No obstante, algunos de éstos han tenido un crecimiento razonable por la existencia de algún foco industrial, por la aparición de actividades turísticas, o bien por la cercanía a

algún núcleo urbano importante (es el caso de Olías del Rey), que han supuesto la construcción de chalets, apartamentos, servicios y otras instalaciones.

La tipología de la vivienda ha evolucionado desde un núcleo central con grandes casonas rodeadas de corrales y viviendas modestas de aparceros, a las viviendas multifamiliares de 2 a 5 plantas, viviendas unifamiliares sin corrales ni huertas y a viviendas de segunda residencia tanto en el casco urbano como fuera de él. Estas últimas constituyen un subproducto de la sobrepoblación urbana. Algunas de estas nuevas edificaciones suelen alterar el ambiente tradicional mediante el empleo de materiales, colores y tipologías que no son propios del ámbito cultural y territorial, lo cual supone un peligro puesto que priman los modelos arquitectónicos foráneos en perjuicio de la arquitectura local.

En un primer momento, se puede establecer una distinción entre las promociones orientadas hacia la vivienda permanente y la que están pensadas para segunda residencia, pero cada día son más numerosos los casos en que ambas formas de utilización coinciden en un mismo asentamiento o inmueble, por lo cual es muy difícil asignarlos globalmente a una de las dos opciones.

El tamaño también tiende a hacerse uniforme, no pasando en general de 150 m².

El índice de ocupación es alto, estando sólo el 3% desocupadas.

El régimen de tenencia es en propiedad de forma mayoritaria.

2.3.7 Propiedad del suelo.

La parcelación urbana responde a la evolución histórica del municipio. En un principio, las grandes parcelas formaban el casco antiguo, de forma irregular, pasando posteriormente a dividirse resultando parcelas más pequeñas de tamaños muy diversos. Las fincas se fueron dividiendo de forma radial, permitiendo el acceso a ellas a través de una vía pública.

Las parcelas de los ensanches suelen responder a una forma más regular, con una superficie aproximada de 150-200 m².

2.3.8 Suelo no urbanizable.

El suelo rústico está bastante dividido, sólo el 10% de las parcelas es superior a 5 Ha., mientras que el resto oscilan ente 1 y 5 Ha.

Los grandes propietarios tienen el problema de la multiplicidad de fincas pequeñas que encarece enormemente las labores del campo, por lo que resulta de gran interés que se acometa la Concentración Parcelaria, actualmente en período de ejecución.

Anteriormente, al municipio de Olías del Rey le afectó la Concentración Parcelaria del término de Cabañas de la Sagra, cuyas bases definitivas fueron aprobadas por la Dirección General de Estructuras Agrarias el 10 de julio de 1991 y declaradas firmes el 5 de marzo de 1993.

Actualmente la Concentración Parcelaria se está acometiendo en el término de Olías del Rey, y la Dirección General de Comercialización Agraria, por resolución del 12 de agosto de 1994, ha aprobado el Acuerdo de Concentración Parcelaria de la zona (ver fotocopias) afectando a un total de 200 propietarios.

Al mismo tiempo se está haciendo el Estudio de la Zona de Regadíos, que se abastece del río Tajo a través del Canal de Mocejón, que se localizará en torno al pueblo afectando a la calificación de suelo urbanizable de algunos terrenos próximos al núcleo de población.

Las manchas de coníferas situadas al sur del municipio, así como el terreno donde se encontraba el Centro de Inválidos Civiles, pertenecen al Estado.

En el suelo no urbanizable surge la problemática de las parcelaciones ilegales que han ido apareciendo al sur del término municipal y que han llegado a formar otro núcleo de población en contraposición con el casco.

2.3.9 Recursos municipales.

- Personal del Ayuntamiento y servicios técnicos: por un lado, cuenta con un secretario y dos auxiliares administrativos (todos funcionarios) y por otro lado, con una plantilla de la que forman parte laborales y contratados eventuales que suman un total de 30 personas. Asimismo trabajan para el Ayuntamiento tres arquitectos y dos aparejadores.

Conviene señalar la ubicación de una oficina del Ayuntamiento en el área sur del municipio que da servicio en horario de mañana y tarde a la población de las urbanizaciones.

- El patrimonio municipal se compone de:

Casa Consistorial.	6.000.000
Grupo Escolar.	10.000.000
Cuartel de la Guardia Civil	14.000.000

Zona Deportivo Escolar	16.938.000
Piscina y Parque Público Municipales	28.000.000
Solar en el Paraje "Cándalo"	50.000.000
Bienes muebles	25.788.081

- Tasas e impuestos municipales:
 - agua,
 - basura,
 - plusvalía,
 - licencia de obras (mayores, menores, de urbanización y de parcelación),
 - licencia de autotaxis,
 - ocupación del suelo (terrazas y kioskos),
 - vado permanente,
 - puestos de venta ambulante,
 - vertido de escombros,
 - impuesto sobre actividades económicas,
 - alcantarillado,
 - impuestos sobre bienes inmuebles (Contribución Urbana),
 - impuesto de circulación de vehículos.

Esta serie de impuestos son recaudados por el Ayuntamiento excepto los cuatro últimos que lo hace la Diputación pero los beneficios son para el primero.

- Ingresos y gastos municipales.

	TOTALES INGRESOS	TOTALES GASTOS	DIFERENCIAS
1984	55.778.703	33.772.736	22.005.967
1985	112.112.526	84.983.765	27.128.761
1986	***	***	***
1987	105.728.149	76.042.650	29.685.499
1988	144.047.606	84.163.654	59.883.952
1989	205.831.463	163.504.015	42.327.448
1990	179.416.877	147.763.358	31.653.519
1991	163.098.731	130.734.916	32.363.815
1992	196.523.227	154.683.337	41.839.890
1993	302.240.750	275.763.562	26.485.188

2.4 CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL MUNICIPIO.

2.4.1 Tipo de agrupaciones urbanas existentes.

Los asentamientos urbanos existentes reponen a cuatro tipos generales perfectamente diferenciados:

- el casco urbano, cuya tipología constructiva responde a una arquitectura típicamente popular, con gran diversidad de formas, y cuya ordenación es fruto de una génesis histórica que parte de un núcleo agrícola. La mayoría de las viviendas secundarias situadas en el casco pertenecen a emigrantes locales que no suelen provocar impactos negativos sobre el territorio, contribuyendo a mantener las estructuras urbanas tradicionales.
- el área de residencia secundaria, ubicada en la zona sur del término municipal, posee una morfología reglamentada en las Normas Subsidiarias vigentes con tres posibilidades de ordenación de las viviendas: edificación aislada, agrupada o colectiva. Se está produciendo un fenómeno a tener en cuenta, como hemos señalado en el apartado de la vivienda, consistente en la transformación de las viviendas secundarias en principales, planteándose algunas promociones como ofertas mixtas, debido a la proximidad de la residencia principal, la situación laboral de los usuarios y la mejora de los servicios con que cuentan las urbanizaciones.
- la zona industrial sur, que forma un núcleo industrial y comercial bien definido a ambos lados de la autovía Madrid-Toledo que constituye su principal eje de comunicación.
- la industria aislada localizada en las cercanías de la autovía.

En su localización influyen varios factores como la autovía Madrid-Toledo, a la cual acceden fácilmente las industrias y constituye para éstas el mayor eje de comunicación, la cercanía a Toledo, el mismo casco urbano que favorece el crecimiento en torno a él y las condiciones paisajísticas de la zona meridional del municipio que permiten el asentamiento de un núcleo residencial secundario.

3 TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

3.1 ASPECTO LEGAL.

El proceso de participación pública en la redacción de las Normas Subsidiarias viene regulado en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento que señala:

“En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General (Normas Subsidiarias) hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, la corporación y Organismos que tuviesen a su cargo la formulación deberán anunciar en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de treinta días puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por corporaciones, asociaciones y particulares”.

No cabe la menor duda de que el espíritu de la Ley queda suficientemente claro en el articulado en cuanto a la necesidad de no redactar el planeamiento sin contrastar previamente los criterios y objetivos de éste, así como las soluciones generales con los afectados por los planes.

Por otro lado, queda sin suficiente concreción legal el nivel de detalle mínimo exigible a la documentación que se pretende, sin la forma práctica de llevar a efecto esta participación.

En este sentido, el criterio seguido en la redacción de estas Normas ha sido el de promenorizar al máximo la definición del Avance con el fin de permitir la mayor posibilidad de participación y de aportación de sugerencias.

3.2 ASPECTO FORMAL.

Necesariamente la participación conlleva realizar una divulgación exhaustiva de los documentos a examen que llegue a permitir la intervención de las fuerzas sociales,

políticas y económicas en la toma de decisiones, considerando el marco de la información urbanística, el encuadre legal y, en resumen, todos los aspectos condicionantes de las soluciones que se proponen.

3.3 ASPECTO REAL.

No se debe olvidar que el planeamiento ha tenido siempre un escollo en la ordenación territorial que ha sido la contraposición de intereses públicos y privados.

Este enfrentamiento entre calidad de vida y los intereses de la propiedad privada, producen en los procesos de participación pública una lucha encubierta que puede degenerar, no en un proceso participativo, sino en un proceso de impugnación al Avance.

Este problema real que se presentará en tanto no exista una mayor práctica y conocimiento en la utilización de este procedimiento de intervención en la toma de decisiones de planeamiento, sólo es superable a través de la postura que la Corporación Municipal plantee en esta participación, postura que exige que sea activa, abierta, flexible y de cooperación a todos los niveles.

3.4 ASPECTOS PRÁCTICOS DE LA PARTICIPACIÓN.

En cualquier caso, la participación pública es una fase idónea para lograr:

- la divulgación del texto legal vigente sobre los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo.
- la mentalización sobre las necesidades de una coherente ordenación urbana del municipio.
- reestudiar la jerarquización de los objetivos prioritarios que señalan las normas, es decir, los intereses corporativos, los intereses vecinales, los intereses privados, etc.
- que la Corporación amplie conocimientos sobre formas de solucionar y gestionar el desarrollo urbano desde la óptica de la intervención pública.
- la unificación de criterios sobre los problemas urbanos existentes, las aptitudes del territorio, los proyectos de desarrollo, el modelo territorial, las tipologías urbanas,

el nivel de urbanización mínimo, el nivel de dotaciones y equipamientos, los sistemas de actuación, la calificación del suelo y las prioridades de actuación.

- o la negociación de soluciones entre el ayuntamiento y la iniciativa privada.

4 DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

4.1 OBJETIVOS DE LAS NORMAS.

4.1.1 Objetivos específicos.

- Actualizar el Planeamiento vigente con los desarrollo producidos desde su aprobación.
- Revisar la calificación del suelo para adecuarla a la situación actual.
- Precisar alineaciones objeto de duda y determinar los anchos mínimos para cada vía de nueva creación.
- Retocar cuestiones normativas que han produciod inconvenientes en la tramitación de los expedientes.
- Redefinir los equipamientos.
- Considerar zonas industriales como tales y asociarlas a los tramos viarios, definiendo con precisión sus delimitaciones y desarrollo.
- Incorporar afecciones como:
 - Proyectos en curso.
 - Servidumbres de paso y riego.
 - Protecciones de carreteras.
- Posibilitar el crecimiento inmediato, tanto industrial como residencial.
- Justificar el equipamiento definitivo del futuro conjunto urbano.
- Previsiones de desarrollo, proyección, dimensiones y características para programar la ejecución de infraestructuras.

4.1.2 Criterios de calificación del suelo.

- Establecer un procedimiento que, salvaguardando los planes de ordenación, logre flexibilidad en la calificación que redunde en la operatividad de su desarrollo.
- Prever como contrapartida una programación temporal que asegure la finalidad de la ordenación, descalificando los terrenos por incumplimiento de los compromisos.
- Realizar un planeamiento que resulte coherente con la política urbanística municipal y acorde con su capacidad de gestión.
- Proponer sistemas de actuación coherentes con este planeamiento.
- Reducir al máximo la congestión administrativa derivada de la complicación burocrática, agilizando las licencias de obras menores y ampliando el suelo de actuación directa.
- Contar con los graves condicionantes que la situación económica produce en el desarrollo.
- Considerar imprescindible la máxima participación pública en la gestión.
- Estos razonamientos son básicamente los que justifican el criterio de calificación que se propugna en estas Normas.

4.1.3 Criterios de gestión al planeamiento.

Los Sistemas de Actuación se hacen mediante cooperación y compensación fundamentalmente.

Se reducen al máximo las fórmulas administrativas agilizando las licencias de obras menores y ampliando el suelo de actuación directa.

Se involucra al máximo a la población, condicionando el desarrollo de grandes áreas a actuaciones municipales y considerando imprescindible su participación en la gestión..

Se señala un plazo de revisión del planeamiento para reconsiderar todos estos criterios y objetivos.

4.2 CONSIDERACIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El punto de partida de cualquier ordenación urbanística pasa sin duda por conocer la realidad actual del municipio que se pretende ordenar. Asimismo, el marco territorial en que se encuentra es un factor determinante para la búsqueda de respuestas que sean consecuentes con la realidad física y socioeconómica del municipio.

El municipio de Olías del Rey está se encuentra en la actualidad en una situación crítica de falta de suelo adecuado para plantear una adecuada política de desarrollo.

Como se ha dicho antes, el entorno territorial es sin duda un aspecto fundamental para plantear cualquier propuesta de ordenación ; y Olías del Rey o es un municipio con una calidad ambiental y una localización privilegiadas. Su encuadre dentro del eje Madrid-Toledo, su cercanía en tiempo real a la corona Metropolitana y su proximidad a Toledo, constituyen sin duda los ejes sobre los que sustentar el modelo urbanístico que se propone.

Por último, cualquier solución de planeamiento general tiene que pasar por el reconocimiento de la realidad plurinuclear del Municipio, al contar éste con dos zonas con características bien diferenciadas una de otra. Así, no caben los mismos planteamientos a la hora de ordenar y estructurar sus diferentes núcleos urbanos. La conservación pues, de este carácter plural, el respeto de la idiosincrasia de cada una de las zonas, pero sin renunciar a establecer las bases para una cada vez mejor y mayor estructuración entre ellos, deben ser y son los puntos de partida de la propuesta de ordenación que a continuación se desarrolla.

Por último, las prioridades que se han tenido en cuenta en la Redacción de las presentes Normas Subsidiarias son varias y referidas a distintos aspectos :

Progreso socio-económico. Debido a múltiples factores, entre ellos muchos no estrictamente derivados del urbanismo, se ha producido un estancamiento artificioso del desarrollo urbano, que ha desembocado en una evolución escasa del producto añadido y una paralización en el crecimiento del Municipio, que se ha visto realimentado por la escasez de suelo disponible, distorsionando la relación necesidad-capacidad. Por todo ello, se plantea un crecimiento que revitalice socioeconómicamente el Municipio, incorporando una capacidad de suelo suficiente para recuperar el dinamismo y crecimiento que caracteriza a los municipios del entorno.

Mejora de la calidad de vida y del ámbito urbano. Es fundamental para el crecimiento del Municipio potenciar todas las infraestructuras, equipamientos y dotaciones que

permitan la difusión de las actividades de recreo, ocio, culturales, asistenciales, etc ..., que favorezcan el desarrollo equilibrado.

4.3 ESTRUCTURA GENERAL.

Como ya se ha definido anteriormente la Estructura General de Olías denota una dependencia acusada del eje viario Madrid – Toledo. En esta Revisión este hecho no se pretende evitar, antes al contrario se aprovecha, si bien se sientan las bases para que en el crecimiento futuro existan más líneas de conexión Norte – Sur, sobre todo las apuntadas por la Cañada Real, el Camino Alto de Toledo, el Camino de Magán y Camino de Valdecubas.

En lo referente a equipamientos y dotaciones existe un cierto desequilibrio a favor del casco central de Olías que sólo puede ser resuelto mediante un desarrollo adecuado de los suelos urbanizables que se proponen en la zonas sur.

4.4 Sistema Viario

Como se ha comentado anteriormente se mantiene el eje Madrid Toledo como vía estructurante principal, y se potencian vías alternativas en la medida que la clasificación propuesta lo permite:

Puesta en uso del antiguo ferrocarril como viario alternativo entre las zonas industriales norte y la carretera de Mocejón.

Propuesta de viarios paralelos a la autovía aprovechando los desarrollos laterales

Mejora de anchos de los ejes principales de la zonas sur: Camino de San Francisco y Camino de Cabañuelas

En cuanto al viario urbano se ha procurado que los nuevos desarrollos se integren en el viario existente rematando con soluciones concéntricas la tendencia radial típica de todos los cascos rurales.

4.5 INFRAESTRUCTURAS

El estudio detallado de las infraestructura existente, el cálculo y diseño de las ampliaciones necesarias y su asignación a los nuevos desarrollos previstos será objeto de un Plan Especial de Infraestructuras cuya aprobación será necesaria para el desarrollo del suelo urbanizable.

ARQUITECTOS

c/ DR. ESQUERDO, 82 bajo - 28007 - MADRID
Avd. de CASTILLA, 25B 5ºD - 19002 - GUADALAJARA

DEPTO. URBANISMO

tf. (91) 409.01.35 fx. 409.30.07
tf. (949) 22.73.97 fx. 21.74.47

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Los graves problemas de suministro de agua a Olías, una de los frenos más importantes que ha soportado su desarrollo, se verán básicamente resueltos con la finalización de la trida del embalse de Picadas. En cualquier caso el carácter seco de la comarca nunca permitirá considerar el agua como un bien abundante, lo que debe llevar a políticas de economía hídrica: tipos de vegetación recomendada, políticas de reutilización, políticas de precios. Todas ellas fuera de los objetivos de estas Normas Urbanísticas y que por tanto deben ser objeto de planes o proyectos separados y en muchos casos mancomunados o con cooperación regional.

En base a esta realidad se pretende que las infraestructuras de agua se mejoren, adecúen a las necesidades de consumo y soporten adecuadamente los crecimientos futuros. Por ello estas Normas establecen la obligatoriedad para todos los desarrollos urbanos de asumir los costos de implantación de la infraestructura necesaria para su desarrollo y a demostrar la posibilidad efectiva de obtener los recursos hídricos necesarios para su funcionamiento correcto.

La situación actual es adicionalmente confusa por la existencia de redes separadas de Bargas y de Olías que debe ser objeto de un acuerdo supramunicipal que resuelva los numerosos problemas que esta situación produce.

RED DE SANEAMIENTO.

La red de saneamiento también deberá adaptarse a los nuevos crecimientos previstos y en muchos puntos se establece la necesidad de su ampliación y mejora.

Sin embargo en este aspecto el mayor inconveniente deriva de la inexistencia de un sistema adecuado de depuración. Aspecto éste que debe ser objeto también de un Proyecto específico. A los graves problemas ambientales que produce esta carencia se añade la imposibilidad de realizar una política de reutilización de agua.

4.6 ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres en las morfologías urbanas tradicionales como la de Olías siempre han queda restringidas a espacios intersticiales dentro de la trama viaria. Tampoco los desarrollos urbanísticos de los últimos años han contribuido a conseguir una estructura de espacios libres realmente importante. Ello no implica que no se disponga de espacios verdes muy significativos tanto por su tamaño como por su calidad.

En esta Revisión de Normas se propone que los nuevos desarrollo intenten concentrar este tipo de cesiones de forma que los espacios resultantes adquieran realmente un valor significativo.

En cualquier caso las grandes zonas forestales protegidas intercaladas entre el casco de Olías y las zonas sur garantizan un muy notable pulmón de zonas libres en el centro de gravedad del municipio.

4.7 EQUIPAMIENTOS

Debido al crecimiento ya existente y el previsible, es necesario prever las dotaciones necesarias que aseguren la futura demanda, para lograr esto se ha considerado que todas las viviendas existentes y previstas sean de carácter permanente.

El número total de viviendas potenciales es aproximadamente de 5.800 lo que supone una cantidad potencial de habitantes de 20.000.

DOTACIONES NECESARIAS

A) Equipamientos escolares y de interés público y social.

	Estándar deseable	
Preescolar	2 m2/viv	9.234 m2
EGB	10 m2/viv	46.170 m2
BUP	4 m2/viv	18.468 m2
Biblioteca	0,2 m2/viv	1.846 m2
Casa Cultura	1,0 m2/viv	4.617 m2
Centro Religioso	1,2 m2/viv	5.540 m2
Espectáculos	0,3 m2/viv	1.385 m2
Recreativo	1,2 m2/viv	5.540 m2
Dispensario	1,0 m2/viv	4.617 m2
Residencia ancianos	0,5 m2/viv	2.308 m2
TOTAL EQUIPAMIENTO ESCOLAR Y DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL		99.725 m2

B) Equipamientos Deportivos

		Estándar deseable
Deportivo	6 m ² /viv	27.702 m ²

C) Zonas Verdes.

		Estándar deseable
Zonas verdes	10%	479.874 m ²
	5 m ² /hab (2.5 hab/viv)	57.712 m ²

La estructuración de estas dotaciones en los núcleos urbanos viene condicionada por la situación preexistente y las cesiones de los sectores calificados las Normas, si bien se ha seguido el siguiente criterio :

Que los equipamientos queden ubicados separadamente en los dos núcleos para de esta forma dar un mejor servicio a todos los habitantes.

Situar alrededor del casco histórico todos aquellos equipamientos de carácter público que den significado al centro de la población.

Ubicar las grandes dotaciones en las zonas donde la accesibilidad sea mejor desde los dos núcleos, y las unidades mínimas en ambos núcleos equilibrando las distancias entre ellos.

Prever para todas las urbanizaciones equipamientos deportivos privados, sin perjuicio de la existencia de áreas deportivas públicas cercanas al núcleo primitivo.

4.8 ORDENACIÓN DEL SUELO

La necesidad de completar los grandes vacíos existentes en el casco histórico, en sus aledaños, o entre éste y los ensanches residenciales.

Respeto por lo existente, tanto en lo referente a tipologías como a trazados viarios, manteniendo los cascos históricos sus peculiares morfologías urbanas.

Dar continuidad a los viarios existentes con otros de nueva creación que estructuren el municipio, den alternativas racionales a la circulación y despejen el casco histórico de la afluencia de vehículos que se prevé una vez se hallan desarrollados los nuevos crecimientos.

Para la definición de esta nueva estructura viaria de los núcleos, es fundamental la jerarquización de los viarios, diferenciándose por su mayor sección los principales que constituyen el elemento prioritario de las nuevas ordenaciones y sobre los que se debe de apoyar el resto del viario local.

Completar los equipamientos locales que faltan en cada uno de los tres núcleos, ya sean públicos o privados, y ubicarlos en los aledaños de los cascos históricos para así dar servicio tanto a estos como a los ensanches y a los nuevos crecimientos.

4.9 SUELO URBANO.

Se ha mantenido prácticamente intacta la delimitación de los suelos urbanos existentes en la Norma vigente, salvo en casos puntuales correspondientes a zonas prácticamente consolidadas.

UNIDAD	ORDENANZA	SUPERFICIE	DENSIDAD	VIVIENDAS
UE-1	RU-1	17.184	35	60
UE-2	RU-1	6.210	35	22
UE-3	RU-2	8.337	25	21
UE-4	RU-1	15.145	35	53
UE-5	RU-1	9.158	35	32
UE-6	RU-2	5.766	25	14
UE-7	INDUSTRIA	108.187	0	0
UE-8	RU-4	38.024	7	27
UE-9	RU-3	41.161	15	62
UE-11	RU-3	85.336	15	128
UE-12	RU-3	51.489	15	77
UE-13	INDUSTRIA	16.209	0	0
UE-14	RU-2	4.504	25	11

UNIDAD	ORDENANZA	SUPERFICIE	DENSIDAD	VIVIENDAS
UE-15	RU-2	5.321	25	13
UE-16	RU-2	23.355	25	58
UE-17	INDUSTRIAL	18.637	0	0
UE-18	RU-1	6.344	35	22
UE-19	RU-4	21.770	7	15
UE-20	RU-4	29.052	7	20
UE-21	RU-1	17.941	35	63
UE-22	RU-1	15.522	35	54
UE-23	INDUSTRIAL	14.481	0	0
UE-24	INDUSTRIAL	36.711	0	0
UE-25	INDUSTRIAL	110.964	0	0
UE-26	RU-3	20.221	15	30
UE-27	RU-2	21.087	25	53
UE-28	RU-2	32.959	25	82
UE-29	RU-4	13.237	7	9
UE-30	RU-1	29.109	35	102
UE-31	RU-1	27.684	35	97
UE-32	RU-1	4.644	35	16
UE-33	RU-1	7.298	35	26
UE-35	RU-2	25.952	25	65
APA-1	TERCIARIO	98.625	0	0
TOTALES		987.624		1232

4.10 SUELO URBANIZABLE

• RESIDENCIAL

Se mantienen básicamente los mismos existentes en el Planeamiento vigente, pasando a residencial los sectores colindantes al casco central y ampliando por la margen derecha de la Autovía en dirección a Madrid. Se ha aumentado la densidad de los sectores existentes en la periferia del núcleo central.

En estos nuevos crecimientos se han planteado unos viarios principales que dan continuidad a los existentes y estructuran la circulación viaria circunvalando el casco histórico para así liberarle de los posibles impactos negativos que pudieran crearle los nuevos desarrollos.

• INDUSTRIAL Y TERCIARIO

El suelo urbanizable de uso industrial se ha planteado sobre todo apoyado en la Autovía en su margen izquierda como zona más adecuada para soportar industria y sobre todo comercio y actividad terciaria, uso este último en el que Olías ha destacado en los últimos años dentro de la comarca.

Los criterios que han determinado esta ubicación se deben tanto a la preexistencia en esta zona de núcleos dispersos de industria y por el apoyo de accesibilidad y visibilidad que aporta la autovía.

SECTOR	CARÁCTER	SUPERFICIE	DENSIDAD	VIVIENDAS
S-1	RESIDENCIAL	30.103	25	75
S-2	RESIDENCIAL	26.371	25	66
S-3	RESIDENCIAL	25.734	25	64
S-4	RESIDENCIAL	36.492	25	91
S-5	RESIDENCIAL	15.792	25	39
S-6	INDUSTRIAL	136.667	0	0
S-7	RESIDENCIAL	39.074	25	98
S-8	RESIDENCIAL	32.737	25	82
S-9	RESIDENCIAL	39.212	25	97
S-10	RESIDENCIAL	87.479	25	218
S-11	RESIDENCIAL	134.295	15	201
S-12	INDUSTRIAL	109.317	0	0

SECTOR	CARÁCTER	SUPERFICIE	DENSIDAD	VIVIENDAS
S-13	INDUSTRIAL	55.685	0	0
S-14	INDUSTRIAL	67.685	0	0
S-15	INDUSTRIAL	67.349	0	0
S-16	INDUSTRIAL	120.916	0	0
S-17	RESIDENCIAL	48.562	25	121
S-18	INDUSTRIAL	53.980	0	0
S-19	RESIDENCIAL	35.282	15	52
S-20	RESIDENCIAL	51.171	15	77
S-21	RESIDENCIAL	20.455	15	31
S-22	INDUSTRIAL	25.102	0	0
S-23	INDUSTRIAL	31.369	0	0
S-24	RESIDENCIAL	67.053	15	100
S-25	RESIDENCIAL	64.861	15	97
S-26	RESIDENCIAL	22.827	25	57
S-27	INDUSTRIAL	196.394	0	0
S-28	RESIDENCIAL	275.144	2.5	66
S-29	RESIDENCIAL	35.231	15	53
S-30	INDUSTRIAL	36.890	0	0
S-31	INDUSTRIAL	38.689	0	0
S-32	RESIDENCIAL	63.092	15	95
S-33	RESIDENCIAL	31.243	25	78
TOTALES		2.122.253		1858

4.11 LA GESTIÓN DEL SUELO

El hecho de que la presente Redacción de las Normas haya sido directamente abordada y dirigida por el Ayuntamiento posibilita que la nueva gestión del suelo sea sensiblemente más adecuada tanto a los operadores tradicionales o potenciales del municipio como a la configuración catastral y diversidad de intereses de los propietarios de suelo locales de los que, por la cercanía de la Administración municipal, se tiene un conocimiento detallado.

El criterio general para definir la gestión del suelo de la presente Revisión ha sido la búsqueda de un lógico y homogéneo reparto de las cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Junto con el anterior criterio, que dimana directamente de lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, se ha procurado la formulación de un documento de



ARQUITECTOS

DEPTO. URBANISMO

gestión posible de modo que voluntariamente se ha huido de la formalización de un documento teórico, que desembocara en una situación de paralización semejante a la actual, lo que a la postre supondría un grave quebranto de los intereses municipales y de las necesidades de la población local.

De ahí que se haya optado por la fórmula del planeamiento convenido, de forma que el suelo de nueva incorporación esté avalado por el compromiso de un Convenio previo formado entre los propietarios y el Ayuntamiento, con el fin de garantizar las obligaciones que emanan de la ordenación concreta de cada ámbito.

LA GESTIÓN DEL SUELO URBANO

El suelo urbano abarca áreas actualmente edificadas y otras parcialmente urbanizadas pero carentes de edificación. Como es lógico las previsiones de gestión sobre ambos tipos de suelo son radicalmente diferentes en la medida que, de acuerdo con la Legislación vigente, los suelos vacantes y parcialmente urbanizados no han consolidado todavía sus derechos para su edificación.

Tal situación provoca que la Revisión incluya los suelos urbanos dentro de alguna de las categorías de gestión siguientes :

- Los suelos sujetos a la aplicación directa de la ordenanza.
- Los suelos incluidos dentro de alguna de las Unidades de Ejecución previstas.

Los Suelos sujetos a aplicación directa de ordenanza.

Los suelos sujetos a la aplicación directa de la ordenanza correspondiente a cada zona corresponden a las áreas ya urbanizadas que han cumplido con sus obligaciones de cesión y urbanización.

En este tipo de suelo no tienen que producirse compensaciones de aprovechamiento entre propietarios al actuarse aisladamente.

En algunos casos como consecuencia de regularización de alineaciones la edificación de alguna parcela pueda dar lugar a la necesaria y obligatoria cesión al Ayuntamiento de la parte de parcela destinada a ensanchamiento del vial o espacio público.

Los suelos incluidos en Unidades de Ejecución.

A diferencia del anterior los suelos incluidos dentro de alguna de las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano corresponden a áreas pendientes de la finalización de las obras de urbanización, la apertura de viales y/o espacios públicos y que precisan del reparto de cargas y beneficios entre las distintas parcelas de la unidad.



ARQUITECTOS

DEPTO. URBANISMO

Desde el documento de Avance el sistema de actuación previsto para todas las Unidades del Suelo Urbano es el de compensación; con ello se hace gravitar sobre la propiedad privada la totalidad de las cargas de urbanización.

A efectos de la gestión y del reparto del Aprovechamiento Tipo de cada área deberá entenderse que cada Unidad de Ejecución constituye un Polígono independiente para el reparto del aprovechamiento lucrativo; con ello se procura la mayor simplificación de la gestión.

Como criterio general para la delimitación de las distintas Unidades se ha tenido muy en cuenta la estructura catastral de cada área de modo que el número de propietarios de cada unidad fuese el menor posible; al mismo tiempo se ha procurado evitar la fragmentación de las parcelas originales entre distintas unidades para la materialización de derechos de cada parcela se realice en una única Unidad de Ejecución.

Cada Unidad de Ejecución tiene una ficha de ordenación en la que se pormenorizan todos los parámetros que le afectan y las condiciones particulares de cada desarrollo, también si está o no sujeta a convenio.

LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

El desarrollo del Suelo Urbanizable deberá realizarse mediante la redacción de Planes Parciales tal como establece la Legislación Urbanística vigente para esta clase de suelo.

El sistema de actuación fijado es el de compensación de modo que las cargas derivadas de su desarrollo graviten directamente sobre la iniciativa privada que será la directamente beneficiaria principal de la actuación.

Las condiciones particulares que deben de tenerse en cuenta en la redacción del Plan Parcial quedan precisadas en la ficha de Ordenación, donde se indica el aprovechamiento de cada Sector.

Al igual que en el caso anterior, las Unidades de Ejecución, a los Sectores se considera un área de reparto independiente a efectos del Aprovechamiento Tipo, de modo que con ello se facilita notablemente la gestión final.

LA GESTIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En la medida que el Suelo No Urbanizable en cualquiera de sus categorías debe preservarse de usos distintos de los agropecuarios se restringe, con distintos grados, las posibilidades de su edificación y explotación para usos que no vayan encaminados a la preservación o mejora del medio natural o de las explotaciones agropecuarias.

**ARQUITECTOS****DEPTO. URBANISMO**

Su desarrollo se realizará asimismo mediante Planes Especiales, cuando se trate de grandes actuaciones, o mediante la autorización de actividades en suelo no urbanizable cuando se trate de actuaciones aisladas.

En cualquier caso todo el conjunto de determinaciones sobre el suelo no urbanizable de las presentes Normas va encaminado a procurar la preservación del medio natural y a imposibilitar la implantación de nuevos núcleos de viviendas.

LAS GRANDES CIFRAS DE LA REVISIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Numéricamente la previsión de las distintas clasificaciones de suelo contempladas en las presentes Normas Subsidiarias queda resumida en el siguiente cuadro :

CLASE	SUPERFICIE	%
SUELO URBANO	2.718.939	6.73%
SUELO URBANIZABLE	2.123.737	5.26%
SISTEMA GENERAL VIARIO	690.015	1.71%
SNU COMUN	13.770.742	34.10%
SNU AGRICOLA	1.615.070	4.00%
SNU PAISAJE	3.630.738	8.99%
SNU FORESTAL	601.700	1.49%
SNU REGADIO	14.336.628	35.50%
SNU PROTECCION VIARIA	610.109	1.51%
SNU VIAS PECUARIAS	291.549	0.72%
TOTAL	40.389.227	100.00%

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

A partir de la cuantificación del suelo urbano y urbanizable es posible calcular la capacidad total o techo teórico máximo que se plantea en las presentes Normas Subsidiarias.

Evidentemente, la capacidad del modelo planteado no tiene porque ser agotada en un breve periodo de tiempo, pues la calificación propuesta responde a la necesidad de garantizar una adecuada fluidez del mercado de suelo local como modo de solventar acaparamientos de suelo o simples paralizaciones puntuales por dificultades de gestión posteriores que no hayan podido ser contempladas en la redacción de estas Normas.