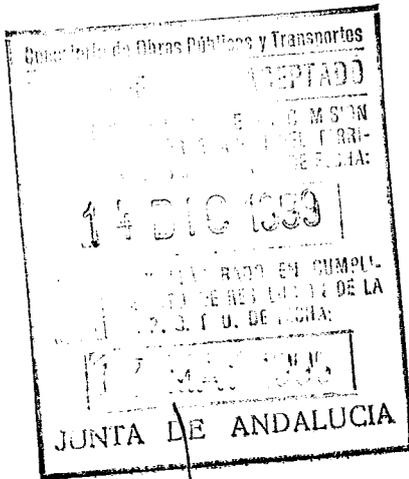


Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL,



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLVERA

TEXTO REFUNDIDO  
JULIO DE 1999

TOMO III: MEMORIA JUSTIFICATIVA  
PLANOS



Diputación de Cádiz  
SERVICIO DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

DILIGENCIA: Para tener constancia de que el presente documento  
compuesto de los folios numerados consecutivamente del ..... 1 ..... al  
..... 70 ..... forma parte del Instrumento Urbanístico  
M.M.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLIVERA TEXTO REUNIDO.....  
inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de  
planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y  
espacios catástrofe, con nº de registro ..... 2145 ..... mediante  
Resolución de fecha 18/06/2007 del titular de la Delegación  
Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en  
Cádiz.

Cádiz, 19 de JUNIO de 2007

El Encargado del Registro  
Unidad Registral de Cádiz

TEXTO REFUNDIDO

**OBJETO Y CONTENIDO:**

Este documento tiene por objeto complementar las determinaciones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el Acuerdo de fecha 17-05-99 (punto 2) referente a la aprobación definitiva de la Revisión de las NN.SS. de Olvera por la que se insta a la redacción de un Texto Refundido que incorpore la subsanación y modificación de deficiencias del documento aprobado provisionalmente con fecha 5 de Mayo de 1999.

Con este único propósito el contenido del mismo se ajusta a lo dispuesto por el Acuerdo de la CPOTU antes mencionado, así como, la Resolución de la D.G. de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura con fecha 14 de Mayo de 1999 y a la Declaración de Impacto Ambiental formulada por la Consejería de Medio Ambiente el 26 de enero de 1999, así como al informe complementario emitido por el Delegado Provincial de Medio Ambiente con fecha 22 de Abril de 1999.

Con la intención de que se conozca el alcance de las modificaciones se ha redactado una memoria introductoria con el contenido de todo lo subsanado y modificado en el documento de Aprobación Provisional detallando la situación de los textos y planos modificados. Con el mismo ánimo se ha incluido esta memoria en cada uno de los tomos que componen el documento. Así, el documento se estructura como sigue:

TOMO I:	CAPITULO I	MEMORIA DE INFORMACION.
TOMOII:	CAPITULO II	MEMORIA JUSTIFICATIVA Y PLANOS.
TOMOIII:	CAPITULO III	MEMORIA DE ORDENACION.
TOMO IV:	CAPITULO IV	MEMORIA DE LA CATALOGACION. CATALOGO.
TOMO V:	ANEXO I	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

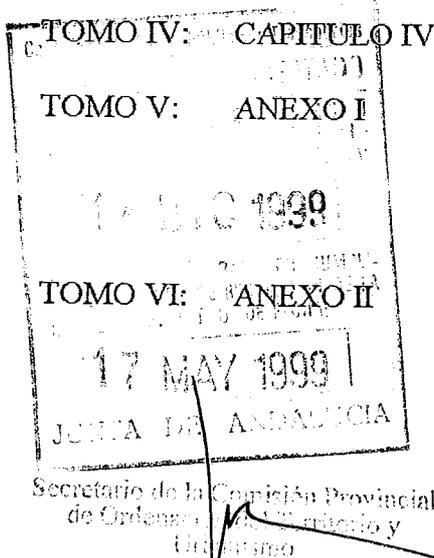
(no ha sufrido modificación alguna respecto al documento original, no incluyéndose en el presente documento de Texto Refundido).

VIAS PECUARIAS.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Mayo de 1999  
El SECRETARIO GENERAL.



Olvera, a Julio de 1999.



S.A.M. de OLVERA.

SERVICIO de ASISTENCIA a MUNICIPIOS de la DIPUTACION de CADIZ.

## II MEMORIA JUSTIFICATIVA

## INDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION.

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACION.

2.1.- Objetivos y alcance de las Normas Subsidiarias.

2.2.- Objetivos y criterios de la ordenación.

3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION:

3.1.- Infraestructuras tereritoriales.

3.2.- Núcleos urbanos considerados.

3.3.- Tratamiento del medio físico. Areas protegidas.

4.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO: 7 MAY 1999

4.1.- Sistema General de Comunicación.

4.2.- Sistema General de Espacios Libres.

4.3.- Equipamiento comunitario.

5.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA CLASIFICACION DE SUELO URBANO.

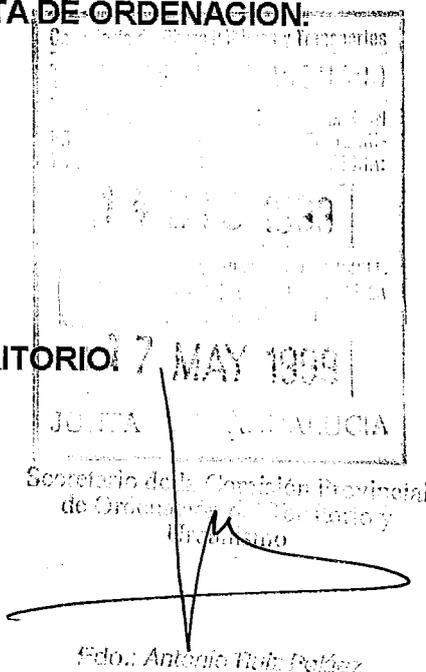
5.1.- Delimitación y justificación del Suelo Urbano.

5.2.- Actuaciones previstas.

5.3.- Actuaciones previstas en el Conjunto Histórico.

5.4.- Estrategias de equipamientos.

5.5.- Sistemas de ordenación propuestos.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999

EL SECRETARIO GENERAL.



5.6.- Sistemas de actuación propuestos.

5.7.- Justificación de las determinaciones adoptadas en las actuaciones sistemáticas.

## 6.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

6.1.- Localización y dimensionamiento del suelo apto para urbanizar.

6.2.- Objetivos del suelo apto para urbanizar.

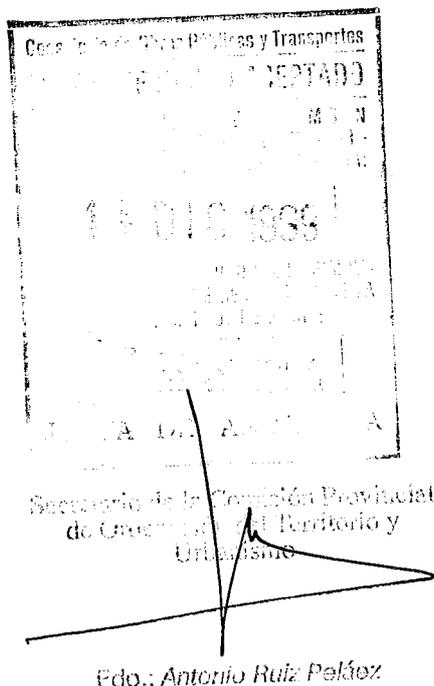
6.3.- Criterios de actuación en el suelo apto para urbanizar.

6.4.- Cálculo del Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.

## 7.- JUSTIFICACION DE LA IDONEIDAD AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES.

## 8.- INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EN EL TERRITORIO.

## 9.- ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.

## 1.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION.

Las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento que regulan la actividad edificatoria en el Municipio de Olvera se empezaron a redactar en el año 1984 y se aprobaron definitivamente en el año 1989, siendo la aprobación de su texto refundido el 23 de marzo de 1990.

Tras los años transcurridos desde la entrada en vigor de las actuales Normas Subsidiarias las circunstancias incidentes en el desarrollo y planificación urbana se han alterado de una manera substancial. Tal como se detalla en la Memoria de Información; que a su vez contiene y sintetiza las fases previas de análisis, diagnóstico, documentación previa y Avance; esta alteración es consecuencia de causas externas e internas al y del municipio de Olvera.

Entre las diversas causas externas al municipio se podrían destacar para este apartado las que enumeramos a continuación:

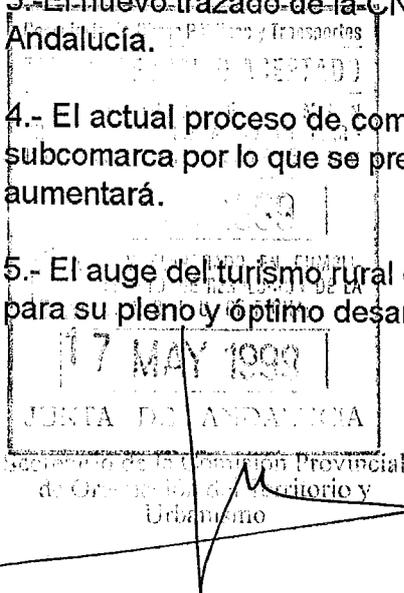
1.- Se ha creado un nuevo marco legal tanto en el Estado como en la Comunidad Autónoma y municipio, con las sucesivas aprobaciones de diferentes leyes de las que podríamos destacar por su incidencia las siguientes: la nueva Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (26-6-92), la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (11-1-94), la Ley sobre delegación de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (15-12-95), el R.D. sobre medidas liberalizadoras en materia de suelo (7-6-96); las Leyes de ámbito sectorial como la Forestal (15-6-92), de Protección Ambiental (18-5-94), de Vías Pecuarias (23-3-95), de Modernización de Explotaciones Agrarias (4-7-95), y el nuevo Reglamento de Carreteras (2-9-94).

2.- La influencia de la legislación de la Unión Europea en materia de desarrollo y protección del Medio Ambiente.

3.- El nuevo trazado de la CN-342 que sitúa a Olvera cerca del corredor este-oeste de Andalucía.

4.- El actual proceso de comarcalización predispone a que Olvera sea el centro de la subcomarca por lo que se presupone que la actividad socio-económica y el poblamiento aumentará.

5.- El auge del turismo rural que demanda un aumento de la infraestructura requerida para su pleno y óptimo desarrollo.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL.  
*[Firma]*

Como causas internas del municipio podemos enumerar las siguientes:

- 1.- Los desajustes entre la demanda y oferta de los diferentes tipos de suelo, que han propiciado una perturbación del coste del mismo en unos casos, y la escasez de suelo industrial en otros.
- 2.- La existencia de determinadas ordenanzas de la edificación, que en el transcurso de su aplicación han demostrado no ser lo suficientemente adecuadas para los fines requeridos. Incidiendo en el deterioro de la imagen del conjunto histórico, al modificarse la tipología edificatoria tradicional.
- 3.- La necesidad de una mejora de la actual estructura urbana tanto de comunicación como de equipamientos.
- 4.- El crecimiento de la actividad socio-económica del pueblo, especialmente el de la industria agrícola y la de servicios.

Por todas las circunstancias anteriormente citadas se hace necesario una revisión y adaptación de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento y que con los antecedentes que se detallan en la Memoria de Información y tras las fases previas de Avance y Aprobación Inicial, hacen que la decisión de revisar y adaptar a la nueva ley del 92, así como, la figura de planeamiento elegida esté debidamente justificadas.

## 2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACION.

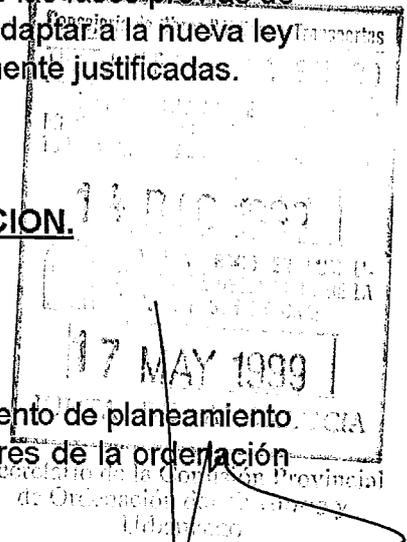
### 2.1 Objetivo y alcance de las Normas Subsidiarias.

Como objetivo general se trata de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento válido y adecuado a la problemática local. Los criterios particulares de la ordenación urbanística, básicamente se establecen a dos niveles:

- En el territorio.

Regular las distintas formas de utilización del territorio de modo que se consolide una estructura territorial equilibrada impidiendo la formación de núcleos de población no deseados y potenciando los valores agrícolas, naturales y paisajísticos existentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable en materia de aguas, costas, espacios naturales, montes, medio ambiente, patrimonio,...

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL,



Desarrollar las determinaciones y criterios de ordenación contenidos en el Plan Especial de Protección de Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos provincial, y las Bases de Ordenación del Territorio de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno de 27 de Marzo de 1990).

- En el medio urbano.

Para el núcleo urbano consolidado, establecer unas condiciones de usos y tipos de edificación coherentes con las formas tradicionales, potenciando los valores tanto de usos como culturales de los sectores históricos.

Lograr una estructura urbana en la que los asentamientos tradicionales, nuevos desarrollos, medio físico y paisaje circundante se integren armónicamente

Concretar los nuevos desarrollos a los suelos necesarios en función del crecimiento poblacional y de las actividades previsibles y una vez puesto en valor y uso el patrimonio edificado existente, establecer las prioridades y programación de incorporación de los nuevos desarrollos que garanticen un crecimiento urbano equilibrado.

Establecer y propiciar las medidas urbanísticas oportunas para asegurar la consecución de los objetivos fijados en el Plan, especialmente en cuanto a la participación e intervención de los diversos protagonistas del hecho urbanístico (Administración, ciudadanos, y demás agentes) proponiendo para ello los instrumentos y medios que la legislación general urbanística contiene.

En función de la necesidad y pertinencia de contemplar áreas aptas para la urbanización que integren el suelo urbanizable, se determinará el alcance de las Normas.

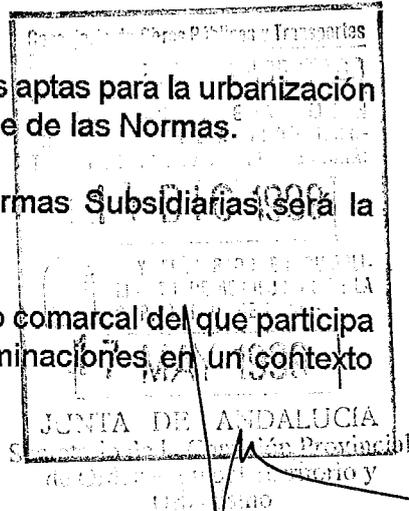
El ámbito del trabajo y de aplicación territorial de las Normas Subsidiarias será la totalidad del término municipal de Olvera.

No obstante, constituye también ámbito de estudio el entorno comarcal del que participa el municipio, a los efectos de hacer coherentes sus determinaciones en un contexto territorial amplio.

**2.2. Objetivos y criterios de la ordenación.**

Por todas las circunstancias anteriormente citadas se hace necesario una revisión y adaptación de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento y que con estos antecedentes propondrán los siguientes objetivos:

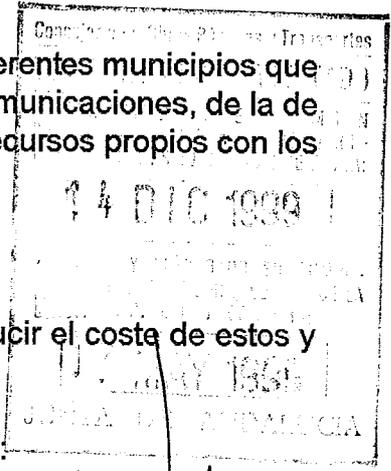
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.





Objetivos de carácter general para todo el territorio municipal:

- 1.- Adaptar las Normas Subsidiarias al nuevo marco legal.
- 2.- Regular las medidas de protección del medio-ambiente.
- 3.- En el ámbito comarcal, potenciar la coordinación con los diferentes municipios que lo integran, proponiendo una mejora de la infraestructura de comunicaciones, de la de vertidos, de la de abastecimiento de agua y compatibilizar los recursos propios con los de cada municipio.
- 4.- Potenciar los recursos como el turístico y el agro-ganadero.
- 5.- Aumentar la oferta de todo tipo de suelos con objeto de reducir el coste de estos y satisfacer la demanda actual.



Objetivos de carácter particular para los distintos tipos de suelo:

#### SUELO URBANO

Con referencia al núcleo tradicional proponer una delimitación física del recinto urbano mediante la creación de una vía perimetral que constituya el borde definitivo de esta parte de la ciudad.

La nueva delimitación incorporará del suelo colindante y actualmente no urbanizable, las superficies necesarias para la gestión, financiación y ejecución de dicha vía.

Con referencia al Conjunto Histórico realizar un nuevo catálogo de las edificaciones tipo que servirá de pauta para la redacción de las futuras ordenanzas de la edificación. Estas ordenanzas atenderán principalmente al aspecto volumétrico de la calle.

Se delimitará el espacio público de todos los peñones del núcleo urbano así como los accesos a estos.

Con objeto de mejorar los actuales equipamientos e incorporar otros nuevos se pretende remodelar la zona entre el cuartel de la Guardia Civil y el almacén de Arenas. Del mismo modo se remodelará la manzana de las antiguas escuelas frente al cuartel, actualmente Centro de Adultos.

En relación con el núcleo de ensanche se rectificarán algunas alineaciones principalmente en la Avenida de Julián Besteiro, estación de autobuses, carretera de Pruna; alturas de determinadas edificaciones como en la trasera de la piscina, Entrecaminos, Europa, Bellavista, Los Arbolitos, etc.; también se rectificarán ciertas tipologías edificatorias asignadas por las normas vigentes con objeto de adecuarlas a la demanda existente.

Se cambiará la calificación actual del entorno de INAVICO que pasará de escolar a industrial ganadero.

### SUELO URBANIZABLE

Se pretende crear una gran bolsa de suelo residencial de todas las tipologías en la zona sur del Camino de Ntra. Sra. de Los Remedios y Vereda de Pino, para conseguir lo siguiente:

- Adaptar el mercado de suelo a las demandas actuales y futuras ofertando suelo residencial en bloques, en adosadas y para viviendas unifamiliares aisladas.
- Regular el valor actual del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
- Crear una vía de circunvalación sur a la ciudad que descargue de tráfico la Avenida de Julián Besteiro.
- Establecer las pautas del ensanche de la ciudad por un largo período de tiempo.

Este paquete de suelo se sectorizará de acuerdo con la estructura de la propiedad con objeto de facilitar la posterior gestión.

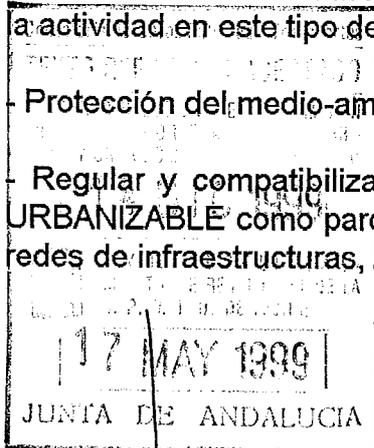
La edificabilidad estará en función de la carga urbanística necesaria con objeto de hacer rentable las operaciones inmobiliarias.

Se creará un polígono industrial en el exterior de la ciudad que conjuntamente con el actual dará cobertura a la demanda de este tipo de suelos.

### SUELO NO URBANIZABLE

Con objeto de potenciar los recursos turísticos y agro-ganaderos se pretende incidir en el no urbanizable de una manera muy pormenorizada así las ordenanzas que regulen a actividad en este tipo de suelo deberán contemplar los siguientes objetivos:

- Protección del medio-ambiente.
- Regular y compatibilizar todo tipo de usos que actualmente se dan en el NO URBANIZABLE como parcelaciones residenciales, industria agro-ganadera, vertidos, redes de infraestructuras, zonas de esparcimiento y recreo.



Secretaría de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL.

### 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

#### 3.1. Infraestructuras Territoriales.

##### a) Red viaria:

La actual estructura viaria del territorio consta de las siguientes vías:

\* Vías cuya titularidad la ostenta la Junta de Andalucía:

- A-382 desde Jerez a Antequera, pertenece a la red primaria.
- La antigua N-342 Jerez-Cartagena, desde los p.k. 81 al 103 (kilometración antigua), está constituida por los terrenos residuales producto del nuevo trazado de la A-382. Forman parte de esta vía los accesos sur y este de Olvera, así como parte de la carretera a El Gastor. Pertenece a la red secundaria.
- CA-413, Olvera-Torre-Alháuquime desde p.k. 0 al p.k. 3,7.
- CA-454, Olvera-Pruna.

La Normativa de aplicación para el conjunto de estas carreteras es la siguiente:

- Ley de carreteras 25/1.988 de 29 de Julio.
- Reglamento General de carreteras R.D. 1.812/94 de 2 de Septiembre.

Se considera Tramo de circunvalación o variante de Olvera el tramo de carretera A-382 entre el p.k. 95.5 al 93.3, es decir, entre los enlaces definidos por los accesos sur y este a Olvera.

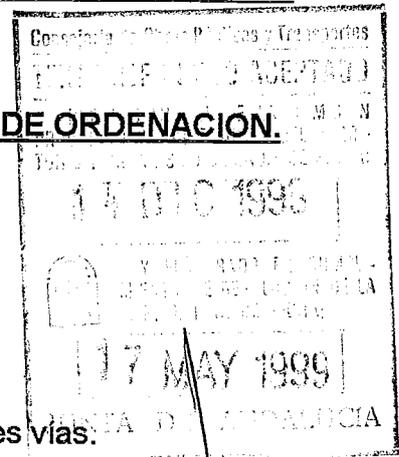
La titularidad de los accesos a Olvera así como la de la Travesía, la ostenta hoy la Junta de Andalucía, habiéndose iniciado con fecha 10/12/93 el expediente de cesión de estos tramos al Ayuntamiento de Olvera mediante Acta de Cesión suscrita por ambos Organismos.

\* Vías cuya titularidad la ostenta la Excma. Diputación de Cádiz.

- CA-V-0447 de Olvera a La Muela posando por Navalagrulla. De ella parte un carril hacia el Peñón de Zaframagón actualmente cortado al tráfico.
- CA-V-4211, que partiendo de la A-382 va a Alcalá del Valle.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Mayo de 1999  
El SECRETARIO GENERAL,  
*[Firma]*



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
*[Firma]*

- CA-V-4131, que partiendo de la A-382 va a Torre-Alhuime.
- CA-V-4223, que partiendo de la antigua CN-342 se dirige a El Gastor y Setenil.

Las actuaciones que estas normas proponen son las siguientes.

- Enlazar la CA-454 de Olvera a Pruna con la CA-413 de Olvera a Torre-Alhuime mediante una vía rodada de nuevo trazado.

El objeto de esta carretera es hacer circunvalar los camiones procedentes de Pruna que actualmente atraviesan el centro de Olvera en su travesía hacia Algodonales, Torre-Alhuime y El Gastor.

- Enlace en el acceso este a Olvera a la altura de la zona denominada Conejo.

- Enlace en la A-382 a la altura de la zona denominada Los Baños.

- Zona de estacionamiento y servicios en la confluencia de la A-382 y CA-V-0447.

- Zona de estacionamiento y servicios en el acceso este a Olvera junto a Conejo.

- Mejora de los accesos a Olvera procedentes de El Gastor, Pruna y Tramo de acceso este.

Estas mejoras consistiran en rectificaciones del trazado y ordenación de márgenes.

- Mejora del firme en la antigua CN-342 en dirección hacia El Gastor.

- Mejora del firme en la CA-V-0447 hasta la zona de esparcimiento de Navalagrulla.

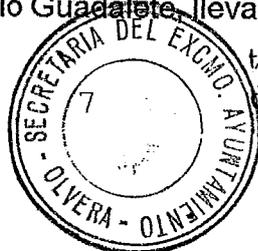
- Proyectar una vía de circulación en la zona sureste de Olvera que unira los accesos sur (Manuel de Falla) y este.

El objeto de esta vía es descargar del actual y futuro tráfico la Avda. Julián Besteiro, así como enlazar los accesos procedentes de Antequera, Pruna, Torre-Alhuime y Algodonales con una vía transversal que circunvale por el sureste a Olvera.

Esta vía se ejecutara con cargo a los tres Planes Parciales que desarrollaran el S.A.U.

b) Saneamiento:

El término municipal de Olvera está incluido en el ámbito de aplicación del Plan Especial de Actuaciones de Saneamiento que desarrolla parte del Programa Coordinado para la Recuperación y Mejora del Río Guadalquivir, llevado a cabo por la D.G. de Obras



Aprobado por la D.G. de Obras  
tamiento de Olvera, en sesión celebrada el  
día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*

Hidráulicas de la J.A. y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Este plan contempla la unificación de vertidos y la depuración alternativa de estos antes de su emisión a los Arroyos Guadamanil, Guadalporcún y Trejo.

El proyecto de actuación correspondiente al municipio de Olvera contempla la ejecución de medio y largo plazo de depuradoras: una situada en la cuenca norte y otra situada en la cuenca sur. Así como, la ejecución de los colectores que conducen unitariamente las aguas residuales a estas depuradoras.

Actualmente se han ejecutado los colectores norte y sur y se comienzan las obras de la depuradora norte.

Estas Normas Subsidiarias, en la política de clasificación de suelo proponen la implantación de un polígono industrial en el exterior del núcleo urbano, así como, la ampliación del actual, que junto con el agro-ganadero al norte y la Cooperativa de Ntra. Sra. de Los Remedios a sur completan la dotación industrial de Olvera.

Esta amplia dotación no dispone en la actualidad de una regulación adecuada de sus vertidos por lo que estas Normas Subsidiarias consideran la ejecución de lo siguiente:

- Que cada polígono industrial tenga su propia depuración de vertidos para que posteriormente estos sean bombeados a las depuradoras generales.
- Realizar dos estaciones de bombeo: una en el polígono industrial ubicado en el exterior del núcleo urbano y otra en el lado sur del S.A.U. junto a la fábrica de prefabricados de hormigón. Esta última funcionará provisionalmente hasta la ejecución de la depuradora proyectada en el sur.
- Colector de fecales en la prolongación de la calle Pozuelo y su conexión al colector general situado más al sur.

c) Abastecimiento:

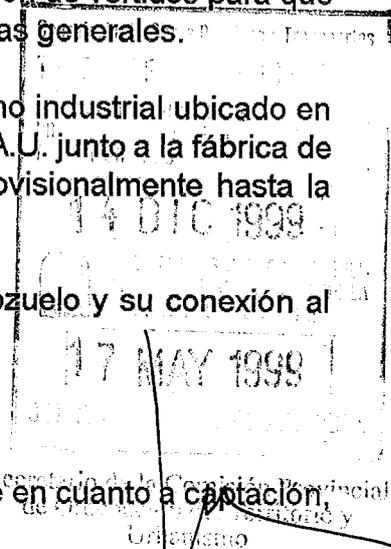
La dotación de infraestructuras de abastecimiento es suficiente en cuanto a captación, acumulación y distribución primaria.

Dispone de dos puntos de captación, uno en el término municipal de Alcalá del Valle y otro en el pie noreste de la Sierra de Lijar, este último en ejecución. Estos pozos alimentan 2 depósitos reguladores mediante tuberías de 300 mm., estos depósitos están situados: uno bajo la Plaza de La Iglesia y el otro en el Cerro Conejo. Existe un tercer depósito de pequeña capacidad en la peña del castillo que suministra agua a la antigua barriada de La Villa.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999.  
EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*



El depósito regulador de Cerro Conejo está conectado en serie con el de la plaza de la Iglesia, este suministra agua potable al núcleo de Olvera mediante un ramal a lo largo de la Calle Llana, del que parten ramificaciones colaterales a todas las calles de 250 mm., 200 mm., 150 mm., 100 mm., 80 mm., y 60 mm.

La distribución secundaria y debido principalmente al alto contenido de cal que trae el agua, es deficiente ya que la estructura mallada de esta distribución prácticamente no existe, pues los mecanismos de cierres y derivaciones dejan de funcionar por los depósitos de cal entre sus componentes.

El abastecimiento de agua se considera del todo suficiente, incluso considerando que del depósito de Cerro Conejo se suministra agua al término de Torre-Alháquime.

La única propuesta de estas normas sería la ubicación de una central descalcificadora junto al depósito de Cerro Conejo que mitigara en parte el alto contenido de cal en el agua distribuida.

#### d) Distribución de Energía Eléctrica:

Este sistema general de infraestructuras responde a las previsiones y decisiones de la compañía Sevillana de Electricidad y las compañías distribuidoras privadas.

Las previsiones futuras, según Sevillana de Electricidad, se establecen en función de una serie de parámetros, uno de los cuales mide el tiempo de interrupción del suministro en los distintos pueblos de los sectores considerados, otros son el número de viviendas, usos del suelo, m<sup>2</sup> edificables de polígonos industriales.

La Sierra Norte depende del Sector Sierra y del Sector Málaga. Las centrales de producción son la Central de Bornos y la Central de Ronda, de estas centrales parte la red principal de 50 Kv., con previsión a 66 Kv., con destino a las subestaciones de Algodonales y Olvera, y otra de 33 Kv., desde la Central de Ronda a la subestación de Arriate.

Desde las subestaciones de Olvera y Arriate se distribuye en media Tensión 10 Kv., suministro eléctrico a Pruna, Torre-Alháquime, Setenil y Alcalá del Valle. Se tiende a que esta línea sea de media tensión y transporte 20 Kv.

La actividad eléctrica viene regulada desde el 31-12-95 por la L.O.S.E.N.

### 3.2. Núcleos urbanos considerados.

A efectos de aplicación del contenido normativo de estas NN.SS., sólo se considera un solo núcleo urbano, Olvera.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.  
U. No. 1110

Si bien se reconocen unos asentamientos en el suelo no urbanizable y que serán regulados por lo dispuesto a tal efecto en el tratamiento del suelo no urbanizable. Estos asentamientos son: Zaframagón, Navalagrulla, Conejo, Los Baños, La Sierra, Lijar, Guadamanil, Cabañas, Valle-Hermoso Alto y Valle-Hermoso Bajo.

### 3. 3. Tratamiento del medio físico. Areas Protegidas.

En estas NN.SS. no se pretende considerar al suelo no urbanizable como residuo de lo urbano y urbanizable sino como una clasificación expresa de suelo con una regulación pormenorizada aplicada a las diferentes unidades que se definan en función de su carácter, uso, situación y nivel de protección.

Se considerará como elementos estructurantes del conjunto de las diferentes unidades consideradas, los siguientes:

- Red de vías pecuarias y caminos rurales.
- Recursos específicos del suelo en orden a lo dispuesto por las siguientes administraciones sectoriales.
- Areas de protección especial.
- Estructura de la propiedad.
- Infraestructuras territoriales.
- Núcleos de población.

En cada unidad definida se regulará principalmente lo siguiente:

- Usos permitidos y régimen de compatibilidades.
- Unidad parcelable si procediera.
- Actividad edificatoria compatible a cada uso.
- Grado de protección en relación con las actividades permitidas y su incidencia en las adyacentes.

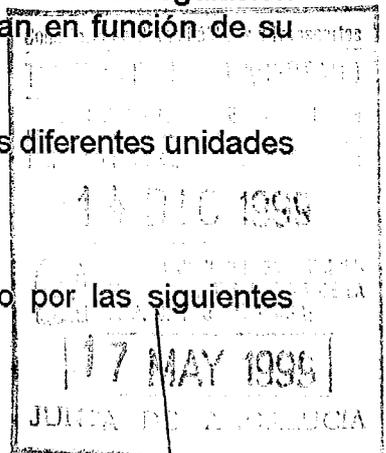
En esta clase de suelo se pretende llevar a cabo dos políticas distintas, aunque si bien no divergentes. Esto es, de un lado la adaptación de medidas de protección del uso y destino propio de este suelo, delimitando determinadas áreas de especial protección y de otro lado, una ordenación positiva del no urbanizable en atención a aquellas otras funcionalidades que se vienen dando en el término.

Así, en este último sentido, más allá del estricto uso agrario, ganadero o cinegético se considera:

- a) la delimitación de zonas destinadas al turismo rural, senderismo esparcimiento u otros fines análogos. Cabe destacar en esta línea un tratamiento especial a la << VIA VERDE >>, en atención a los proyectos impulsados por otras Administraciones.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL



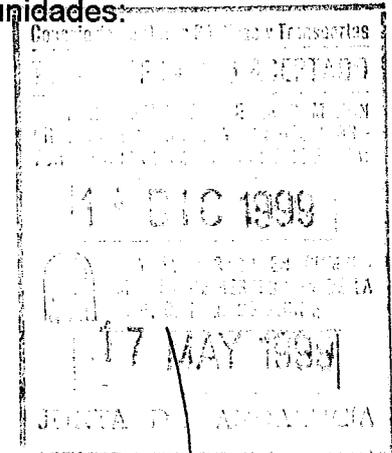
Antonio Ruiz Paléez  
Edo. Antonio Ruiz Paléez

- b) la delimitación de suelos de núcleos o asentamientos rurales en los que se permitan el uso residencial aunque si bien con las medidas necesarias para evitar su desarrollo.
- c) la delimitación de áreas de protección del Conjunto Histórico, del núcleo urbano y de afecciones de infraestructuras territoriales.

En esta línea se han considerado las siguientes unidades:

\* Unidades con protección ecológica:

- Peñón de Zaframagón.
- Sierra de Lijar.
- Cerro de la Francesa.
- Riberas del Guadamanil.
- Riberas del Guadalporcún.
- Peñón del Montentier.
- Peñón de Zapapaldar.
- Cerro de Linarejos.
- Río Corbones.
- Cerro de Aymontes.



\* Unidades de protección paisajística:

- Sierra de las Harinas y Cerro de la Huerta.
- Limas de Cumbres del Sur y Sureste.

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

\* Unidades de esparcimiento y recreo:

- Navalagrulla.
- Puente Prado.
- Arroyo Chacón y Afonso.
- Ermita Ntra. Sra. De los Remedios.
- Río Corbones.

\* Zonas de Regadío:

- Arroyo Salado.
- Guadalporcún.

\* Zonas de protección:

- Conjunto Histórico.
- Núcleo urbano.
- Afecciones de la A-382, adjunta al núcleo urbano.
- Protección de la vía verde.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el

día 19 de Agosto de 1999

El SECRETARIO GENERAL,



#### 4. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

##### 4.1. Sistema general de comunicaciones.

El Sistema general de comunicaciones lo constituyen las principales infraestructuras territoriales que se distribuyen tanto en el suelo no urbanizable como en el urbano.

##### En el suelo no urbanizable:

\* Vías cuya titularidad la ostenta la Junta de Andalucía:

- A-382 desde Jerez a Antequera, pertenece a la red primaria.
- La antigua N-342 Jerez-Cartagena, desde los p.k. 81 al 103 (kilometración antigua), está constituida por los terrenos residuales producto del nuevo trazado de la A-382. Forman parte de esta vía los accesos sur y este de Olvera, así como parte de la carretera a El Gastor. Pertenece a la red secundaria.
- CA-413, Olvera-Torre-Alháquime desde p.k. 0 al p.k. 3,7.
- CA-454, Olvera-Pruna.

\* Vías cuya titularidad la ostenta la Excm. Diputación de Cádiz.

- CA-V-0447 de Olvera a La Muela posando por Navalagrulla. De ella parte un carril hacia el Peñón de Zaframagón actualmente cortado al tráfico.
- CA-V-4211, que partiendo de la A-382 va a Alcalá del Valle.
- CA-V-4131, que partiendo de la A-382 va a Torre-Alháquime.
- CA-V-4223, que partiendo de la antigua CN-342 se dirige a El Gastor y Setenil.

\* Vías de nuevo trazado.

- Variante de Pruna: vía que enlaza la CA-454 de Olvera a Pruna con la CA-413 de Olvera a Torre-Alháquime mediante una vía rodada de nuevo trazado que discurre paralela a un tramo del cordel del Arroyo o río Salado. El objeto de esta carretera es hacer circunvalar los camiones procedentes de Pruna que actualmente atraviesan el centro de Olvera en su travesía hacia Algodonales, Torre-Alháquime y El Gastor.

Complementan esta red las vías pecuarias del territorio las cuales se detallan en el Anexo II del documento de NN.SS. esta red está constituida por las siguientes vías pecuarias:



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*

- Las Cañadas Reales de: Sevilla (1º y 2º tramo), Los Corbones y Málaga.
- Los Cordeles de: Morón a Ronda, de Olvera a Ronda, de Ronda a Osuna, de Algodonales a Olvera, de Pruna, del Cerro Gordo y Grazalema, del Arroyo o Río Salado, de Olvera a El Gastor, de Olvera a Coripe.

Las Coladas de: Pruna, Los Gredales, del Salado por Peñón de Carretas, de las Parrillas, de Monesterejo, y del Pozuelo.

En el suelo urbano:

Acceso Norte:

Desde la Plaza de la Concordia hasta el enlace Oeste con la A-382 de la antigua carretera a La Muela. Lo conforman las calles: Sepúlveda, Bellavista, Lepanto y Noria así como el tramo de la antigua carretera a La Muela que enlaza con la A-382.

Acceso Sur:

Desde el enlace sur a Olvera de la A-382 (Jerez-Antequera) hasta la Plaza de la Concordia. Lo conforman el residuo de la antigua CN-342 y la Avda. Manuel de Falla. Este tramo constituye el acceso sur a Olvera.

Acceso Este:

Desde el enlace Este a Olvera de la A-382 (Jerez-Antequera) hasta la Plaza de la Concordia. Lo conforman el residuo de la antigua CN-342 y la Avda. Julián Besteiro.

Acceso Oeste:

Desde la A-382 hasta la Plaza de la Concordia. Lo conforman la Vereda del Junco, y las calles: Socorro, Hondón, Vereda Ancha y Fuente Nueva.

Acceso Pruna:

Desde la Plaza de la Concordia hasta enlazar con la carretera de Pruna. Lo conforman la calle Sepúlveda y la travesía de la carretera de Pruna hasta la prolongación de la calle Azorín.

Rotonda:

La rotonda de nueva ejecución en la confluencia de: la variante de Pruna (anteriormente descrita), el acceso Este a Olvera y la CA-413 de Olvera a Torre-Alháquime.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL



*U. Albornoz*

- **Circunvalación Oeste:**

Enlaza el acceso norte y oeste de Olvera. Parte de la Plaza del Mercado hasta la Vereda del Junco.

- **Acceso Central al Conjunto Histórico:**

Está definido por las calles: Calvario, Victoria, Llana y Mercado.

**4.2. Sistema general de Espacios libres.**

Este sistema general lo constituyen los parques públicos y zonas verdes con rango de ciudad, así como, los espacios protegidos y de protección del Conjunto Histórico.

La superficie de todos estos debe superar a la resultante de multiplicar los habitantes previstos hasta la revisión de estas NN.SS., por 5 metros cuadrados.

Los sistemas generales de Espacios Libres considerados son:

- **En suelo no urbanizable:**

Parque Oeste  
 Zona de protección

12.800 m<sup>2</sup>.  
 16.360 m<sup>2</sup>.  
 -----  
 21.160 m<sup>2</sup>.

Comité de Obras Pùblicas y Equipamientos  
 14 DIC. 1999  
 7 MAY 1999  
 Secretario de la Comisión Provincial  
 2º de Ordenación del Territorio y  
 Urbanismo  
 Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Estos sistemas generales de espacios libres son de protección visual y paisajística del Conjunto Histórico, no obstante se pretende dar un tratamiento de Parque a la zona más al norte y que denominamos Parque del Oeste. Este último y junto con el parque del Castillo dotaría a la ciudad de un recinto ajardinado en el oeste de 17.000 m<sup>2</sup>.

- **En suelo urbano:**

Parque Norte 17.650 m<sup>2</sup>.  
 Parque Ferial 13.780 m<sup>2</sup>.  
 Parque Entrecaminos 10.250 m<sup>2</sup>.  
 El Peñón de la Alameda 4.850 m<sup>2</sup>.  
 El Peñón del Cerretillo 3.250 m<sup>2</sup>.  
 El Peñón del Socorro 4.650 m<sup>2</sup>.  
 Parque del Castillo 4.200 m<sup>2</sup>.  
 Parque del Sureste 4.450 m<sup>2</sup>.

Total Superficie en Suelo Urbano 63.080 m<sup>2</sup>.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999

EL SECRETARIO GENERAL,

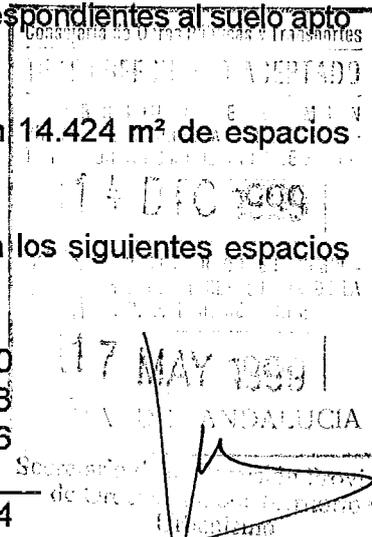
La superficie de 63.080 m<sup>2</sup>, para un estándar mínimo de 5 m<sup>2</sup> por habitante, soportaría una población de 12.616 habitantes y que supondría un crecimiento del 38.77% de la población actual.

Por lo que el estándar de espacios libres para la población actual será de 7 m<sup>2</sup> por habitante.

Estos sistemas generales de espacios libres se complementarán con los sistemas locales de las actuaciones sistemáticas así como con los correspondientes al suelo apto para urbanizar.

- En las actuaciones sistemáticas se consideran 14.424 m<sup>2</sup> de espacios libres.
- En el suelo apto para urbanizar se consideran los siguientes espacios libres en el área de reparto nº1:

Sector Oeste	11.500
Sector Centro	5.498
Sector Este	6.596
	23.594



En este tipo de suelo se prevé hacer 628 viviendas y considerando una población de 4 personas por viviendas se tendría una población de 2.512 habitantes que a razón de 5 m<sup>2</sup> por habitante se obtendría un mínimo de 12.560 m<sup>2</sup> de espacios libres.

Por lo que la dotación prevista de espacios libres es casi el doble de lo necesitado y el estándar alcanzaría a más de 9 m<sup>2</sup> por persona.

No se consideran los espacios libres previstos en las áreas de reparto nº 2 y nº 3 por entender que por su situación y uso no pertenecen a la estructura del núcleo urbano.

En resumen dispondríamos de un total de 101.098 m<sup>2</sup> de espacios libres que soportaría una población de 20.220 habitantes a razón de 5m<sup>2</sup>/ hb.

**4.3. Equipamiento comunitario.**

Los equipamientos con rango de sistema general y por tanto de carácter comunitario se distribuyen en los suelos: Urbano, y no urbanizable.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL,



*[Handwritten signature]*

- Equipamientos comunitarios en suelo urbano:

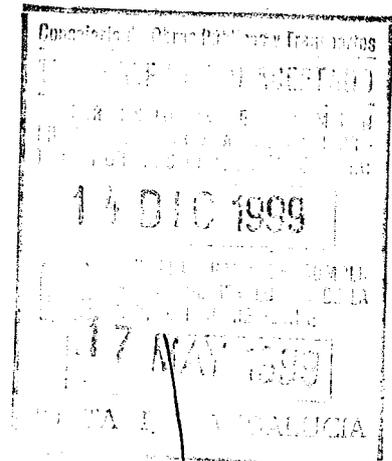
Recinto Ferial	13.780 m <sup>2</sup>
Zona deportiva centro: Campo de fútbol	14.520 m <sup>2</sup>
Zona deportiva nordeste: polideportivo	13.100 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	41.400 m <sup>2</sup>

Cementerio viejo y nuevo  
Castillo  
Subcentral de teléfonos  
Silo de cereales  
Colegio Zaframagón  
Ambulatorio  
Parque de bomberos

- Equipamientos en el no urbanizable:

Vertedero de escombros  
Vertedero de residuos orgánicos  
Depuradoras  
Depósitos de aguas  
Subestación de electricidad

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.



Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

## 5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO.

### 5.1. Delimitación y justificación del suelo urbano.

La vigente delimitación de perímetro urbano incorporaba las zonas de ensanche al núcleo tradicional existentes antes de las vigentes normas, así como, suelos que por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en dos terceras partes de su superficie, eran considerados urbanos y suelos que dispondrían del grado de urbanización necesario tras la ejecución de las NN.SS. de planeamiento.

En estos años transcurridos la mayoría de las actuaciones conjuntas o sistemáticas no se han cumplido, aunque por contra, han preservado la imagen urbana existente hasta ese momento.

En cambio, las actuaciones individualizadas o asistemáticas, si se han producido, si bien generando algunos conflictos en la interpretación de la normativa de la edificación.

El perímetro del suelo presentaba un borde donde los espacios intersticiales abundaban, resuelto en la mayoría de los casos por las NN.SS. con actuaciones individualizadas o asistemáticas, esto ha producido durante estos años un cierto desorden que ha repercutido en la imagen externa de la ciudad. Las traseras de las casas constituyen el elemento principal de este paisaje.

La propuesta de delimitación el perímetro urbano de estas normas se centra básicamente en el tratamiento del borde de la ciudad, con objeto de establecerlo definitivamente y delimita 114,84 hectáreas de suelo urbano.

Con la intención de que no haya anexiones futuras al tramo de perímetro perteneciente al núcleo tradicional protegido, se establece una vía perimetral rodada y peatonal que por condicionantes topográficos presentará en su lado externo un desnivel suficiente para impedir dichas anexiones. Por tanto esta vía perimetral no solo marcará la delimitación legal del suelo urbano sino también su límite físico.

En el núcleo de ensanche se regirá con el mismo criterio anterior, si bien procurando que los condicionantes topográficos no impidan la continuidad de la trama urbana actual.

La delimitación del suelo urbano prevista, discurre a una distancia estratégica de las edificaciones que configuran el borde del pueblo. El motivo no es otro que predisponer a que la imagen sea una fachada y no una trasera desordenada y además disponer de un mecanismo de gestión que permita la ejecución de la vía de circunvalación.

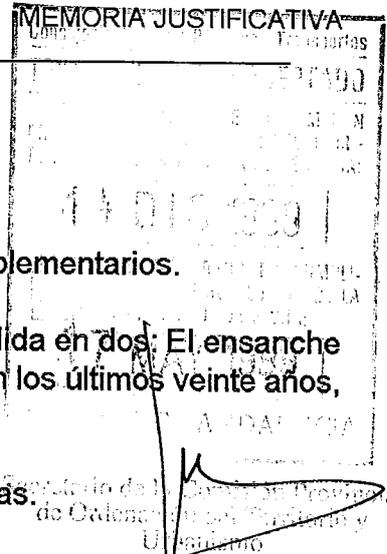
Este criterio se ha seguido en todos aquellos lugares donde la imagen urbana es deficiente, o bien, donde la continuidad de la vía de circunvalación así lo exige. Por lo anterior, en las fachadas oeste y noroeste del pueblo se ha continuado con la antigua y un-

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL.



*U. [Signature]*

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
14 DIC 1999  
Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo



El suelo urbano por tanto lo constituyen las siguientes áreas:

- El conjunto histórico, definido en los documentos complementarios.
- La zona de ensanche existente, que está a su vez dividida en dos: El ensanche del núcleo antiguo, y la ampliación urbana producida en los últimos veinte años, que se analiza en la memoria de información.
- La zona de nuevo ensanche propuesta por estas normas.

El parque actual de viviendas con las últimas actualizaciones se eleva a unos 3.350 viviendas. El ensanche previsto aumenta este parque de viviendas en 1.127.

Se pretende con este número de viviendas, distribuido estratégicamente por toda la periferia, neutralizar el valor del suelo que es actualmente muy alto.

Esto último se justifica por lo siguiente:

- Se dispone de suelo en todos los puntos de ensanche.
- Los procedimientos de gestión, en un porcentaje alto de las unidades consideradas, son de fácil tramitación.

## 5.2. Actuaciones previstas.

En el suelo que se delimita como urbano en estas NN.SS., tal como se deriva de la justificación que se hace de la misma en este documento, podemos diferenciar tres grupos de actuación que obedecen a causas distintas y que determinan, en consecuencia, la adaptación de políticas urbanísticas también diversas. A saber:

### a) Actuaciones en áreas consolidadas que no requieren un tratamiento especial.

Para tales supuestos, entendemos plenamente justificado el régimen peculiar de las llamadas actuaciones asistemáticas, toda vez que los deberes y cargas urbanísticas, al ser prácticamente asumibles por los propietarios afectados, de manera individual.

Las actuaciones precisas en estas zonas se reducen a proponer unas nuevas ordenanzas de regularización del paisaje urbano: *19 de Agosto de 1999*

1.- Normativa de protección del Conjunto Histórico.

2.- Proponer un proceso selectivo de rehabilitación.



- 3.- Extrapolar los valores estéticos del Conjunto Histórico al resto del pueblo.
- 4.- Tratamiento de espacios ajardinados existentes.
- 5.- Adecuación de las vías principales de circulación.

b) Actuaciones en áreas consolidadas que requieren un tratamiento especial con fines de distinto orden, esto es, descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética u otros fines análogos. Estas actuaciones traen su causa en las NN.SS. vigentes las cuales preveían la formulación de planes especiales de reforma interior que resolvieran las deficiencias advertidas. El incumplimiento de tal previsión y la dificultad que plantea la formulación de planeamiento de desarrollo en Municipios de esta entidad nos obliga a fijar otro cauce, que persiguiendo iguales objetivos, garanticen su consecución, sin obviar por ello las importantes dificultades que en supuestos particulares puede plantear:

Así, la política a seguir en estas zonas debe dirigirse en una doble dirección:

- 1.- Recoger en la normativa urbanística y con precisión suficiente el alcance de las reformas que tales zonas precisan; y
- 2.- Delimitar unidades de ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos que se deriven del planeamiento.

En cuanto al sistema de actuación en tales unidades estimamos, de principio, el de compensación; no obstante, las dificultades que algunas de estas operaciones puede presentar pueden justificar otro sistema de carácter público, esto es, cooperación o expropiación forzosa.

Estas actuaciones se concretan en:

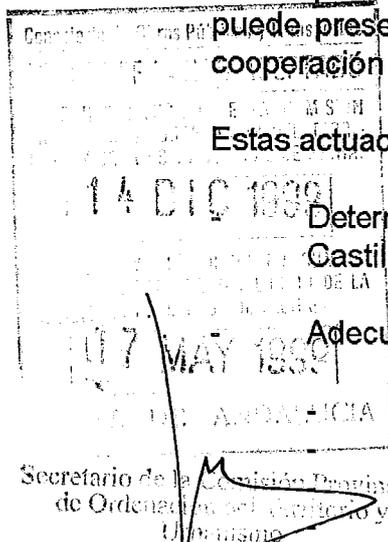
Determinaciones de protección del conjunto formado por: Barrio de la Villa, Castillo, Cilla, Iglesia y Plaza, así como sus entornos protegidos.

Adecuación de los espacios libres denominados:

- Parque del Castillo.
- Peñón de la Alameda.
- Peñón del Cerretillo.
- Peñón del Socorro.

- Recintos residuales como las U.P. 15.

- Ordenación de espacios sometidos a planeamiento especial por las



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL,  
H. Alamo



Fdo.: Antonio Ruiz Palmer

NN.SS. Antiguas, y resuelto mediante unidades de ejecución en la zona del Hondón con las UE-24, UE-25, y UE-26.

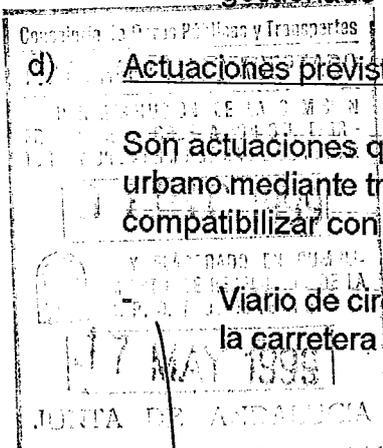
- Apertura de calle entre la zona deportiva y las manzanas situadas en su lado norte; apertura de calle que enlazan esta última con Av. Julián Besteiro. Actuación regulada con las unidades U-12; U-13; U-14.
- Apertura de calle que sirve de enlace entre la Av. Julián Besteiro y el equipamiento comunitario deportivo.

c) Actuaciones en áreas que se incorporan al suelo urbano. En estas áreas que con carácter general pueden definirse nuevos desarrollos, las actuaciones urbanísticas han de tener, el carácter de sistemáticas, delimitándose las respectivas unidades de ejecución en atención a los criterios definidos en la Ley del Suelo. De otro lado el único sistema de actuación que contemplamos es el de compensación, sin perjuicio del cambio que en este sentido pueda producirse en fase de ejecución del planeamiento.

Es en esta zona donde se producen las intervenciones más importantes y que son:

- Viaro periférico sur cuya sección es variable en función de la tipografía y de los usos adjuntos a él. La sección tipo sería la del croquis adjunto.  
Este viario enlaza la Vereda del Junco con la Av. Manuel de Falla y es gestionado por las siguientes unidades: UE: 6, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 32.
- Viaro periférico norte cuya sección es también variable por los mismos motivos que el anterior (ver croquis adjunto).

Este viario enlaza el acceso norte con la carretera de Pruna y es gestionado mediante las unidades UE-2; UE-3; UE-4.



Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL  
V. [Signature]

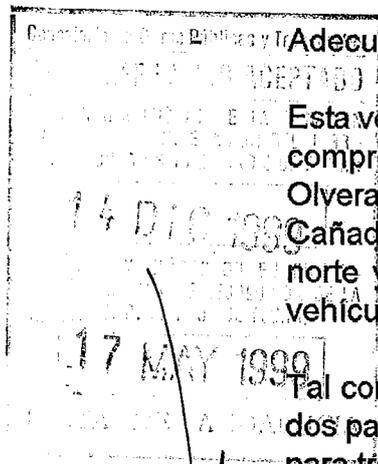
Este viario discurre por terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias, en concreto al cordel del Arroyo o río Salado. El proyecto pretende compartir el trazado rodado con la vía pecuaria según se especifica y señala en el croquis adjunto.

El proyecto contempla la adecuación de la vía pecuaria según los siguientes criterios:

El ancho total del cordel es de 37,61 metros de los que 11,5 son para vía rodada y el resto para vía pecuaria.

Vía rodada: Se sitúa en el lado más cercano al pueblo, su sección contiene una zona de dominio público (3 m.) Una calzada de 6,5 m. y zona de cuneta de 1 m. a cada lado.

Vía pecuaria: Discurre por el lado más lejano al pueblo y se pretende flanquear una zona de 6,5 m., destinada para la conducción de animales, con dos zonas de arbolado de 10 m. a cada lado.



**Adecuación de la Vereda del Junco.**

Esta vereda discurre por la Cañada Real de Sevilla (1<sup>er</sup> tramo), en el tramo comprendido entre la nueva variante de la CA-342 y el núcleo urbano de Olvera, este tramo es de unos 600 metros y teniendo en cuenta que esta Cañada Real se bifurca en dos rodeando el núcleo urbano por su lado norte y por su lado sur se adecua su zona central para el tráfico de vehículos con lo que su sección queda según esquema adjunto.

Tal como se observa en el esquema desdoblaremos la vía pecuaria en dos partes de 31,36 m. cada una y disponiendo la zona central de 12,5 m. para tráfico rodado.

Secretaría de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

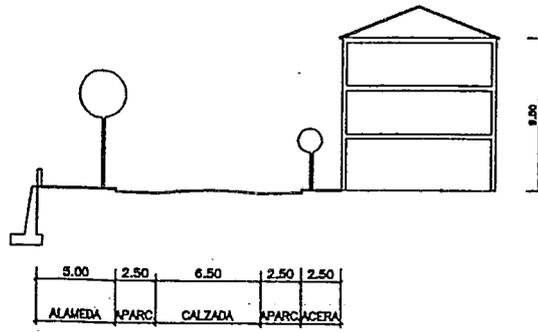
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez



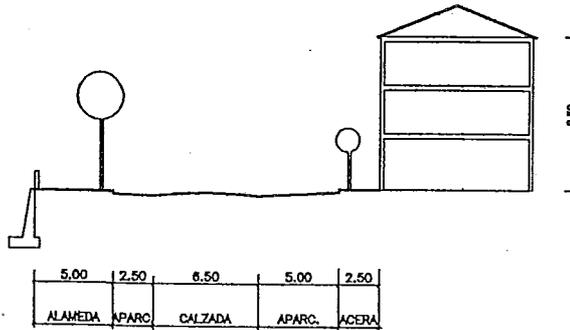
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. J. ...', positioned below the text 'El SECRETARIO GENERAL,'.

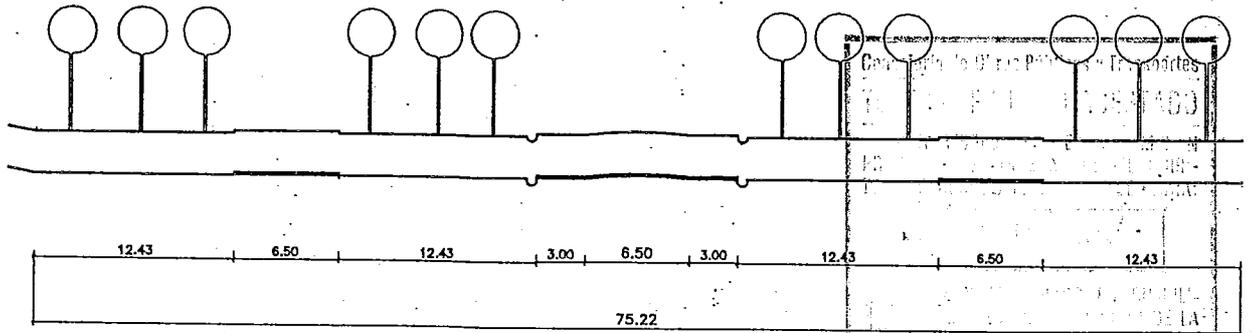
CIRCUNVALACION NORTE



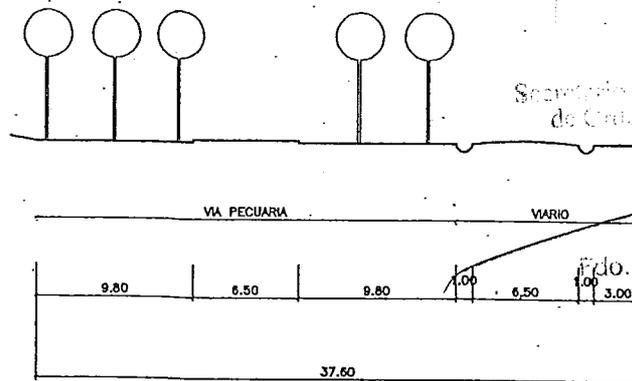
CIRCUNVALACION SUR



ADECUACION CAÑADA REAL DE SEVILLA (PRIMER TRAMO)



ADECUACION DEL CORDEL DEL ARROYO O RIO SALADO



Secretaría de la Comisión Provincial  
 de Control de Edificios y  
 Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
 El SECRETARIO GENERAL,  
*[Signature]*



### 5.3. Actuaciones previstas en el Conjunto Histórico.

Las NN.SS. de planeamiento que se redactan tienen contenido de protección de lo referente al Conjunto Histórico, además presentan un catálogo de Bienes Protegidos como estudio complementario. En la memoria justificativa de dicho catálogo se comentan los objetivos, criterios, estrategias y políticas de actuación previstas.

Estas actuaciones se centran básicamente en proteger lo existente mediante una catalogación pormenorizada, una normativa para actuaciones futuras que opere en función del patrimonio protegido y una política de adecuación de espacios y edificios mediante iniciativas de: restauración, rehabilitación, restitución,... etc, de estos.

Como primera iniciativa de protección del conjunto, se ha establecido una zona edificable que circunda el Conjunto Histórico siendo su descripción la siguiente:

- **Entono Protegido:** Es una franja cuya línea exterior limita al norte con la vía verde, al sur y oeste con la zona de afección (externa al núcleo urbano) de la nueva variante de la CN-342; y al este con Carretera de Pruna y con el acceso Sur (prolongación de Manuel de Falla).

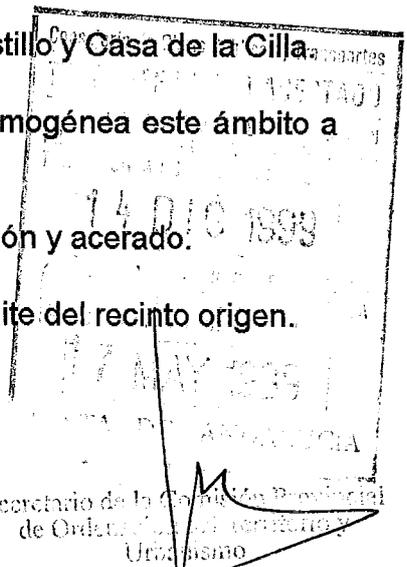
El entorno interior discurre por la delimitación de Suelo Urbano.

Otras iniciativas son:

- Area de rehabilitación del barrio de la Villa, Iglesia, Castillo y Casa de la Cilla.

Se pretende con esta decisión remodelar de una manera homogénea este ámbito a través de un proyecto que contemple:

- Tratamiento adecuado y homogéneo de la pavimentación y acerado.
- Restauración y rehabilitación de la antigua muralla, límite del recinto origen.
- Rehabilitación del barrio de la Villa.
- Adecuación de mobiliario urbano en esta zona.
- Tratamiento coherente de las infraestructuras técnicas.
- Ajardinamiento y adecuación de los espacios libres adjuntos al Castillo, Iglesia y Cilla denominados Parque del Castillo y Parque del Oeste.
- Adecuación de todos los Peñones insertos en el Conjunto Histórico.

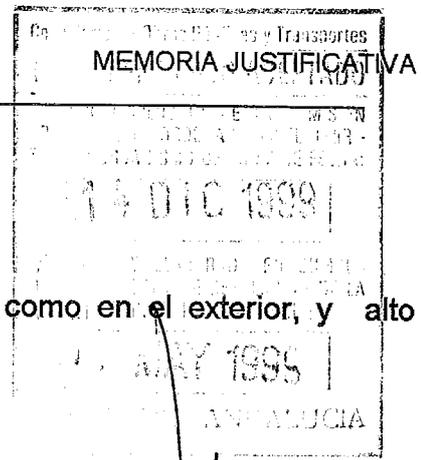


Fdo.: Antonio Ruiz Pallas

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.



*[Handwritten signature]*



#### 5.4. Estrategias de equipamientos.

El nivel de equipamientos, tanto en el casco urbano como en el exterior, y alto disponiendo en la actualidad de los siguientes:

- A) Equipamientos Docentes.
- B) Equipamientos Deportivos.
- C) Equipamientos de Servicios e interés Social.
- D) Zonas verdes

Secretario de la Comisión de Urbanismo y Transportes  
de Olvera

Fdo.: Antonio Ruiz Peñáz

Estas NN.SS. sólo proponen algunos espacios libres y servicios de interés público y social en aquellas zonas de nuevo ensanche cuya estructura urbana lo requiera como en las unidades de ejecución: UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-7, UE-9, UE-10, UE-11, UE-12, UE-13, UE-14, UE-15, UE-19, UE-20, UE-24, UE-27, UE-29, UE-30, UE-33.

El criterio contemplado para insertar los espacios libres y reservas de equipamiento ha sido el considerar una pequeña plaza por cada agrupación de manzanas que contengan unos quinientos habitantes con el objeto de nuclear la vida urbana en dichas plazas, adjunta a este se dispondría una zona comercial y una reserva de equipamiento. Esto ocurre en las unidades de ejecución: UE-3, UE-5, UE-11, UE-15, UE-22, UE-24, UE-27, UE-29, UE-30.

También se ha pretendido aumentar la capacidad de equipamiento comercial en las manzanas adjuntas al lado sur de la Av. Julián Besteiro, esta labor se ha favorecido con las siguientes acciones contempladas por las unidades UE-12, UE-13 Y UE-14 y que han sido:

- Recorrido peatonal paralelo a la Av. Julián Besteiro.
- Secuencia de grandes patios de manzana, uno de ellos abierto hacia el sur y por tanto hacia la zona deportiva.
- Apertura de una calle al norte del campo de fútbol con una buena dotación de aparcamientos.

En otros casos, como en la UE-10: Polígono Industrial y el Ayuntamiento a requerido tales ubicaciones.

En la UE-9 se ha incorporado un equipamiento deportivo para aumentar la dotación existente.



El Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*

### 5.5. Sistemas de ordenación propuestos.

En la actualidad y tal como en los anteriores normas que se revisan reseñaban, existen las siguientes tipologías:

- a) Unifamiliar entre medianeras: Dos plantas
- b) Plurifamiliar: tres y cuatro plantas.

- En manzana cerrada.
  - En hilera.
- Entre medianeras.
  - En bloque exento.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL.

La tipología tradicional es la de unifamiliar entremedianeras en manzana cerrada proveniente del conjunto histórico, si bien con tendencia a ejecutar una tercera planta.

Con objeto de preservar la demanda de una tipología popular y tradicional se ha pretendido que las ordenaciones del ensanche se ajusten a tal tipología, por lo que se ha adoptado el criterio de utilizar la manzana cerrada con edificaciones entremedianeras de rango unifamiliar o plurifamiliar, para todas las ordenaciones propuestas.

En algunos casos se ha considerado incorporar un ático a la segunda planta con objeto de reducir las medianeras vistas producidas por los importantes cambios de pendiente.

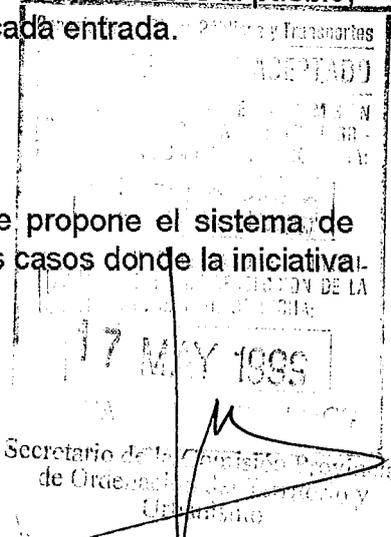
La agrupación de manzanas de viviendas entre medianeras de dos o tres plantas rodeando un espacio libre, es el esquema básico y generador de la ordenación propuesta.

Este sistema reduce el número de áreas de ordenanza considerado, lo cual facilita la gestión y lo que es más importante, la interpretación del ciudadano de la norma a aplicar.

Se ha pretendido dar una salida al uso industrial terciario en todos los accesos al pueblo, clasificando suelo para tal uso en los entornos próximos de cada entrada.

### 5.6. Sistemas de actuación propuestos.

Tanto en suelo urbano como en el apto para urbanizar, se propone el sistema de compensación, dejando el de cooperación para determinados casos donde la iniciativa privada no puede llevar a cabo el proceso urbanizador.



El sistema de expropiación se propone para la adquisición de un espacio libre junto al castillo y en otro aspecto, para poder llevar a cabo los objetivos previstos cuando hay obstáculos que impiden realizarlos.

**5.7. Justificación de las determinaciones adoptadas en las actuaciones sistemáticas.**

Se han considerado 31 unidades de ejecución de las cuales 25 son exclusivamente residenciales, tres (1.31.32) exclusivamente industriales y otras tres que albergan dos usos la UE3 (residencial y comercial), la UE6 (residencial e industrial) y la UE10 (industrial y servicios de transporte), en estos últimos el primer uso se considera el característico de la unidad.

Con objeto de hacer un análisis comparativo de las unidades, se han definido unos coeficientes de homogeneización de usos, los cuales se han calculado, en función de las repercusiones óptimas de suelo urbanizado sobre el aprovechamiento lucrativo subjetivo de apropiación, Teniendo en cuenta los valores unitarios del mercado urbanístico de Olvera y tomando como referencia el uso residencial, al que se le otorgue el valor  $H_R = 1$ , se calculan los coeficientes de homogeneización de los restantes usos dependiendo de las siguientes hipótesis:

\* Hipótesis de repercusión óptima de suelo urbanizado sobre el aprovechamiento residencial subjetivo de apropiación.

- Valor del suelo bruto: 8.000 pts/m<sup>2</sup>s
- Coste unitario urbanización: 8.000 pts/m<sup>2</sup> de viario
- Valor venta unitario de la vivienda: 100.000 pts/m<sup>2</sup>s
- Repercusión máxima suelo urb./vivienda: 20 %
- Relación útil/ construido: 1,2
- Cesión aprovechamiento: 10 %

$$8.000 \text{ pts/m}^2\text{s} \times S + 8.000 \text{ pts/m}^2 \text{ viario} \times n = 0,2 \times 100.000 \text{ pts/m}^2\text{s} \times \text{Ar}$$

$$(1) S + n = 1,875 \text{ Ar}$$

Donde:

- S = Superficie bruta
- n = Superficie de viario
- Ar = Aprovechamiento residencial.

14 DEC 1999  
 17 MAY 1999  
 SECRETARÍA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLVERA  
 Edo. Antonio Ruiz Peláez

\* Hipótesis de repercusión óptima del suelo urbanizado sobre el aprovechamiento industrial subjetivo de apropiación.



Aprobado por el Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL  
*[Signature]*

En Olvera el valor de mercado para el Suelo Urbanizado de uso industrial se considera de 15.000 pts/m<sup>2</sup>s, con este punto de partida y considerando que los porcentajes a sistemas locales sobre el ámbito de actuación son:

- Superficie de viario 30 %
- Espacios libres 10 %
- Dotaciones 5%

hacen que el suelo neto sea un 55 % del ámbito. Por lo que junto con las siguientes hipótesis obtenemos:

Superficie neta = 55 % superficie bruta  
 Repercusión sobre superficie neta: 15.000 pts/m<sup>2</sup>s  
 Coste unitario del viario: 8.000 pts/m<sup>2</sup>s

$$15.000 \text{ pts/m}^2 \times S_{\text{neto}} = V_{\text{suelo bruto}} \times \frac{S_{\text{neto}}}{0,55} + 8.000 \text{ pts/m}^2 \text{ viario} \times 0,3 \times \frac{S_{\text{neto}}}{0,55}$$

de donde se deduce que el valor unitario del suelo bruto residencial es V = 5.850 pts/m<sup>2</sup> adoptando los siguientes valores:

Valor suelo bruto: 6.000 pts/m<sup>2</sup>  
 Coste unitario urbanización: 8.000 pts/m<sup>2</sup>  
 Valor unitario aprovechamiento 50.000 pts/m<sup>2</sup>  
 Repercusión máxima sobre aprovechamiento 30 %  
 Relación útil/construido 1,05  
 Cesión aprovechamiento 10 %

$$6.000 \text{ pts/m}^2 \times S + 8.000 \text{ pts/m}^2 \text{ viario} \times n = 0,3 \times 50.000 \text{ pts/m}^2 \times \frac{0,9}{1,05} \times A_i$$

(2) S + 4/3 n = 2,143 Ai

Donde:

S = Superficie bruta  
 n = Superficie viario  
 Ai = Aprovechamiento industrial.

\* Hipótesis de partida para el suelo comercial:

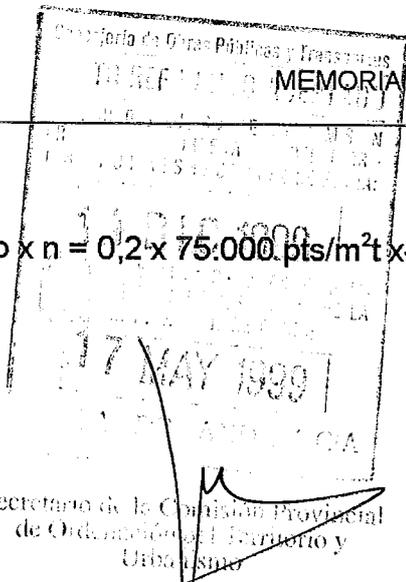
Valor del suelo bruto:  
 Coste urbanización:  
 Valor unitario A. Comercial  
 Repercusión de suelo:  
 Relación útil construido:  
 Cesión aprovechamiento



8.000 pts/m<sup>2</sup>  
 8.000 pts/m<sup>2</sup>  
 75.000 pts/m<sup>2</sup>  
 20%  
 75%  
 0,9  
 1,05  
 10%  
 1999

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el día 14 de Diciembre de 1999

SECRETARIO GENERAL



$$8.000 \text{ pts/m}^2 \times S + 8.000 \text{ pts/m}^2 \text{viario} \times n = 0,2 \times 75.000 \text{ pts/m}^2 \times \text{Ac}$$

0,9  
1,15

(3)  $S + n = 1,47 \text{ Ac}$

Donde:

- S = Suelo bruto
- n = Suelo de viario
- Ac = Aprovechamiento comercial

\* Hipótesis de partida por el suelo destinado a Servicios de Transporte:

Cesión de aprovechamiento:	0
Valor del suelo bruto:	4.000 pts/m <sup>2</sup>
Coste urbanización:	8.000 pts/m <sup>2</sup>
Valor uso repercutido en el m <sup>2</sup> t:	92.580 pts/m <sup>2</sup> t
Repercusión del suelo:	30 %

Se pretende que este uso sirva para paliar el déficit de aparcamiento para camiones, cubetas de obra, grúas, etc. Así como para lavado y mantenimiento de estos vehículos. La edificabilidad asignada sería de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el neto de parcela que representaría un aprovechamiento sobre la totalidad de la unidad de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Con objeto de encontrar la homogeneización de usos, se valora la actividad en función a las inversiones en instalaciones, ratios de productividad, mano de obra, precio del suelo urbanizado y amortizaciones obteniendo los valores:

- Superficie edificada:	1.267,45 m <sup>2</sup> t.	Valor: 50.000 pts/m <sup>2</sup> t
- Superficie libre:	5.069,81 m <sup>2</sup> s.	Valor: 10.645 pts/m <sup>2</sup> s

Sumados los costes y repercutidos sobre la parte edificada hace que el m<sup>2</sup>t de la actividad se presuponga un 92.580 pts/m<sup>2</sup>t.

Así obtenemos:

$$4.000 \text{ m}^2 \text{s} \times S + 8.000 \text{ m}^2 \text{n} \times n = 0,3 \times 92.580 \text{ m}^2 \text{t} \times A_{ST}$$

(4)  $s + 2N = 6,9 A_{ST}$

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION

Relacionando las expresiones anteriores obtendríamos fácilmente los diferentes coeficientes de homogeneización, así obtenemos:

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Mayo de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL.



- Coeficiente de homogeneización del uso industrial:

Comparando (1)  $S + n = 1,875 A_r$   
 (2)  $S + 4/3 n = 2,143 A_i$

Si  $A_r = K_i \times A_i$ , para valores unitarios

$$K_i = 1,306$$

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL.

- Coeficiente de homogeneización del uso comercial:

Comparando (1)  $S + n = 1,875 A_r$   
 (3)  $S + n = 1,47 A_c$

Si  $A_r = K_c \times A_c$ , para valores unitarios

$$K_c = 1,276$$



- Coeficiente de homogeneización del uso de Servicios de Transporte:

Comparando (1)  $S + n = 1,875 A_r$   
 (4)  $S + 2n = 6,9 A_{ST}$

Si  $A_r = K_{ST} \times A_{ST}$ , para valores unitarios

$$K_{ST} = 2,453$$

### CUADRO COMPARATIVO

A continuación se refleja un cuadro resumen de los parámetros urbanísticos de las actuaciones sistemáticas, en el que se pone de manifiesto la viabilidad de dichas actuaciones. También se incluye un cuadro con coeficientes que ponderan la situación, estado y rentabilidad de cada unidad.

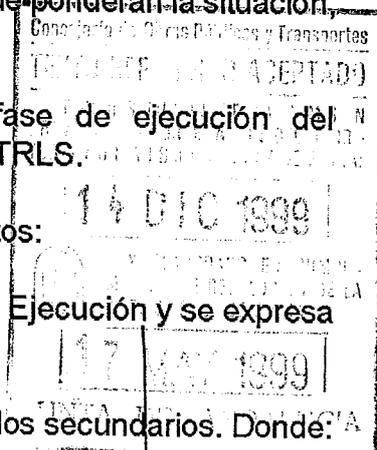
Los desequilibrios entre unidades se resolverán en la fase de ejecución del planeamiento en función a lo dispuesto en el artículo 153 del TRLS.

El cuadro se ha estructurado siguiendo los siguientes conceptos:

Superficie bruta: Es la que conforma el ámbito de la unidad de Ejecución y se expresa en m<sup>2</sup>s.

Uso: Define los usos característicos de cada unidad, así como los secundarios. Donde:

R = residencial I = industrial C = comercial y ST = Servicio de Transporte



**Edificabilidad unitaria:** O coeficiente de edificabilidad, es la cantidad de techo o forjado construible que es posible realizar por cada m<sup>2</sup> de suelo bruto. Se expresa en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**Edificabilidad:** Es la cantidad de techo o forjado que es posible edificar, de cualquier uso, excepto las dotaciones, en cada unidad de ejecución. Se expresa en m<sup>2</sup>.

**Superficie neta:** Es aquella superficie de terreno susceptible de ser ocupada por la construcción derivada de la edificabilidad de la unidad y se expresa en m<sup>2</sup>.

**Superficie viario:** Es el conjunto de m<sup>2</sup> destinados a urbanización, bien, sean de calzada, acera o peatonales, así como, los sobrantes de vía pública. Se expresan en m<sup>2</sup>. Estos pertenecen al sistema local de viario.

La expresión porcentual se refiere al total de viario de la superficie bruta de cada unidad.

**Dotación:** Es el conjunto de la carga dotacional de cada unidad. La expresión engloba el total de superficie destinada a sistemas locales de zonas verdes y equipamientos. Se expresa en m<sup>2</sup>.

La expresión porcentual, se refiere al total de la superficie bruta de cada unidad.

**Homogeneización:** Es el resultado de multiplicar la edificabilidad unitaria por los coeficientes de homogeneización de usos.

**A.M. (Aprovechamiento medio):** o aprovechamiento homogeneizado unitario, es la cantidad de techo o forjado del uso característico (residencial), que *virtualmente* es posible edificar por cada metro cuadrado de suelo bruto de la unidad. Se expresa por m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y se considera como la unidad comparativa entre las Unidades de Ejecución.

**CGP (Coeficiente general de ponderación):** Es el producto de los coeficientes particulares que ponderan la situación, estado y rentabilidad de las diferentes Unidades de Ejecución.

**AMP (Aprovechamiento medio ponderado):** Es el producto del coeficiente general de ponderación por el Aprovechamiento medio de cada unidad. Relaciona las unidades entre sí a efectos comparativos.

CESION: Máxima según Ley.  
VIV: nº de viviendas.  
A.T.: Acumulado Total.  
A.R.: Acumulado Residencial.  
A.I.: Acumulado Industrial.  
A.C.: Acumulado Comercial.  
S.T.: Acumulado de Servicios de Transporte.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.



Comunidad de Olvera P.I. y Transportes  
**MEMORIA JUSTIFICATIVA**  
 14 OCT 1999  
 17 MAY 1999

CUADRO DE COEFICIENTES PARTICULARES Y GENERAL DE PONDERACION DE LAS ACTUACIONES SISTEMATICAS

VALORES	0,9 GRANDE 1,0 MEDIA 1,1 PEQUEÑA A	0,9 MUCHOS 1,0 ALGUNOS 1,1 POCOS B	0,9 LEJOS 1,0 CERCA 1,1 JUNTO C	0,9 LEJOS 1,0 CERCA 1,1 JUNTO D	0,9 ESCASA 1,0 MEDIA 1,1 PLENA E	0,9 ABRUPTA 1,0 MEDIA 1,1 LLANA F	0,9 MALA 1,0 REGULAR 1,1 BUENA G	0,9 MALA 1,0 REGULAR 1,1 BUENA H y	AxBxCxDxExFx GxH=KG
UNIDADES	SUPERFICIE BRUTA	PROPIEDAD DEL SUELO	SITUACION S.GENERAL	SITUACION AL CENTRO	CONEXIONES INFRAESTR.	TOPOGRAFIA	CAPACIDAD DEL SUELO	COMERCIALIDAD	COEFICIENTE GENERAL
UE-01	0,9	1,1	1,1	0,9	1,1	1,1	1,1	1,1	1,435
UE-02	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	1,0	0,9	0,9	0,656
UE-03	1,0	1,1	1,0	0,9	1,0	1,0	0,9	0,9	0,802
UE-04	0,9	1,1	1,0	0,9	1,0	0,9	0,9	1,0	0,722
UE-05	1,0	1,1	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	0,990
UE-06	1,0	1,0	1,0	0,9	1,1	0,9	1,0	1,0	0,891
UE-07	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	0,656
UE-08	1,1	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	1,1	1,0	0,794
UE-09	1,0	1,1	1,0	0,9	1,1	1,0	1,0	1,0	1,089
UE-10	0,9	1,0	1,1	0,9	1,1	1,0	1,0	1,1	1,078
UE-11									
UE-12	1,1	1,1	0,9	1,1	1,0	1,1	1,1	1,1	1,594
UE-13	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,772
UE-14	1,1	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,949
UE-15	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	0,9	1,318
UE-16	0,9	1,1	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,449
UE-17	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,0	1,089
UE-18	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,000
UE-19	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,0	0,891
UE-20	1,0	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,0	1,210
UE-21	1,0	1,0	0,9	1,0	0,9	0,9	0,8	1,0	0,583
UE-22	1,1	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,891
UE-23	1,1	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	0,990
UE-24	1,1	1,1	1,0	0,9	1,1	1,0	1,1	1,0	1,318
UE-25	1,1	1,0	0,9	0,9	0,9	1,0	1,1	1,0	0,882
UE-26	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,1	1,0	0,722
UE-27	1,0	1,1	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	0,9	0,891
UE-28	1,1	1,0	1,0	0,9	1,1	1,0	1,0	0,9	0,980
UE-29	1,0	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	0,9	0,810
UE-30	1,0	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	0,900
UE-31	0,9	1,1	1,1	0,9	1,1	1,1	1,0	1,1	1,305
UE-32	1,0	1,0	1,0	0,9	1,1	1,1	1,0	1,1	1,198

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL.



*[Handwritten signature]*

NORMAS SUBSIDIARIAS DE OLVERA  
 TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

(ESTE CUADRO ES EL QUE SE HA INCLUIDO EN LAS NNSS DE OLVERA PARA APROBACION PROVISIONAL)

CUADRO RESUMEN DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS DE LAS ACTUACIONES SISTEMATICAS

14 DIC 1999

UE	SUP.BRUTA	USO	E. UNI	EDIFICAB.	SUP. NETA	SUP.VIARIO		DOTACION		HOMOGENEIZ.	AM	CGP	AMP	CESION	VIV
1	18931,84	I	0,694	13139,70	10568,21	6506,95	34,37%	1856,68	9,81%	0,694 x 1,306	0,906	1,453	1,316	M.S.LEY	-
2	7513,93	R	0,844	6338,85	2527,35	3869,05	51,49%	1117,53	14,87%	0,844 x 1	0,844	0,656	0,553	M.S.LEY	25
3	6491,03	R	0,729	9449,08	3499,66	2127,55	32,67%	863,82	13,31%	0,729 x 1	1,657	0,802	1,329	M.S.LEY	45
	6476,02	C	0,727	9427,21	3491,56	2122,63		861,83		0,727 x 1,276					
4	15174,39	R	1,153	17497,00	9457,84	4800,80	31,64%	915,75	6,03%	1,153 x 1	1,153	0,722	0,832	M.S.LEY	68
5	7762,43	R	0,848	6581,18	3557,40	3085,03	39,74%	1120,00	14,43%	0,848 x 1	0,848	0,990	0,840	M.S.LEY	40
6	2841,66	R	0,522	2849,80	1540,43	1301,23	45,79%	0,00	0,00%	0,522 x 1	0,522	0,891	0,884	M.S.LEY	18
	2615,43	I	0,360	1984,91	1417,79	1197,64		0,00		0,360 x 1,306					
7	6418,28	R	1,131	7258,66	3923,60	2494,68	38,87%	0,00	0,00%	1,131 x 1	1,131	0,656	0,742	M.S.LEY	40
8	867,28	R	1,426	1237,04	668,67	198,61	22,90%	0,00	0,00%	1,426 x 1	1,426	0,794	1,132	M.S.LEY	8
9	9796,01	R	1,002	9812,04	3634,09	3501,16	33,82%	2660,76	25,70%	1,002 x 1	1,002	1,089	1,091	M.S.LEY	70
10	32471,87	I	0,517	20966,39	17216,74	11214,02	33,69%	4041,11	9,71%	0,517 x 1,306	0,749	1,078	0,807	M.S.LEY	-
	9140,77	ST	0,030	1267,45	6337,26	2803,51		0,00		0,030 x 2,453					
11															
12	4175,82	R	1,267	5294,67	2048,36	1838,08	44,02%	289,38	6,93%	1,267 x 1	1,267	1,594	2,020	M.S.LEY	30
13	5221,74	R	1,357	7085,91	2624,41	2116,51	40,53%	480,82	9,21%	1,357 x 1	1,357	1,772	2,405	M.S.LEY	40
14	3620,36	R	1,300	4708,04	1743,72	1314,13	36,30%	562,51	15,54%	1,300 x 1	1,300	1,949	2,534	M.S.LEY	24
15	776,54	R	0,916	711,33	384,50	222,74	28,68%	169,30	21,80%	0,916 x 1	0,916	1,318	1,207	M.S.LEY	6
16	12670,61	R	1,105	14001,37	5502,65	3993,92	31,52%	3174,04	25,05%	1,105 x 1	1,105	1,449	1,601	M.S.LEY	75
17	5361,14	R	1,392	7467,88	3564,43	1796,71	33,51%	0,00	0,00%	1,392 x 1	1,392	1,089	1,516	M.S.LEY	30
18	8556,31	R	1,364	11671,30	5484,71	3071,60	35,90%	0,00	0,00%	1,364 x 1	1,364	1,000	1,139	M.S.LEY	50
19	11119,48	R	1,020	11347,47	5986,28	3932,19	35,36%	1201,01	10,80%	1,020 x 1	1,020	0,891	0,909	M.S.LEY	56
20	7944,28	R	1,050	8339,84	4218,56	3725,72	46,90%	0,00	0,00%	1,050 x 1	1,050	1,210	1,271	M.S.LEY	46
21	9796,14	R	0,865	8476,30	3967,56	5261,67	53,71%	566,91	5,79%	0,865 x 1	0,865	0,583	0,504	M.S.LEY	45
22	4458,63	R	1,281	5711,44	3087,26	1371,37	30,76%	0,00	0,00%	1,281 x 1	1,281	0,891	1,141	M.S.LEY	27
23	4234,53	R	1,093	4627,94	1885,94	2348,59	55,46%	0,00	0,00%	1,093 x 1	1,093	0,990	1,082	M.S.LEY	20
24	2008,00	R	1,150	2311,16	1184,41	651,18	32,43%	172,41	8,59%	1,150 x 1	1,150	1,318	1,516	M.S.LEY	18
25	1054,49	R	1,150	1619,60	875,46	179,03	16,98%	0,00	0,00%	1,150 x 1	1,150	0,882	1,355	M.S.LEY	5
26	5127,49	R	1,150	7612,15	4114,67	1012,82	19,75%	0,00	0,00%	1,150 x 1	1,150	0,722	1,073	M.S.LEY	50
27	6340,44	R	1,050	6663,02	3216,38	2810,24	44,32%	313,82	4,95%	1,050 x 1	1,050	0,891	0,936	M.S.LEY	30
28	4207,59	R	0,986	4148,12	2083,43	2124,16	50,48%	0,00	0,00%	0,986 x 1	0,986	0,980	0,966	M.S.LEY	40
29	6132,38	R	1,120	6866,12	3371,34	2761,04	45,02%	0,00	0,00%	1,120 x 1	1,120	0,810	0,907	M.S.LEY	65
30	5261,23	R	0,980	5164,54	2280,42	2980,81	56,66%	0,00	0,00%	0,980 x 1	0,980	0,900	0,882	M.S.LEY	36
31	11905,67	I	0,728	8665,42	8313,67	3592,00	30,17%	0,00	0,00%	0,728 x 1,306	0,951	1,305	1,241	M.S.LEY	-
32	5914,56	I	0,581	3437,62	2864,68	3049,88	51,57%	0,00	0,00%	0,581 x 1,306	0,759	1,198	0,909	M.S.LEY	-
AT	252388,37		0,982	247845,38	136643,44	95377,25	37,79%	20367,68	8,06%	0,982 x 1	0,982	1,000	0,982		1007
AR	164932,21	R	1,127	185878,60	86433,53	64890,62	39,34%	13608,06	8,25%	1,127 x 1	1,127	1,000	1,127		1007
AI	71839,37	I	0,671	48194,04	40381,09	25560,49	35,58%	5897,79	8,21%	0,671 x 1,306	0,876	1,000	0,876		
AC	6476,02	C	1,456	9427,21	3491,56	2122,63	32,78%	861,83	13,31%	1,456 x 1,276	1,858	1,000	1,858		
ST	9140,77	ST	0,139	1267,45	6337,26	2803,51	30,67%	0,00	0,00%	0,139 x 2,453	0,340	1,000	0,340		

NOTA: Las edificabilidades unitarias por usos de las unidades 3,6, y 10 se han aplicado a la superficie bruta total de cada unidad. Las edificabilidades y aprovechamientos medios unitarios de los acumulados deben considerarse como medias de las edificabilidades unitarias y aprovechamientos medios unitarios.

M.S. Ley: Máximo según ley.  
 AT: Acumulado total de las unidades  
 AR: Acumulado total del uso residencial  
 AI: Acumulado total del uso industrial  
 AC: Acumulado total del uso comercial  
 ST: Acumulado total del uso de servicios transportes



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL.

*[Handwritten signature]*

## 6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

### 6.1. Localización y dimensionamiento del suelo apto para urbanizar.

El suelo apto para urbanizar se ha distribuido en tres áreas de reparto que responden a localizaciones y usos distintos.

#### AREA DE REPARTO 1:

El área de reparto Nº 1 tiene un uso característico y se sitúa en la parte Sudeste del pueblo. Su emplazamiento responde a los criterios y objetivos de este planeamiento anteriormente descritos. Este emplazamiento se justifica por ser el único suelo no quebrado y de pendiente suave y continua, que queda en Olvera. Su orientación sur le predispone a ser el futuro ensanche de Olvera.

Tiene una superficie aproximada de 18,32 Has que representan un 16 % de la superficie del suelo urbano.

El número estimado de viviendas es de 628 distribuidas en tres sectores:

Sector Oeste	8,62 Has.	348 V.
Sector Central	5,44 Has.	190 V.
Sector Este	6,35 Has.	210 V.

La distribución sectorial y el trazado urbano propuesto responde a una política de gestión adaptándose principalmente a la estructura de la propiedad.

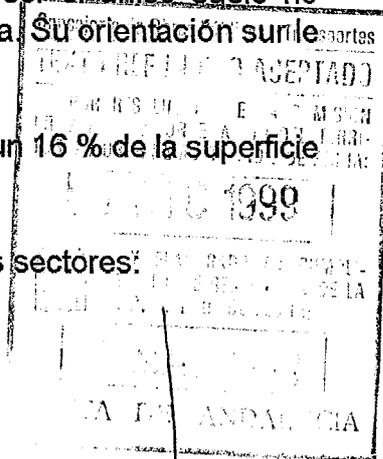
Las tipologías edificatorias previstas son las siguientes:

En las manzanas más meridionales, justo en el borde del S.A.U. y en toda la longitud de éste se dispondrán únicamente viviendas unifamiliares aisladas con parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>.

En las manzanas centrales se pretende concentrar viviendas adosadas con retranqueos ajardinados, a modo de ciudad-jardín con parcelas mínimas de 125 m<sup>2</sup>.

En las manzanas septentrionales se situarán viviendas a tres alturas máximo y también la mayor parte de las dotaciones. Así como usos comerciales.

Se ha dado una localización preferente de los equipamientos, condicionados por la existencia en el entorno de un instituto, un colegio, el futuro hogar del pensionista y dos parques urbanos.



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL

De esta manera se ha situado un equipamiento deportivo, un preescolar y espacios libres en los 13.748 m<sup>2</sup> junto al colegio, como equipamiento complementario a éste.

En continuidad con el parque definido por las calles Cañada Real y Darien se ha situado un área de dotaciones públicas y parque con la intención de crear un centro de barrio en este punto.

Junto al futuro hogar del pensionista también se ha situado una dotación pública con objeto de complementar los servicios sociales de este tipo.

Como elemento fundamental del S.A.U. se encuentra la vía periférica del Sur que tiene como objetivos los siguientes:

- 1.- Unir la Avd. de Manuel de Falla con Vereda del Pino, Acceso Este a Olvera y carretera de Pruna.
- 2.- Crear un borde definido en este lado de la ciudad. Se ha situado en el lado más externo de este viario una alameda periférica de 5 metros de ancho con objeto de dar una imagen arbolada de esta parte de la ciudad.

#### AREA DE REPARTO 2:

Se sitúa al este del núcleo urbano en la confluencia de las carreteras de Torre-Alháquime y antigua CN-342 en la zona denominada Conejo. El lugar está bien orientado al ubicarse en una suave loma con pendiente uniforme al mediodía.

Tiene una superficie aproximada de 19,26 Has, donde se estiman la ejecución de 70 viviendas desarrolladas en un sólo sector.

Se pretende con la clasificación de este suelo como apto para urbanizar principalmente dos cosas: la primera, legalizar la incipiente parcelación allí existente y la segunda, ofertar un suelo demandado consistente en una parcela grande para obtener una segunda residencia acompañada de un pequeño huerto con alberca.

Tras un análisis de la estructura parcelaria actual, se deriva que la parcela mínima idónea es de 2.000 m<sup>2</sup> y su distribución se ajusta a un carril central que partiendo de la antigua CN-342 finaliza en el depósito municipal situado en la parte más alta del sector.

Las Normas Subsidiarias contemplan la ejecución de una estructura viaria principal consistente en:

- Mejora y ensanche del carril actual.
- Viario de servicio paralelo a la actual carretera
- Ramales transversales de distribución

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.



*[Handwritten signature]*

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO  
17 MAY 1999  
Edo.: Antonio Ruiz Delgado

Por las características del uso previsto, podrá privatizarse el 20 % de la superficie de zonas verdes exigidos como mínimos, situándose el resto a lo largo del contacto con la carretera antigua CN-342, junto al depósito en la zona alta y en la zona intermedia junto a la parcela para equipamientos.

#### AREA DE REPARTO 3:

En el exterior del pueblo en el tramo de Acceso Este a Olvera y en su lado norte, se localiza una zona de reserva industrial.

Esta zona dista del núcleo urbano entre 700 y 1.000 metros y tiene una superficie aproximada de 21,5 Has.

El objetivo es disponer de suelo para industrias agropecuarias y polígonos terciarios derivados.

El lugar, por presentar la topografía más llana del entorno del núcleo urbano, se considera idóneo para el uso industrial. La cercanía a la Red Básica Funcional y a la Red-Intercomarcal, refuerza la decisión de esta clasificación.

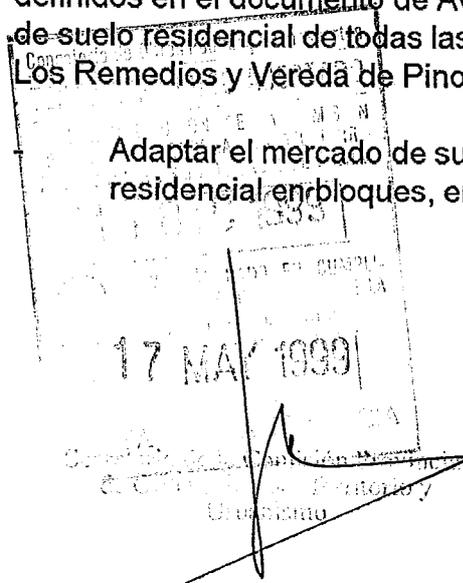
La ordenación se vinculará a lo dispuesto en la ficha correspondiente en la Memoria de Ordenación y que consistirá entre otros en:

- Conservar el trazado del carril actual que divide al sector en dos polígonos. Este carril será el eje distributivo del sector y deberán establecerse zonas de protección a ambos lados de este, así como, una mejora y ensanche del mismo.
- Viario de servicio en la zona de contacto con la antigua CN-342 y que actualmente constituye el Acceso Este de Olvera.
- Zona verde en el límite oeste junto al sector: Conejo.

#### 6.2 Objetivos del Suelo Apto para Urbanizar.

Tal como se ha comentado anteriormente se pretende cumplimentar con los objetivos definidos en el documento de Avance de los cuales se pretendía crear una gran bolsa de suelo residencial de todas las tipologías en la zona sur del Camino de Ntra. Sra. de Los Remedios y Vereda de Pino, para conseguir lo siguiente:

Adaptar el mercado de suelo a las demandas actuales y futuras ofertando suelo residencial en bloques, en adosadas y para viviendas unifamiliares aisladas.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
E. SECRETARIO GENERAL.

- Regular el valor actual del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
- Crear una vía de circunvalación sur a la ciudad que descargue de tráfico la Avenida de Julián Besteiro.
- Establecer las pautas del ensanche de la ciudad por un largo periodo de tiempo.
- Este paquete de suelo se sectorizará de acuerdo con la estructura de la propiedad con objeto de facilitar la posterior gestión.
- La edificabilidad estará en función de la carga urbanística necesaria con objeto de hacer rentable las operaciones inmobiliarias.
- Se creará un polígono industrial en el exterior de la ciudad que conjuntamente con el actual dará cobertura a la demanda de este tipo de suelos.
- Cumplimentar las directrices contenidas en la Base 1: Propuesta del Sistema de Ciudades.

### 6.3. Criterios de actuación en el Suelo Apto para Urbanizar.

La ordenación propuesta es en su mayoría vinculante, con objeto de asegurarnos la continuidad de la Trama Urbana, dar cobertura a la demanda de determinadas tipologías y facilitar el proceso de gestión.

Así se han definido dos tipos de viario:

- El vinculante, que deber ser respetado en todo su trazado.
- El no vinculante que puede ser alterado según la ordenación definitiva que se proyecte.

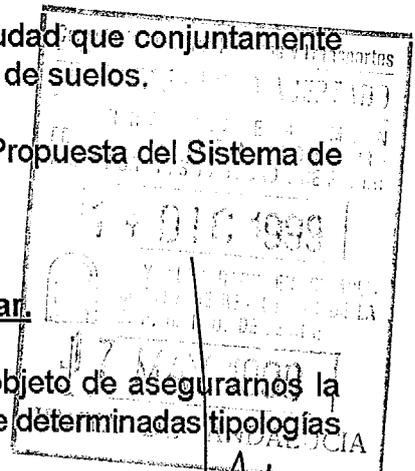
Por tales motivos, la propia delimitación del Suelo Apto para Urbanizar ha venido determinada por la idoneidad de los terrenos, la continuidad de la trama ajustada a las tipologías demandadas y sobre todo, por la estructura de la propiedad.

Puede afirmarse en consecuencia, que la política que ha inspirado dicha delimitación va dirigida a facilitar la gestión y ejecución del futuro planeamiento y se prima tal objeto, sobre otros, porque la experiencia de las NN.SS. vigentes, nos indica las especiales dificultades que se dan para alcanzar acuerdos entre los propietarios para impulsar los planeamientos parciales.

De este modo, la política observada nos lleva a definir, a modo de propuesta, tres Áreas de Reparto, dos para suelo residencial y otra para suelo industrial.



Aprobado por el Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.  
*[Firma]*



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

La razón de esta distribución radica en la homogeneidad de las áreas de actuación, así el Area de Reparto Nº 1 se ajusta a la estructura de la propiedad existente evitando en lo posible que el número de propietarios no exceda de cuatro. En esta unidad se ha considerado que el valor del suelo es prácticamente similar en los tres sectores, las tipologías y usos son iguales, por lo que se justifica la decisión adoptada.

Se ha considerado que el sector: Conejo conforma él sólo una área de reparto debido a su situación y uso residencial muy extensivo.

Su inclusión en el AR-1 hubiera dado lugar a un proceso de gestión complicado fundamentalmente por dos razones:

1ª Un uso difícilmente homogeneizable con los anteriores y que conllevaría un desequilibrio importante de los aprovechamientos susceptibles de apropiación.

2ª El estado actual de los terrenos del Sector 4: Conejo, semiurbanizado, complicaría en exceso la gestión.

Se ha decidido independizar en una sola área de reparto al Sector 5: Industrial por entender que la homogeneización precisa de sus usos no es posible actualmente. Esto es debido a que es difícil cuantificar los usos terciarios derivados de cada industria agropecuaria que se asiente.

Entendemos que la decisión adoptada provoca una gestión más ágil.

#### 6.4. Cálculo del Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.

Por la configuración del Suelo Apto para urbanizar y tras la distribución de este en tres áreas de reparto, la complejidad del cálculo se centra en el área de reparto nº 1 donde se han homogeneizado las diferentes tipologías edificatorias existentes.

No se ha considerado ningún coeficiente de ponderación por entender que las circunstancias incidentes prácticamente son similares a la totalidad del área.

#### HOMOGENEIZACION DE TIPOLOGIAS

Tras evaluar los costes de mercado relativos al suelo bruto y carga urbanística, se han repercutido el conjunto de estos valores sobre el suelo neto. Posteriormente se ha calculado el valor unitario del m<sup>2</sup> construido de cada tipología.

Así relacionando el coste del suelo urbanizado con el coste de la edificación, relativos ambos a cada tipología obtenemos:



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1998  
El SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*

$$\text{Coeficiente de homogeneización} = \frac{\text{Parcela mínima x Repercusión urbanización}}{\text{Edificabilidad x coste unitario edificación}}$$

aplicando a cada una de las tipologías:

$$\text{Plurifamiliar P} = \frac{19.000 \text{ pts/m}^2\text{s}}{1,5 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s} \times 46.335 \text{ pts/m}^2\text{t}} = 0,273$$

$$\text{Unifamiliar U}_1 = \frac{19.000 \text{ pts/m}^2\text{s}}{2 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s} \times 47.935 \text{ pts/m}^2\text{t}} = 0,198$$

$$\text{Unifamiliar U}_2 = \frac{19.000 \text{ pts/m}^2\text{s}}{1,25 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s} \times 44.735 \text{ pts/m}^2\text{t}} = 0,340$$

$$\text{Unifamiliar U}_3 = \frac{19.000 \text{ pts/m}^2\text{s}}{0,6 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s} \times 62.310 \text{ pts/m}^2\text{t}} = 0,508$$

Homogeneizando a la tipología U<sub>3</sub> obtenemos que:

$$C_h U_3 = 1$$

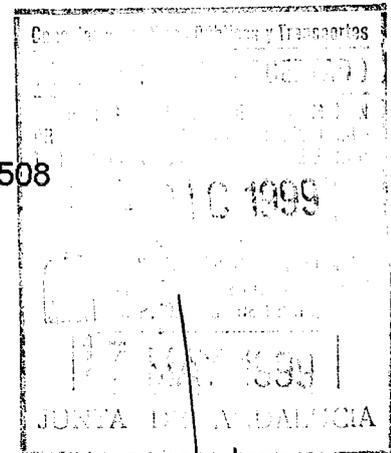
$$C_h U_2 = 0,67$$

$$C_h U_1 = 0,39$$

$$C_h P = 0,54$$

#### APROVECHAMIENTO TIPO

A continuación se presenta un cuadro con los parámetros utilizados en el cálculo del aprovechamiento tipo.



Secretario de la Comisión Provincial  
 de Ordenación del Territorio y  
 Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Paláez

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
 El SECRETARIO GENERAL.



CUADRO RESUMEN DE LAS CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

PARAMETROS PARA EL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS AREAS DE REPARTO										
AR	SECTOR	USO	TIPO	SUPERFICIE	E. U.	ELUCRATIVA	C.H.	APROVECHA.	M.A.TIPO	A.TIPO
AR1	OESTE	R	P	11818,94	1,50	17728,41	0,54	9573,34	0,428	
		R	U1	20575,45	2,00	41150,90	0,39	16048,85		
		R	U2	7464,89	1,25	9331,11	0,67	6251,85		
		R	U3	8380,22	0,60	5028,13	1,00	5028,13		
		SLE		2205,08		0,00		0,00		
		SLZV		13748,08		0,00		0,00		
		SLV		22032,08		0,00		0,00		
	TOTAL SECTOR	R		86225,50	0,73	73238,55		36902,17		
	CENTRO	R	P	13805,67	1,50	20708,51	0,54	11182,59	0,418	0,408
		R	U2	7640,56	1,25	9550,70	0,67	6398,97		
		R	U3	8640,66	0,60	5184,40	1,00	5184,40		
		SLE		3353,52		0,00		0,00		
		SLZV		5497,69		0,00		0,00		
		SLV		15559,43		0,00		0,00		
	TOTAL SECTOR	R		54497,53	0,65	35443,60		22765,96		
	ESTE	R	P	5835,31	1,50	8752,97	0,54	4726,60	0,379	
		R	U2	7422,62	1,25	9278,28	0,67	6216,44		
		R	U3	21928,85	0,60	13157,31	1,00	13157,31		
		SLE		1872,89		0,00		0,00		
		SLZV		6596,14		0,00		0,00		
		SLV		19899,00		0,00		0,00		
TOTAL SECTOR	R		63554,81	0,49	31188,55		24100,36			
TOTAL AR	R		183371,07	0,62	114410,71		73839,08	0,408		
AR2	CONEJO	R	U4	153199,22	0,20	30639,84	1,00	30639,84	0,160	0,160
		SLE		850,00		0,00		0,00		
		SLZV		19265,00		0,00		0,00		
		SLV1		15611,67		0,00		0,00		
		SLV2		3720,53						
	TOTAL	R		192646,42	0,165	30639,84	1,00	30639,84		
AR3	INDUSTRIAL	I	I-1	165519,00	0,65	107587,35	1,00	107587,35	0,500	0,5
		SLE		8607,00		0,00		0,00		
		SLZV		21518,00		0,00		0,00		
		SLV		19531,00		0,00		0,00		
	TOTAL	I		215175,00	0,50	107587,35	1,00	107587,35		

AR= Area de reparto

USO= Uso específico del suelo, en el acumulado total del sector se especifica el uso característico de este.

TIPO= Tipología característica de cada parcela.

SUPERFICIE= Superficie neta de cada uso, representando la de los totales la superficie bruta del sector o area de reparto.

E.U.= Edificabilidad unitaria de cada parcela.

E. LUCRATIVA= El producto de la superficie de la parcela por la edificabilidad unitaria.

C.H.= Coeficiente de homogeneización de tipologías.

APROVECHAMIENTO= El producto de la edificabilidad lucrativa por el coeficiente de homogeneización de tipologías.

M.A.TIPO= Media del aprovechamiento tipo del sector. El cociente de dividir la suma de los aprovechamientos homogeneizados por la superficie bruta del sector. (No existen sistemas generales asociados)

A.TIPO= Aprovechamiento tipo del area de reparto. El cociente de dividir el aprovechamiento homogeneizado por la superficie bruta de dicha area. (No existen sistemas generales asociados)

R= Residencial

SLE= Sistema local de equipamientos.

SZV= Sistema local de zonas verdes.

SLV= Sistema local viario. SLV1 viario primario, SLV2 viario secundario.

P= Tipología plurifamiliar definidas en fichas.

U= tipologías unifamiliares definidas en fichas.

I= uso industrial. I-1 tipología industrial definida en ordenanza



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera en día 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 N. A. [Signature]

**7. JUSTIFICACION DE LA IDONEIDAD AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES.**

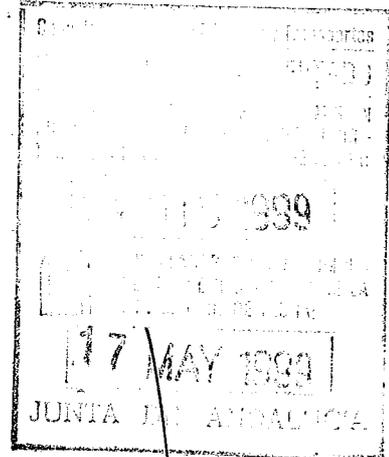
En todo momento se ha tenido presente las identificaciones y valoraciones de posibles impactos de las determinaciones adoptadas.

En la memoria resumen del documento de síntesis de E.I.A., complementario al documento de Avance de estas NN.SS., se identificaban las afecciones potenciales al medio en el Conjunto Histórico, en el SAU y en el no urbanizable. Estas afecciones quedan disminuidas y resueltas, tanto en la ordenación como en la normativa de aplicación, tal como demuestra el estudio de Impacto Ambiental complementario a este documento que se redacta.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL,



*[Handwritten signature]*



Secretaría de la Comisión Provincial de Olvera  
L. 17/85

*[Handwritten signature]*  
Fdo.: Antonio Ruiz Delfino

## 8. INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EN EL TERRITORIO.

La planificación urbanística contenida en este documento de Normas Subsidiarias de Olvera es coherente con las disposiciones establecida en el documento de Bases para la Ordenación del Territorio de Andalucía.

### SISTEMA URBANO-RELACIONAL:

#### BASE 1: Propuesta del Sistema de Ciudades.

Con referencia a esta base, el municipio de Olvera pertenece a uno de los 122 ámbitos básicos o comarcas funcionales de la región autónoma, por su localización, volumen poblacional, dotaciones urbanas y sobre todo por ser un aglutinante del ámbito geográfico de la Sierra Norte de Cádiz.

La propuesta de desarrollo urbano atiende a los siguientes objetivos:

- Aumentar la potencialidad funcional de las áreas de montaña y zonas agrícolas tradicionales.
- Resolver el desequilibrio de la estructura de grandes núcleos de población: litoral, zonas agrícolas y de montaña.
- Descentralización de la promoción económica.
- Cormarcalización.

Con la intención de cumplimentar estos objetivos el documento de normas propone una superficie industrial de 28,5 Has y un nuevo parque de viviendas de 1.722 así como sus dotaciones respectivas.

Por tanto se fomenta la predisposición de las inversiones en servicios públicos, el desarrollo económico de la comarca así como la optimización de las inversiones ya efectuadas en servicios de comunicaciones.

#### BASE 2: Dotaciones en los centros urbanos.

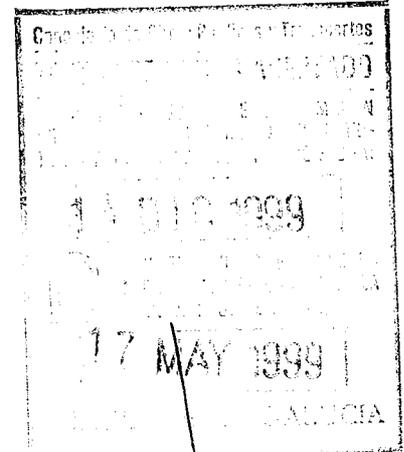
El documento de Normas Subsidiarias complementa las dotaciones actuales, definidas como suficientes en el Documento de Bases anteriormente mencionado, mejorando los existentes así se dispone de:

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL.



*V. H. [Signature]*

- Vertedero controlado (orgánico y escombros)
- Depuración biológica de aguas
- Centro deportivo
- Casa de cultura
- Biblioteca
- Parque de Bomberos
- Centro de Salud
- Residencia tercera edad
- Oficina de Extensión Agraria
- Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo
- Servicio de Seguridad Rural
- Zonas de Trabajo Social
- Centros de educación infantil y primaria
- Centros de educación secundaria
- Centro de educación de adultos
- Oficina de empleo
- Juzgado de Paz
- Servicio de Seguridad ciudadana
- Instalaciones de Depuración de aguas
- Protección civil



Suplemento de la Comisión Provincial  
de Urbanismo y Ordenación y  
Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Polanco

Con lo que se cumplimenta desde el punto de vista territorial los tres objetivos principales:

- \* Distribución equilibrada y descentralizada de los servicios públicos.
- \* Mejorar la articulación del sistema de asentamientos favoreciendo la localización de dotaciones supramunicipales.
- \* Potenciar las dotaciones características del lugar.

La propuesta incorpora en el no urbanizable espacios de esparcimiento y recreo de los que destaca la vía verde.

En el urbanizable, zonas deportivas y dotacionales junto al colegio Zaframagón y junto a la nueva Residencia de la Tercera Edad.

En el urbano nuevo Centro de Enseñanza Básica en la zona Sudoeste, zona deportiva que complementa la existente en la parte noreste del pueblo, así como diversos sistemas locales repartidos por el conjunto urbano.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*

**BASE-3: Mejora de la accesibilidad. Red de Carreteras.**

El municipio de Olvera está incluido como ámbito prioritario básico en la mejora de la accesibilidad. Como resultado de esta clasificación, se mejoraron los accesos relativos a la Red Básica Funcional de carreteras realizándose en los años 1992-1993 la circunvalación Sur de Olvera. Complementada ésta con las rectificaciones de trazados realizados en la antigua N-342 desde Arcos a Olvera, conforma el único eje transversal de la región que une el litoral gaditano con la Comunidad de Murcia.

Este eje perteneciente a la Red Básica Funcional, pasó a ser denominado A-382.

La propuesta de estas Normas Subsidiarias contempla lo siguiente:

**A) RED PRINCIPAL.**

- Red básica funcional.

Con referencia a esta red se han preservado libres de cualquier clasificación de suelo las afecciones de 100 metros a ambos lados de la carretera en la travesía del núcleo principal de Olvera.

- Red Intercomarcal.

Mejora de los accesos procedentes de otros centros comarcales que forman parte de las próximas áreas de montaña, proponiendo lo siguiente:

Cambio de titularidad de los tramos pertenecientes a la antigua CN-342 que representan los accesos Este y Norte de Olvera cuya propiedad la ostenta la Junta de Andalucía y que debe pasar a titularidad municipal.

Mejora de los accesos a Olvera procedentes de El Gastor, Pruna y tramos pertenecientes al acceso Este. Estas mejoras consistirán en:

Mejora del firme en la antigua CN-342 en dirección a El Gastor.

Mejora del firme en la CA-V-0447 hasta la zona de Navalagrulla-Vía Verde.

Rotonda de acceso a Olvera por el este en la confluencia de las vías a Torre-Alháquime y Pruna.

Rectificación y ordenación de márgenes.

Enlaces en A-382 a la altura de las zonas denominadas Conejo y Los Baños



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.  
*[Firma]*

Zonas de estacionamiento y servicios en la confluencia de la A-382 y CA-V-0447, y en la zona de conejo junto al Hotel Fuente del Pino.

B) RED SECUNDARIA.

- Red comarcal.

Esta red se complementa con una propuesta de circunvalación a Olvera por el nordeste que enlace la actual CA-454 de Olvera a Pruna con la CA-413 de Olvera a Torre-Alháquime mediante una vía de nuevo trazado. El objetivo de esa vía es hacer circunvalar los camiones procedentes de Pruna que actualmente atraviesan el centro de Olvera en su travesía a Algodonales, Torre-Alháquime y El Gastor.

BASE 4: Mejora de accesibilidad. Red Ferroviaria.

Los accesos que el término de Olvera dispone para este medio se centra en el eje Algeciras-Ronda -Bobadilla utilizando las estaciones de Ronda o Bobadilla y hasta el año 1996 el apeadero de Setenil. Las Normas Subsidiarias no contemplan ninguna determinación ni disposición con referencia a esta BASE, aunque si sería de desear la rehabilitación del apeadero de Setenil.

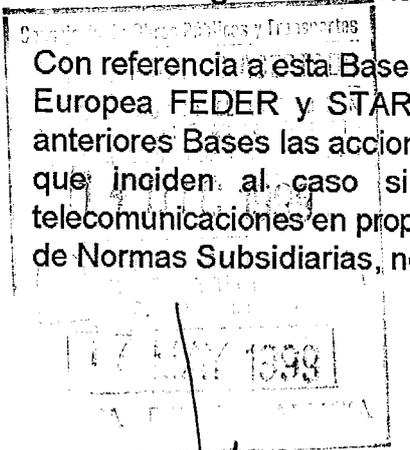
BASE 5: Transporte regular de viajeros por carretera.

Olvera dispone como centro distribuidor más cercano a Ronda y centros intermedios a Arcos de la Frontera, Morón y Antequera.

El documento de Normas Subsidiarias al considerar que la actual estación de autobuses es suficiente para el tráfico generado no determina ni dispone nada si bien sugiere establecer compatibilidades horarias para el uso del transporte ferroviario.

BASE 6: Integración del sistema urbano-relacional en el marco nacional e internacional.

Con referencia a esta Base, a sus objetivos y a los programas de desarrollo de la Unión Europea FEDER y STAR se ha puesto de manifiesto en los comentarios de las anteriores Bases las acciones consideradas en el documento de Normas Subsidiarias que inciden al caso si bien comentar la suficiencia de equipamientos en telecomunicaciones en proporción a la entidad del centro básico de Olvera. La propuesta de Normas Subsidiarias, no contempla ningún punto que afecte a esta base.



Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

## 9.- ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

El presente anexo a la memoria justificativa, describe los siguientes apartados relativos al cumplimiento del acuerdo resolutivo de la CPOTU del día 17 de Mayo de 1999, en el cual se aprueba definitivamente el documento de revisión de las NN.SS. de planeamiento urbanístico del municipio de Olvera instando al Ayuntamiento a la elaboración del presente Texto Refundido:

- I) Descripción y justificación de los cambios introducidos en el documento aprobado provisionalmente en relación con el aprobado inicialmente.
- II) Sistemas generales existentes y previstos. Obtención de éstos últimos.
- III) Orden de prioridades con fijación de los plazos para la ejecución e incorporación al proceso urbanizador y edificatorio de las distintas Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano y de las áreas de reparto en el Suelo urbanizable.

- I) Descripción y justificación de los cambios introducidos en el documento aprobado provisionalmente en relación con el aprobado inicialmente.

Las modificaciones introducidas en el documento de aprobación provisional en relación con el aprobado inicialmente en sesión plenaria municipal celebrada el 27 de octubre de 1997, han sido ocasionadas, en su mayor parte, a consecuencia del periodo de información pública por el plazo de un mes, al que fue sometido dicho documento siguiendo lo establecido por la legislación urbanística, presentándose un numero de 46 alegaciones.

Asimismo fueron realizado una serie de cambios no sustanciales recogiendo las determinaciones expresadas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental, principalmente relativo a puntualizaciones sobre la red de vías pecuarias, así como otras medidas correctoras completadas en el Texto Refundido. Se añade al documento de aprobación, al respecto, un anexo relativo a vías pecuarias.

El resto de los cambios han sido producto de correcciones de errores y de un análisis más exhaustivo en la aplicación de la normativa urbanística y sectorial.

En relación con la clasificación del suelo, las variaciones más singulares son:

- La conversión de los terrenos delimitados como huertos familiares en Suelo No Urbanizable en la zona conocida como "Conejo", clasificándolos como suelo urbanizable (SAU) en concordancia con las determinaciones urbanísticas permitidas y las recomendaciones del

servicio técnico de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

- Ligeros retoques en algunas delimitaciones de Unidades de Ejecución, a consecuencia de la aceptación de diversas alegaciones como así se señalan en el apartado correspondiente a la contestación de éstas. Se corrigen, asimismo, pequeños errores concernientes a la delimitación, detectados en la documentación gráfica.

A la memoria Justificativa se le incorporan los siguientes epígrafes:

5.7. Justificación de las determinaciones adoptadas en las actuaciones sistemáticas.

6.4. Cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto delimitadas.

8. Incidencia de las determinaciones del Planeamiento en el territorio, en cumplimiento de la disposición adicional 2ª de la Ley 1/1994 de 11 de Enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza.

II) **Sistemas generales existentes y previstos. Obtención de éstos últimos.**

Los sistemas Generales son definidos en el punto cuatro de la Memoria Justificativa.

En relación con los espacios libres son previstos en las presentes NN.SS. como nuevos a obtener, los siguientes:

En suelo Urbano:

Parque Norte, con una superficie aproximada de	17.650 m2.
Parque Ferial, " " "	13.780 m2

En suelo No Urbanizable.

Parque del Oeste, con una superficie aproximada de	12.800 m2
Zona de Protección, " " " "	16.360 m2

En relación con los equipamientos comunitarios se prevén a obtener parte de los terrenos calificados como Recinto Ferial y Polideportivo

La forma de obtención de los nuevos suelos destinados a Sistemas Generales no adscritos a Unidades de Ejecución será por expropiación, en los términos previstos en la legislación urbanística



19 de Agosto de 1999  
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL

**III) Orden de prioridades con fijación de los plazos para la ejecución e incorporación al proceso urbanizador y edificatorio de las distintas Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano y de las áreas de reparto en el Suelo urbanizable.**

El plazo para la equidistribución, cesión y urbanización de las unidades de ejecución en suelo urbano, así como de las distintas áreas de reparto en el suelo urbanizable, se establecen desde estas Normas en cuatro (4) u ocho (8) años para las de gestión privada (sistema de compensación), según lo indicado en el siguiente cuadro de prioridades. Transcurridos estos plazos, podrá sustituirse el sistema de compensación por el de cooperación o expropiación, en el caso de que el Ayuntamiento opte por la facultad de declaración de su incumplimiento (DA 1ª. 3).

**CUADRO DE PRIORIDADES**

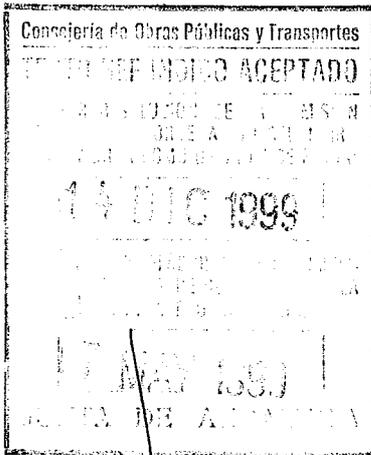
UNIDADES DE EJECUCIÓN	PRIORIDAD
UE- 1	1º Cuatrienio
UE- 2	1º Cuatrienio
UE- 3	1º Cuatrienio
UE- 4	1º Cuatrienio
UE- 5	2º Cuatrienio
UE- 6	1º Cuatrienio
UE-7	1º Cuatrienio
UE- 8	1º Cuatrienio
UE- 9	1º Cuatrienio
UE-10	1º Cuatrienio
UE-12	1º Cuatrienio
UE-13	1º Cuatrienio
UE-14	1º Cuatrienio
UE-15	2º Cuatrienio
UE-16	1º Cuatrienio
UE-17	1º Cuatrienio
UE-18	1º Cuatrienio
UE-19	1º Cuatrienio
UE-20	1º Cuatrienio

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999

EL SECRETARIO GENERAL



UE-21	2º Cuatrienio
UE-22	2º Cuatrienio
UE-23	2º Cuatrienio
UE-24	1º Cuatrienio
UE-25	1º Cuatrienio
UE-26	1º Cuatrienio
UE-27	2º Cuatrienio
UE-28	2º Cuatrienio
UE-29	2º Cuatrienio
UE-30	2º Cuatrienio
UE-31	1º Cuatrienio
UE-32	1º Cuatrienio
SAU-1	1º Cuatrienio
SAU-2	1º-2º Cuatrienio
SAU-3	1º-2º Cuatrienio
SAU-4	1º-2º Cuatrienio
SAU-5	1º Cuatrienio



OLVERA, julio de 1999.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL.



*[Handwritten signature]*  
 Concejal  
 de Obras Públicas y Transportes

S.A.M. de OLVERA  
 SERVICIO DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS DE LA DIPUTACION DE CADIZ.