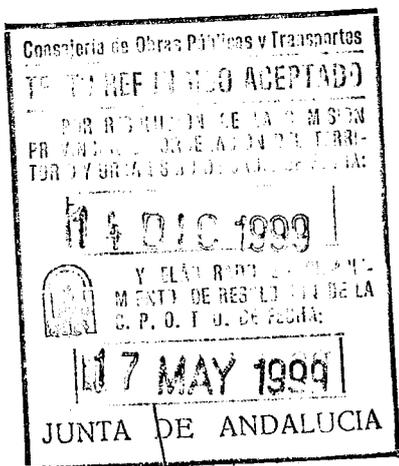
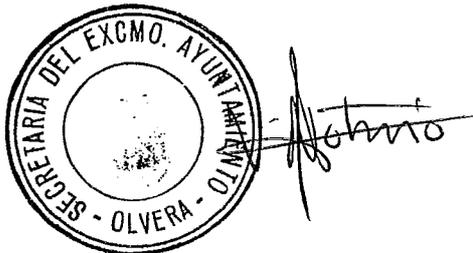


Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL.



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 DE ORDENACION



Diputación de Cádiz  
SERVICIO DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, compuesto de los folios numerados correlativamente del 1 al 239, forma parte del Instrumento Urbanístico A.M.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE DIVERSA TEXTO RECURRIDO, inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, 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

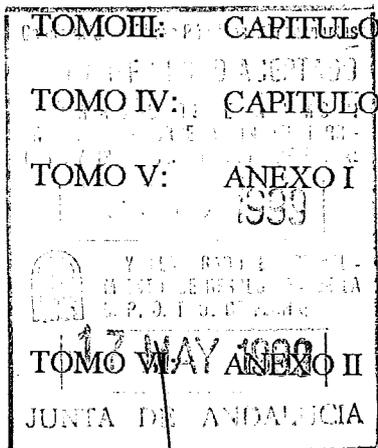
**OBJETO Y CONTENIDO:**

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.<br>(no ha sufrido modificación alguna respecto al documento original, no incluyéndose en el presente documento de Texto Refundido). |
| TOMO VI: | ANEXO II     | VIAS PECUARIAS.   |



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo: Antonio Ruiz Muñoz

**S.A.M. de OLVERA.**

**SERVICIO de ASISTENCIA a MUNICIPIOS de la DIPUTACION de CADIZ.**



*[Handwritten signature]*

Olvera, a 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.

# INTRODUCCION

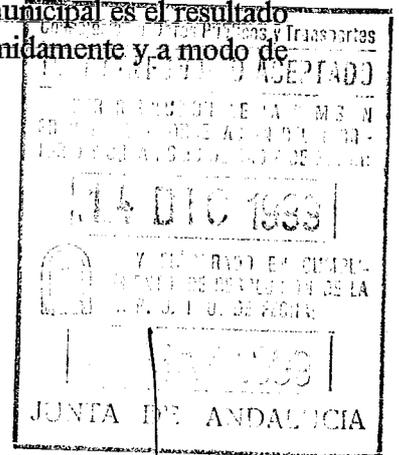
INTRODUCCION

Este Texto Refundido cumplimenta las determinaciones del Acuerdo de Aprobación definitiva del documento de revisión de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico del municipio de Olvera, adoptado por la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 17 de Mayo de 1999 en su punto nº02, y en el cual se insta al Ayuntamiento de Olvera, con la conformidad con lo dispuesto en el art. 133.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, a la elaboración del presente Texto Refundido, incorporando al documento aprobado provisionalmente las subsanaciones y modificaciones señaladas en el acuerdo resolutivo de la CPOTU.

ANTECEDENTES.-

El presente documento de NN.SS. de planeamiento urbanístico municipal es el resultado de las diferentes tramitaciones realizadas al documento original y que resumidamente y a modo de antecedentes fueron:

- Publicación del documento de Avance 27-02-97.
- Aprobación Inicial por el Pleno 27-10-97.
- Publicación de la Aprobación Inicial 02-12-97.
- Aprobación Provisional por el Pleno 05-10-98.
- Declaración del Impacto Ambiental 26-01-99.
- Resolución de la D. G. de Bienes Culturales 14-05-99.
- Aprobación definitiva de la CPOTU 17-05-99.



Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Paláez

CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO RESOLUTIVO DE LA CPOTU.

La subsanación y modificación de deficiencias determinadas por el Acuerdo Resolutorio de la CPOTU han consistido en lo siguiente:

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



*[Handwritten signature]*

**1.- EN CUANTO A LA DOCUMENTACION:**

- El plano nº2 de Clasificación del Suelo, escala 1/10.000, es ampliado su ámbito a la totalidad del término, incorporando en éste las determinaciones en relación con la clasificación del suelo señaladas en el plano nº1. En aras a una mejor clarificación se presenta grafiado en color, así como subdividido en formatos más pequeños dado el tamaño que conformaría un único plano a la escala solicitada. Asimismo el plano nº1 es representado a escala 1/30.000 con el mismo contenido que el grafiado en la aprobación provisional a escala 1/25.000.
- Se señalan diversas parcelas con la trama de "actividades económicas" constituyendo una área de ordenanza propia, por lo que se regula en la Memoria de Ordenación en el artículo 225 una ordenanza para actividades económicas haciendo referencia a determinaciones ya reguladas en articulados anteriores. Los articulados siguientes son reenumerados.
- Se incorpora un anexo a la memoria justificativa en el cual se describe y se justifica los cambios introducidos en el documento aprobado provisionalmente en relación con el aprobado inicialmente,

**2.- EN CUANTO A LA CLASIFICACION DEL SUELO:**

En el anexo a la memoria justificativa enunciado anteriormente, se incluye el Orden de Prioridades con fijación de los plazos para la su ejecución y su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio de las distintas unidades de ejecución en suelo urbano y de las áreas de reparto en suelo apto para urbanizar. Así mismo, se indican tales prioridades en cada ficha de las distintas unidades de ejecución en suelo urbano y en los distintos sectores del suelo urbanizable (se añade en el art. 168.2 una nueva determinación básica, a definir en cada sector de las áreas de reparto, consistente en el señalamiento del Orden de Prioridad).

**A. En cuanto al suelo no urbanizable**

A.1. Se suprime en el artículo 153 de la Memoria de Ordenación, las áreas denominadas *de protección de los recursos y medio ambiente* al considerarse ya contempladas o susceptibles de contemplarse en el resto de las categorías.

Vegetación natural

Olivares

Secano con tesela de olivar

Riveras y vaguadas

se incluye como *área de protección paisajística.*

se incluye como *área de protección de cultivos.*

se incluye como *área de protección de cultivos.*

se incluye como *área de protección ecológica.*

Se elimina el apartado H) AREAS DE PROTECCION DE LOS RECURSOS Y MEDIO AMBIENTE del artículo 164.2 adecuándose por ello los artículos 13 y 153 de la Memoria de Ordenación.

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



*[Handwritten signature]*

TEXTO REFUNDIDO

Se adecua las AREAS DE PROTECCION en las cuales son incluidas las cuatro subzonas enunciadas, recogíendose como ordenanzas correspondientes a cada una de las subzonas las indicadas en el apartado H, ya eliminado, del artículo 164.2 del documento aprobado provisionalmente.

Se delimitan tales subzonas en los planos de ordenación en su respectiva área de protección.

A.2. Se corrige los apartados A, B y C del artículo 153.1 poniendo en concordancia las subzonas enumeradas en tal articulado con su representación gráfica en los planos de ordenación.

A.3. El artículo 157 "Actuaciones especiales" es corregido y quedando como sigue:

*"Actuaciones en el Suelo No Urbanizable: las posibilidades de uso y edificación en cada categoría del SNU serán las establecidas por las condiciones generales de uso y la ordenanza particular de cada zona"*

A.4. Se regula el uso en el "Area de Protección de la Vía Verde y su Entorno", no remitiéndolo a las directrices de ordenación, uso y gestión de la Consejería de Medio Ambiente u otro Órgano.

A tales efectos se corrige el Art. 164 en su apartado E), estableciéndose lo que sigue:

*Regula las condiciones de uso y la edificación sobre la Vía Verde y su Entorno de Protección, siendo éste el grafado en los planos de ordenación.*

*Vía Verde: el ocio ligado al medio natural, prohibiéndose todos los demás.*

*Entorno: el agropecuario y el ocio ligado al medio natural, prohibiéndose todos los demás.*

*Construcciones:*

*Solo se permitirán las construcciones que no supongan una inadecuación a los usos permitidos y al espacio a proteger*

*- Se permitirá el movimiento de tierras para los trazados alternativos que sorteán los túneles.*

*- Se permitirán obras de consolidación, restauración y rehabilitación de los túneles"*

A.5. La regulación contenida en el art. 165 "Núcleos de población" queda limitada a los núcleos rurales de carácter y origen agropecuario: Guadalmanil, Lijar y Zaframagón.

Las zonas denominadas como los Baños y Navalagraña, no son incluidas como Núcleo de Población, siendo consideradas, por exclusión, como parcelaciones ilegales en el SNU-común, y estarán sujetas a las determinaciones de uso y edificación propias de este suelo, debiéndose de adoptar las medidas de protección de la legalidad establecidas en la legislación vigente.

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

19 de Agosto de 1999

EL SECRETARIO GENERAL.



*[Handwritten signature]*

TEXTO REFUNDIDO

A.6. Se corrige la contradicción entre, la Memoria de Información en su apartado relativo a "poblamiento y usos del suelo" enumerando como núcleos secundarios de población a Guadamanil, Lijar, La Sierra, Valle Hermoso Bajo y Alto, Zaframagón y Cabañas, y la Memoria de Ordenación considerando sólo Guadalmanil, Lijar y Zaframagón; en los términos en los que sólo éstos últimos son considerados como Núcleo de Población a regular por el art.165.

La Sierra, Valle Hermoso bajo y Alto, y Cabañas serán considerados como caseríos o cortijadas a regular directamente por las condiciones de uso y edificación del SNU.

**B) En cuanto al Suelo Apto para Urbanizar.**

B.1. En el apartado de criterios de ordenación de cada sector en que se divide el SAU (art.168), así como en el plano que se acompaña a cada ficha, se indica la ordenación que es vinculante para el desarrollo de los correspondientes Planes Parciales.

B.2. El apartado de cesiones mínimas de cada sector de SAU queda regulado de la forma que sigue:

*-Espacios Libres de Dominio y Uso Público, y Equipamientos (centros docentes, servicios de interés público y social): mínimo los estándares y módulos mínimos establecidos en el artículo 83.2 apartados c), d) y e) del R.D.L. 1/92, de 26 de junio, y el anexo al Reglamento de Planeamiento, vigente en Andalucía en virtud del artículo único de la ley 1/97 de 18 de junio.*

*- La totalidad del viario en la superficie que resulte.*

*- El porcentaje máximo del aprovechamiento del sector, según ley.*

B.3. En relación con el sector SAU-4 "Conejo":

- la ubicación de las zonas verdes cuestionadas (paralela a carretera y junto al depósito de aguas) de cesión obligatoria, no son representada en la documentación gráfica y será el propio Plan Parcial el que las ubique. Se señala como vinculante el viario representado en plano (de servicio paralelo a carretera, el existente ensanchado hasta los depósitos y otros existentes y con servidumbres de paso) así como la zona verde junto a la vía principal y a la de servicio.

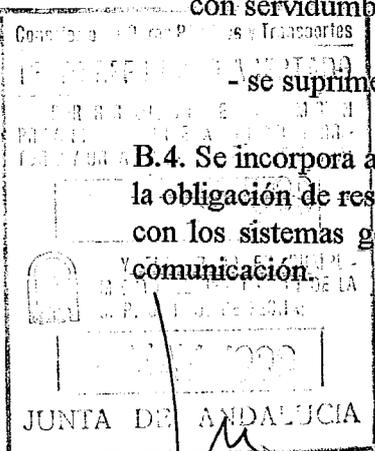
- se suprime la posibilidad de privatización del 20% de las zonas verdes.

B.4. Se incorpora a las fichas correspondientes a los sectores SAU-4 (Conejo) y SAU (Industrial) la obligación de resolver a costa de los propietarios del Plan Parcial, los enlaces y las conexiones con los sistemas generales de infraestructura y servicio, así como con el sistema general de comunicación.

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



*[Handwritten signature]*



TEXTO REFUNDIDO

**C) En cuanto al suelo urbano.**

C.1. La Unidad de Ejecución nº11 en Suelo Urbano del documento aprobado provisionalmente, se incorpora al sector de Suelo Apto para Urbanizar colindante (SAU 1-OESTE), desapareciendo por tanto tal UE en Suelo Urbano del documento de Texto Refundido. Las Unidades de Ejecución siguientes seguirán con la enumeración del documento de aprobación provisional en aras de evitar inequívocos.

C.2. La ordenación de la Unidad de Ejecución nº16 del documento aprobado provisionalmente, es sensiblemente modificada mediante la colocación de una rotonda de circulación para dar continuidad al viario periférico sur con la Avda. Manuel Falla.

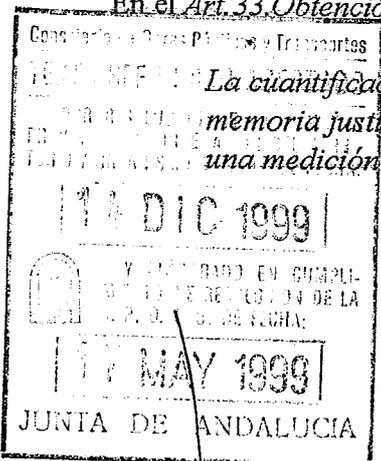
**3.- EN CUANTO A LOS SISTEMAS GENERALES:**

a) Los Sistemas Generales contemplados desde las presentes NN.SS. vienen definidos en el punto cuatro (4.-*ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO*) de la Memoria Justificativa, especificándose cuales son previstos y cuales existentes, como así hace referencia el *Art.19.Sistemas Generales y Locales*, especificándose:

- el sistema general de comunicaciones, tanto en el SNU como en el SU.
- el sistema general de espacios libres, cuantificándose por separado los considerados en SNU y los del SU.
- el equipamiento comunitario e infraestructuras y servicios, enunciándolos individualmente y según su localización en SU o SNU.

b) 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. En el *Art.33.Obtención de los terrenos dotacionales*, en su apartado nº1, es añadido lo siguiente:

*La cuantificación de la superficie a expropiar vendrá dada en base a la indicada en la memoria justificativa y a la delimitación señalada en planos, con la permistibilidad de una medición real sobre el terreno.*

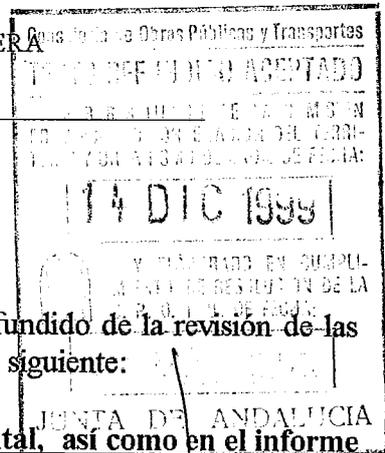


Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

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



*[Handwritten signature]*



**4.- EN CUANTO A OTRAS DETERMINACIONES:**

Otras determinaciones a incorporar en el documento de Texto Refundido de la revisión de las NN.SS. de planeamiento urbanístico de Olvera han consistido en lo siguiente:

**A) Condiciones impuestas en la Declaración de Impacto Ambiental, así como en el informe complementario emitido por el Delegado Provincial de Medio Ambiente con fecha 22 de abril de 1999.**

En relación con las condiciones dispuestas por la Declaración de Impacto Ambiental, el presente texto refundido recoge lo siguiente:

1.- Se recogen las determinaciones expresadas en los apartados números 2, 9, 10, y 11 de la Declaración Previa de Impacto Ambiental en el sentido siguiente:

- determinación 2- La prohibición de la instalación de plantas eólicas viene recogida en el artículo 156.2 del documento de Memoria de Ordenación.

- determinación 9- en la memoria de ordenación, en sus artículos 117, 213.1, y 222, se establecen las condiciones y categorías, la definición y ámbito, y los usos compatibles y prohibidos, respectivamente, para el uso industrial. No obstante, se añade:

- un apartado más al artículo 117 con lo siguiente *"en la categoría 2º (II) sólo admitirán las actividades inocuas y las actividades clasificadas incluidas en el anexo tercero de la Ley de Protección Ambiental Andaluza (ley 7/1994) que sean compatibles con el uso residencial y tomando las medidas medioambientales pertinentes.*

- un apartado más al artículo 222 con lo siguiente: *"Se permitirán aquellas actividades industriales incluidas en el anexo segundo de la Ley de Protección Ambiental Andaluza en los suelos calificados expresamente como Industrial (categoría 1º), con las medidas medioambientales pertinentes. No obstante, dependiendo del desarrollo de estos suelos y de las actividades potenciales y reales a instalar, el Ayuntamiento establecerá una Ordenanza Municipal recogiendo las restricciones a las actividades a implantar, en función de los riesgos medio-ambientales (aguas residuales, aire-ruidos, residuos, etc.), o de seguridad (almacenamiento de sustancias tóxicas), y de la proximidad a zonas residenciales; limitando, si se estima conveniente, el nivel de ruidos, la contaminación de las aguas vertidas a la red de alcantarillado, la obligación de depuración complementaria, etc."*

- determinación 10- el artículo 46.1 de la memoria de ordenación, es corregido en los siguientes términos: *"Salvo justificación razonada en contra, la red de alcantarillado para las nuevas zonas urbanas residenciales e industriales, será preferentemente con sistema separativo, debiendo indicarse la capacidad de absorción del colector a que vierta. Las aguas verterán siempre a colectores de uso público, no admitiéndose las fosas sépticas salvo en construcciones aisladas en el medio rural, con las medidas correctoras definidas en el Anexo I (Estudio de Impacto Ambiental)."*



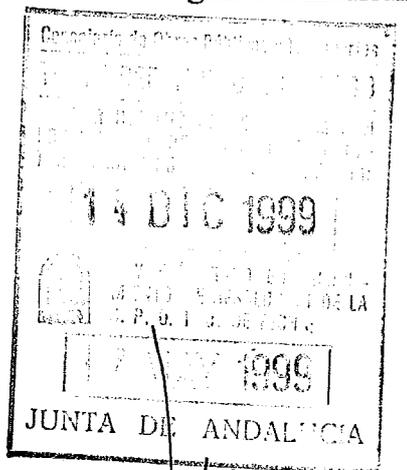
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL.  
 H. [Firma]

TEXTO REFUNDIDO

- determinación 11- Estas NN.SS. Consideran como Sistema General de Equipamiento Comunitario ( apartado 4.3 Equipamiento Comunitario del tomo II Memoria Justificativa) un vertedero de residuos orgánicos y un vertedero de escombros, grafiados en los planos de ordenación nº1. En el artículo 92.Desechos y residuos sólidos urbanos, de la Memoria de Ordenación, se añade lo siguiente: "El Ayuntamiento, con la ayuda de los organismos públicos competentes y de acorde con los planes sobre Residuos Sólidos Urbanos que se establezcan, elaborará unas ordenanzas municipales de recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos del término municipal, estableciendo las zonas destinadas a la ubicación de los contenedores para la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos, siendo el destino final de éstos las instalaciones autorizadas para tal fin. A tales efectos, el Ayuntamiento podrá exigir en los proyectos de urbanización de las nuevas zonas urbanas y urbanizables la previsión de zonas destinadas a la ubicación de contenedores."

2.- Las consideraciones contenidas en los apartados números 3, 4, 5, 6, 7, y 8, de la Declaración Previa de Impacto Ambiental, hecha en fecha 5 de mayo de 1998, han sido recogidas con anterioridad al Texto Refundido, como así se refleja en el informe complementario a la Declaración de Impacto Ambiental emitido por el Sr. Delegado Provincial de Medio Ambiente con fecha 22 de abril de 1999.

3.- Las actuaciones previstas en el planeamiento incluidas en algunos de los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, están sujetas a los procedimientos de prevención ambiental establecidos en la legislación medioambiental.



Secretaría de Medio Ambiente Provincial  
de Córdoba

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.



*[Handwritten signature]*

**B) Consideraciones de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura (Resolución de la D.G. de BB.CC. 14-05-99).**

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



**1.-En cuanto a la MEMORIA DE ORDENACIÓN (TOMO III).**

**Art.34. Parcelaciones Urbanísticas.**

Se le añade un nuevo apartado: 6. *En el Conjunto Histórico-Artístico se respetará la trama histórica existente, evitándose, en general, alteraciones del parcelario preexistente.*

**Art.54. Publicidad exterior.**

Al apartado a) se le añade lo siguiente: *"Estarán formado: bien por letras sueltas ancladas directamente al paramento, de tamaño, color y composición acordes con el resto de la fachada; o bien, rótulos publicitarios de reducido tamaño incluidos bajo los dinteles de los huecos de planta baja y sin exceder el ancho del hueco. Se permitirán pequeñas placas tipo profesional junto a los accesos de planta baja. Se prohíben anuncios luminosos."*

El apartado b) se corrige para hacerlo extensivo a todo el suelo urbano.

**Art.179. Altura máxima. (Ordenanza del Conjunto Histórico)**

Se corrige añadiendo lo que sigue: *"En general, la altura máxima para las parcelas en el Conjunto Histórico será de dos (B+1) plantas, a excepción de las parcelas que conforman las fachadas de las calles Llana, Victoria y Calvario (tres tramos de una única calle lineal) que será de tres (B+2), en razón de la altura predominante existente en dichas calles."*

**Art.174. Definición y amito (Ordenanza del Conjunto Histórico).**

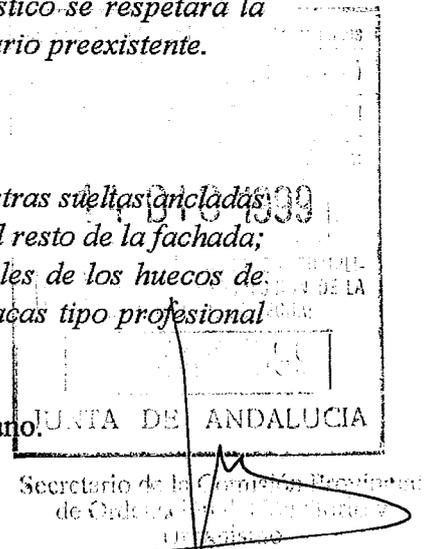
Se añade lo siguiente: *"En los edificios catalogados se estará a lo especificado y definido en la memoria de catalogación y en sus respectivas fichas de catalogación, siéndole de aplicación la presente ordenanza subsidiariamente en lo no expuesto allí."*

**Art. 175. Condiciones de la parcela**

A los mismos efectos por lo que se corrige el artículo 34, se le añade a este articulado lo siguiente: *"La parcela mínima a efectos de edificar será la preexistente, evitándose cualquier alteración (alineación, segregación, agregación de parcelas) a la trama urbana histórica."*

**Art. 183. Fachadas. 4. Materiales y acabados.**

El apartado d) se corrige en el siguiente término: *"Se prohíbe la madera barnizada en su color, por no ser un tratamiento tradicional de la misma, únicamente se admite el barnizado oscuro en los portones de entrada. En relación con los edificios catalogados se potenciará el uso de la madera pintada como único material de las carpinterías"*



TEXTO REFUNDIDO

**Art. 184 Cubiertas. 1. Diseño y composición.**

Al apartado c) se le añade: "En el barrio de la Villa, así como en los entornos de la Iglesia y del Castillo delimitados en el plano de Catálogo de Edificios, la cubierta de la altura máxima definida será totalmente inclinada. El material de cubrición será siempre la teja curva tradicional de cerámica, ésta será vieja o envejecida, presentando textura y color similar a las de las cubiertas originales de teja curva del Conjunto. Se prohíben el resto de tipos de tejas del mercado".

**2.-En cuanto al CATALOGO (TOMO IV).**

a) Se corrige la ficha nº3 de catálogo del documento aprobado provisionalmente, que corresponde a la Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de la Encarnación, en el sentido expuesto en la Resolución de la D.G. BB.CC.

b) De la relación de inmuebles recogidos en el documento de Definición del Conjunto Histórico de Olvera, redactado por la consejería de Cultura, y que según la resolución de la D.G. BB.CC. no han sido incluidos en el catálogo, se tiene lo siguiente:

-Se amplía el catálogo con los siguientes inmuebles:

C/ Llana nº15	ficha C.8 del documento de texto refundido.
C/ Llana nº37	ficha C.10 del documento de texto refundido.
C/ Llana nº20	ficha C.7 del documento de texto refundido.
C/ Victoria nº9	ficha C.12 del documento de texto refundido.

Los inmuebles siguientes se encontraban incluidos en el catálogo del provisional:

C/ Cantillos nº8	ficha nº19 del documento provisional (C.17 del documento de texto refundido).
C/ Azuaga nº18	ficha nº12 del documento provisional (C.4 del documento de texto refundido).

- Los inmuebles siguientes han sido demolidos y sustituidos:

C/ Llana nº8  
C/ Llana nº17  
C/ Llana nº52

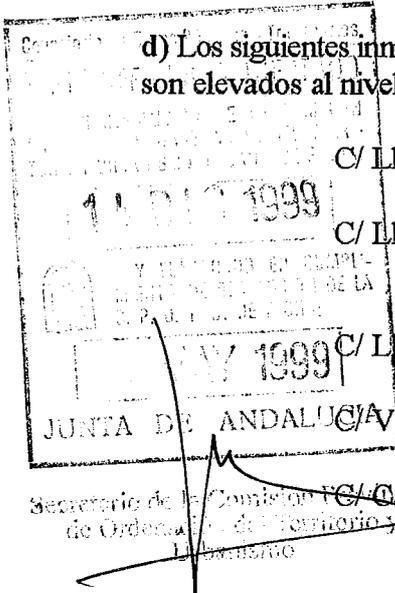
c) Se elimina de las fichas correspondientes con los inmuebles relacionados en la Resolución de la D.G. BB.CC. , la posibilidad de su demolición total

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



*[Handwritten signature]*

TEXTO REFUNDIDO



d) Los siguientes inmuebles catalogados con el nivel C en el documento aprobado provisionalmente son elevados al nivel B:

- C/ Llana nº21      ficha nº61 del documento provisional(B.4 del documento de texto refundido).
- C/ Llana nº38      ficha nº7 del documento provisional, ya considerada como tal en dicho documento (B.3 del documento de texto refundido).
- C/ Llana nº46      ficha nº27 del documento provisional (B.2 del documento de texto refundido).
- Victoria nº13      ficha nº57 del documento provisional (B.5 del documento de texto refundido).
- C/ Cantillos nº13      ficha nº14 del documento provisional (B.6 del documento de texto refundido).

e) La existencia de numerosos inmuebles incluidos en el nivel de protección C de la catalogación, en los cuales se permite la obra nueva y demolición, previa aprobación de un estudio previo (definido en el artículo 24 y 25 de la memoria de catalogación) y un control formal del edificio (artículos 26, 27, y 28 de dicha memoria), ha dado lugar, por instancia de la resolución de la D.G. BB.CC., a la consideración en el texto refundido de un nuevo GRADO "D" de protección, recogiendo en tal grado aquellos edificios del conjunto histórico artístico de Olvera y su entorno, que aun teniendo algunas características ambientales y de entorno consideradas tradicionales, carecen de un interés patrimonial en conjunto que lo haga insustituible, bien por su estado de conservación, su funcionalidad, su simplicidad constructiva, etc., pudiendo ser sustituido siguiendo los estudios previos a realizar. Por tal motivo se corrige el artículo 5 (grados de protección) en el sentido expuesto en el punto siguiente.

f) El cumplimiento y la incorporación de las determinaciones de la resolución de la D.G. de BB.CC. en cuanto a las fichas del catálogo, a dado lugar a una nueva enumeración de las fichas en aras a una mayor clarificación. A tales efectos la nueva enumeración es la siguiente:

GRADO A.- se enumeran las fichas desde A-1 hasta A-5, coincidiendo con las fichas 1-5 del documento de aprobación provisional.

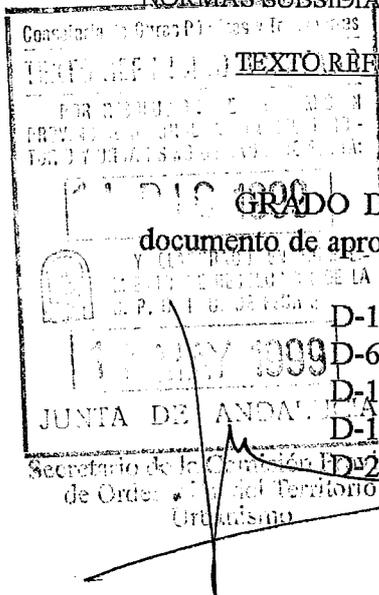
GRADO B.- se enumeran desde B-1 hasta B-6, coincidiendo con las fichas nº6, 7, 14, 61, 27, y 57, respectivamente, del documento de aprobación provisional..

GRADO C.- se enumeran desde C-1 hasta C-37 coincidiendo con las fichas del documento de aprobación provisional como sigue:

- |             |              |              |             |             |
|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| C-1...nº11  | C-2....nº10  | C-3....nº9   | C-4....nº12 | C-5....nº8  |
| C-6....nº50 | C-7....nueva | C-8....nueva | C-9....nº26 | C-10..nueva |
| C-11..nº52  | C-12..nueva  | C-13..nº58   | C-14..nº23  | C-15..nº33  |
| C-16..nº13  | C-17..nº19   | C-18..nº18   | C-19..nº28  | C-20..nº29  |
| C-21..nº31  | C-22..nº35   | C-23..nº36   | C-24..nº48  | C-25..nº09  |
| C-26..nº47  | C-27..nº68   | C-28..nº46   | C-29..nº42  | C-30..nº41  |
| C-31..nº38  | C-32..nº37   | C-33..nº45   | C-34..nº44  | C-35..nº54  |
| C-36..nº39  | C-37..nº32   |              |             |             |

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

EL SECRETARIO GENERAL.



TEXTOS REUNIDOS

**GRADO D.-** se enumeran desde D-1 hasta D-25 coincidiendo con las fichas del documento de aprobación provisional como sigue:

- |             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| D-1...nº59  | D-2...nº25  | D-3...nº62  | D-4...nº51  | D-5...nº60  |
| D-6...nº63  | D-7...nº24  | D-8...nº15  | D-9...nº16  | D-10...nº17 |
| D-11...nº30 | D-12...nº20 | D-13...nº21 | D-14...nº22 | D-15...nº49 |
| D-16...nº53 | D-17...nº56 | D-18...nº55 | D-19...nº67 | D-20...nº66 |
| D-21...nº65 | D-22...nº43 | D-23...nº40 | D-24...nº64 | D-25...nº84 |

**2.-En cuanto a la MEMORIA de CATALOGACION (TOMO IV).**

Fdo.: Antonio Ruiz Velázquez

Aprobado por el Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de mayo del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 7 de mayo de 1999.

SECRETARIO GENERAL



La Resolución de la D.G. BB.CC. realiza una serie de puntualizaciones sobre las ordenanzas de protección del Patrimonio Catalogado subsanándose con lo siguiente:

a) **Art.4.** La contradicción planteada desaparece al eliminarse como obra permitida para los edificios con la protección AMBIENTAL y grado C (categoría 3ª) las obras de demolición total y obra nueva; y creando el grado D para aquellos edificios en los cuales se permite la obra nueva y demolición. A tales efectos se modifica el art.5 incorporando lo siguiente: *"GRADO D: Tienen este grado aquellos edificios del conjunto histórico artístico de Olvera y su entorno que aún teniendo algunos elementos de interés arquitectónico con características ambientales y de entorno consideradas tradicionales, presentan un estado tal que hace inviable su mantenimiento en caso de rehabilitación o vaciado del edificio, careciendo de un interés patrimonial en conjunto que lo haga insustituible, bien por su estado de conservación, su funcionalidad, su simplicidad constructiva, etc., pudiendo ser sustituido siguiendo los estudios previos a realizar."*

b) **Art.5.** Se corrige en tal sentido, quedando como sigue: *"El control y gestión de estos edificios deberá ser realizado por el Ayuntamiento de Olvera, que definirá el programa de actuación adecuado"*

c) Los materiales de acabado admitidos en fachadas de edificios catalogados y los rótulos publicitarios, están implícitamente especificado en las ordenanzas del catálogo (art.7 Actuaciones permitidas ), así como en las fichas individualizadas del mismo. No obstante, se amplía el contenido del artículo 7, en tal sentido, añadiendo un apartado (nº5) con lo siguiente:

*5. los acabados de los edificios catalogados con relación a: paramentos macizos, molduras, colores, carpintería, cerrajería, recercados, zócalos, cubierta, etc., estarán en función de las obras permitidas según la categoría por la que se clasifican, y en función de los elementos de interés que se protegen. Así:*

**- 1ª categoría: INTEGRAL (grado de protección A).** - sólo se permiten obras de restauración estricta, reposición de elementos y actualización de instalaciones y servicios. Se prohíbe la colocación de rótulos.

TEXTO REFUNDIDO

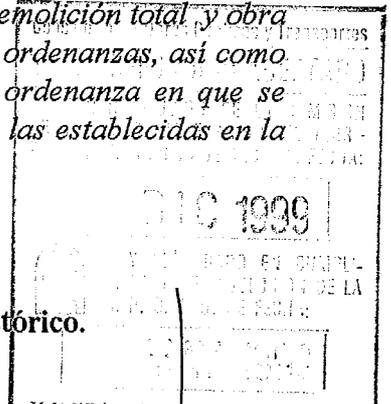
**- 2ª categoría: ESTRUCTURAL (grado de protección B) la categoría.** - sólo se permiten, además de la restauración, las obras encaminadas a la conservación íntegra de los elementos de interés y sus características tipológicas por las cuales se protege, así como la actualización de sus instalaciones y servicios. Los materiales de acabados, molduras, colores, carpintería, cerrajería, etc. serán los tradicionales a restaurar del propio edificio, que en caso de reparación con sustitución tendrán las mismas características que los que se sustituyen. Cualquier obra de actuación en estos edificios recogerá la eliminación de los añadidos y materiales no tradicionales. Se prohíbe la colocación de rótulos publicitarios, salvo letras sueltas de material noble.

**- AMBIENTAL (grado de protección C) recogiendo en su mayor parte los inmuebles pertenecientes a la categoría 3ª.** - las actuaciones permitidas son de conservación, restauración, consolidación, restitución, rehabilitación y las obras de demolición parcial (previo estudios) y de ampliación según la edificabilidad máxima que el área de ordenanza en que se encuentre le confiere, con las condiciones estéticas y de composición establecidas en la ORDENANZA de CONJUNTO HISTÓRICO. Las obras de actuación en estos edificios deberán de recoger la eliminación de los elementos y materiales discordantes a lo que se protege (zócalos discordantes, rótulos, tambores de persianas vistos, cableados, etc.). La carpintería exterior de estos edificios será de madera pintada con colores tradicionales. La cubierta será inclinada con teja curva tradicional de cerámica, preferentemente la misma a conservar. Los rótulos publicitarios se permitirán siempre que estén formado por letras sueltas de material noble ancladas directamente al paramento, de tamaño, color y composición acordes con el resto de la fachada. Se permitirán pequeñas placas tipo profesional junto a los accesos de planta baja. Se prohíben anuncios luminosos."

**- ENTORNO (grado de protección D) recogiendo en su mayor parte los inmuebles pertenecientes a la categoría 4ª y 5ª y en algunos casos 3ª.** - además de las obras permitidas en las categorías superiores, se permiten en algunos casos las obras de demolición total y obra nueva, previo estudio que contenga lo especificado en el art.25 de estas ordenanzas, así como obras de ampliación según la edificabilidad máxima que el área de ordenanza en que se encuentre le confiere. Las condiciones estéticas y de composición serán las establecidas en la ORDENANZA de CONJUNTO HISTÓRICO.

**3.- En cuanto a las UNIDADES de EJECUCION en el Conjunto Histórico.**

En relación con las Unidades de Ejecución que puedan afectar de forma negativa sobre la apreciación del Conjunto Histórico desde una perspectiva lejana, como las Unidades de ejecución números 31 y 32 que poseen un uso industrial y una altura de dos plantas, dentro de los criterios generales de las fichas correspondientes se le añade lo siguiente: "las nuevas edificaciones industriales evitarán todo impacto visual negativo sobre la apreciación lejana del Conjunto Histórico, para lo que se estará en lo regulado en las Ordenanzas del Suelo Industrial y en especial a las condiciones estéticas y de materiales contempladas en todas las ordenanzas."

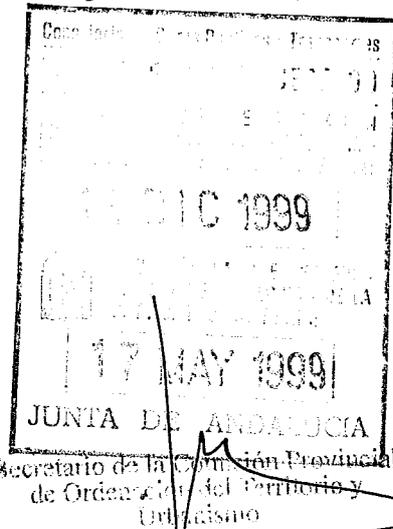


Por Ordenanza aprobada en sesión de 19 de mayo de 1999  
 El SECRETARIO GENERAL,  
*[Signature]*

**4.- En cuanto al PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.**

En relación con las determinaciones para la protección del patrimonio arqueológico recogidas en el artículo 100 del Tomo III (Memoria de Ordenación), se le añade al artículo 4 de la Memoria de Catalogación, en relación a la protección de las zonas arqueológicas, lo siguiente: *"en las obras de edificación que lleven aparejadas excavaciones o remociones de terrenos en las zonas delimitadas en el plano de Catálogo de Edificios como Barrio de la Villa y los entornos del Castillo, Iglesia Parroquial y casa de la Cilla, correspondiente a la Olvera más antigua, deberán de ponerse en conocimiento de la Consejería de Cultura, y en el caso que se estime necesario, las excavaciones llevarán aparejadas un control arqueológico, previamente autorizado por la Dirección General de Bienes Culturales.*

En cuanto a las prospecciones arqueológicas que se están llevando a cabo en aras a su catalogación, se desconoce en estos momentos el listado de ellas para su inclusión en el catálogo. No obstante se añade un nuevo apartado al artículo 8 (Modificación al catálogo) de la Memoria de Catalogación con lo siguiente: *"Cualquier inclusión de algún yacimiento arqueológico no supondrá Modificación de Normas, bastando un acuerdo de Pleno y su notificación a la CPOTU y a la Consejería de Cultura, no así su exclusión."*



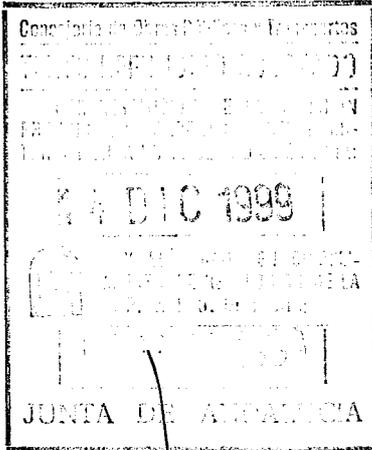
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL.  
*H. Alba*



OLVERA, julio de 1999.

Fdo.: Antonio Ruiz Polán

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



Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

Edu.: Antonio Ruiz Pothoz

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



## ANEXOS:

- 1.- ACUERDO DE LA CPOTU (17-MAYO 1999)
- 2.- RESOLUCION DE LA DG BBCC (14-MAYO-1999)
- 3.- DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL (26-ENERO-1999)
- 4.- INFORME DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE (22-ABRIL-1999)

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
20.05.99 022255  
DELEGACION PROVINCIAL  
CADIZ

Fecha 18 de mayo de 1999  
Su referencia Urbanismo:ARP  
Nuestra referencia Rdo. Acuerdo C.P.O.T.U. de fecha 17-05-99 (Punto 02).  
Asunto 17-05-99 (Punto 02).

Destinatario

JUNTA DE ANDALUCIA  
Secretaría de la Delegación Provincial  
de Obras Públicas, Transportes y Urbanismo

Sr. Alcalde Presidente.  
Excmo. Ayuntamiento.

11690. OLVERA.

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



Fdo.: Antonio Ruiz Peñáz

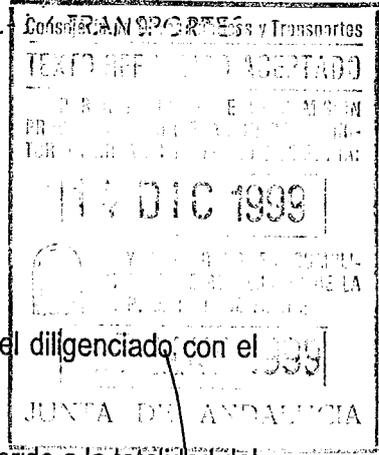
La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 17 de mayo de 1999, adoptó entre otros, el siguiente Acuerdo:

**PUNTO Nº 2.-** Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondientes a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olvera, tramitado por el Excmo. Ayuntamiento; visto el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 12 de mayo de 1999; vistos los informes emitidos por los diversos Organismos y la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 26 de enero de 1999, y posterior informe favorable de 26 de abril de 1999 y en virtud de la competencia atribuida por el art. 118.3.a) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio) de aplicación en la Comunidad Autónoma de Andalucía, conforme al artículo único de la Ley 1/97, de 18 de junio por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana en relación con el art. 12.10 del Decreto 77/1994, de 5 de abril por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo la Comisión por unanimidad, Acuerda:

**PRIMERO.** Aprobar definitivamente el documento de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Olvera, a excepción de las determinaciones que son objeto de subsanación de deficiencias e introducción de modificaciones relacionadas en el apartado tercero de esta resolución.

**SEGUNDO.** Suspender las determinaciones que son objeto de subsanación de deficiencias e introducción de modificaciones que se relacionan en el apartado tercero, de conformidad con lo dispuesto en el art.132.3.b. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.

**TERCERO.** El Ayuntamiento de Olvera de conformidad con lo dispuesto en el art. 133.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico elaborará un Texto Refundido en el que se incorporarán las siguientes subsanaciones y modificaciones al documento aprobado provisionalmente:



1. En cuanto a la documentación :

Debe corregirse el documento aprobado inicialmente en el sentido de suprimir el diligenciado con el correspondiente a la fecha de aprobación provisional.

El ámbito del plano núm. 2 de Clasificación del Suelo, escala 1/10.000, debe ir referido a la totalidad del término municipal.

Deberá eliminarse de la documentación gráfica la trama correspondiente a "Actividades económicas" ya que no constituye, a la vista de la Memoria de Ordenación, un área de ordenanza diferenciada en el suelo urbano.

Debe incorporarse a la Memoria Justificativa del documento correspondiente a la fase de Aprobación Provisional la descripción y justificación de los cambios que se introducen en el documento inicialmente aprobado, como consecuencia bien de la estimación de alegaciones o bien de la introducción de nuevos criterios en algunas determinaciones del documento.

2. En cuanto a la clasificación de suelo.

Con carácter general y para todo el suelo urbano y apto para urbanizar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 78.1.j) del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, por el que se regula el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo de aplicación en la Comunidad Autónoma de Andalucía por el artículo Único de la Ley 1/97, de 18 de junio, como determinación propia de las Normas Subsidiarias debe incluirse un Orden de Prioridades con fijación de los plazos para la ejecución de sus propuestas y para la incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el suelo urbano y apto para urbanizar.

1.El Suelo No Urbanizable.

1.1. Suprimir en el artículo 153 las áreas, la denominadas "Protección de los recursos y medio ambiente", que a su vez incluye cuatro subzonas (vegetación natural, olivares, secanos con tesela de olivar y riberas y vaguadas), ya que no aparece delimitada en los planos de ordenación, por lo que la ordenanza correspondiente (artículo 164.2.H) carece de ámbito de aplicación y a tenor de la descripción que de cada una de las subzonas que conforman este área hace la Memoria de Ordenación, los recursos objeto de protección son los siguientes: un extenso encinar, amplias extensiones de olivar y cauces fluviales. Como consecuencia de ello se deberá eliminar el apartado H del artículo 164.2 de la Memoria de Ordenación y adecuar el contenido de los artículos 13 y 153.

1.2. Deberá corregirse los apartados A, B y C del artículo 153.1 pues en el apartado A se enumeran nueve áreas de protección ecológica mientras que en el plano de ordenación número 1 se delimitan diez; en el apartado B se enumeran tres áreas de protección paisajística, graficiándose solo dos y en el apartado C figuran cuatro áreas de esparcimiento, mientras que se grafican cinco.



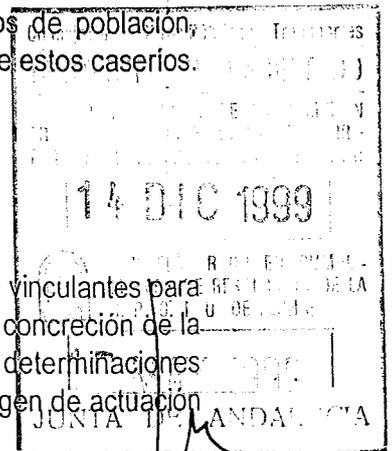
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el 19 de Agosto de 1999.  
 El SECRETARIO GENERAL.  
*V. A. Torres*



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 17 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL

*[Handwritten signature]*

- 1.3. Suprimir el artículo 157 "Actuaciones especiales" dada su ambigüedad, ya que establece la posibilidad de implantar usos no expresamente previstos por las normas particulares del Suelo No Urbanizable. Las posibilidades de uso en cada categoría son las establecidas por las condiciones generales de uso y la ordenanza particular de cada zona.
- 1.4. Se deberá incorporar al documento la regulación del área "Protección de Vía Verde" y no remitirla a las directrices de ordenación, uso y gestión de la Consejería de Medio Ambiente u otro órgano.
- 1.5. La regulación contenida en el artículo 165 "Núcleos de población" ha de limitarse a los citados de Guadamanil, Lijar y Zaframagón adecuando su contenido al carácter agropecuario de los mismos y eliminando el resto de las determinaciones. Las parcelaciones de Los Baños y Navalagruña deben ser objeto de un tratamiento diferente; en el caso de Los Baños, salvo que el Ayuntamiento se plantease algún asentamiento ligado a usos turísticos como suelo urbanizable, no debe ser objeto de tratamiento diferenciado; la parcelación ilegal de Navalagruña más cercana al núcleo principal y ligado a otros suelos clasificados como aptos para urbanizar debe considerarse como tal o en caso contrario calificarse como suelo no urbanizable, sujeto a las incompatibilidades de uso propias de este suelo, adoptando las medidas de protección de la legalidad establecidas en la legislación vigente.
- 1.6. Corregir la contradicción entre la Memoria Informativa en su apartado relativo a "Poblamiento y usos del suelo" que enumera los siguientes núcleos secundarios existentes en el término: Guadamanil, Lijar, La Sierra, Valle Hermoso Alto, Valle Hermoso Bajo, Zaframagón y Cabañas, y la Normativa en la que sólo Guadamanil, Lijar y Zaframagón tienen la consideración de núcleos de población, pudiéndose regular directamente desde ésta las condiciones de uso y edificación de estos caseríos.



2. Suelo Apto para Urbanizar.

2.1 Se deberá clarificar, de forma inequívoca, qué criterios de ordenación se consideran vinculantes para el desarrollo de los correspondientes planes parciales, y ello dado que el nivel de concreción de la ordenación reflejado en el plano núm. 3 de Clasificación del núcleo urbano y las determinaciones incluidas a este respecto en el apartado 4 de las fichas del sector, dejando sin margen de actuación al planeamiento de desarrollo.

2.2 La redacción dada al apartado de las fichas de cada uno de los sectores de S.A.U. correspondiente a las cesiones obligatorias de los sistemas locales debe adecuarse a los contenidos mínimos establecidos en el artículo 83.2 apartados c), d) y e) del R.D.L.1/92, de 26 de junio, vigente en Andalucía en virtud del artículo único de la Ley 1/97, de 18 de junio. En consecuencia, las referencias a las cesiones mínimas deben adecuarse exclusivamente al criterio legal citado, eliminándose la remisión que se efectúa a las cesiones asignadas en la propia ficha.

2.3 La ubicación de las distintas áreas correspondientes al sistema local de espacios libres de uso y

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

*[Handwritten signature]*

dominio público que se establece en la ordenación prevista por la ficha del sector S.A.U.-4, "Conejo", no se considera adecuada para la finalidad que estos espacios deben cumplir por cuanto una se localiza en zona de afección de la carretera y otra, junto al depósito de agua y en contacto con el suelo no urbanizable, en posición marginal en relación con la ordenación prevista para el sector. Asimismo debe suprimirse la posibilidad prevista en la ficha correspondiente a este sector de "privatizarse el 20% de las zonas verdes", puesto que de acuerdo con el artículo 49.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en los terrenos destinados a parques y jardines públicos no se podrá prever utilizaciones privativas que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres

2.4 Las fichas correspondientes a los sectores S.A.U.- 4 (Conejo) y S.A.U.-5 (Industrial) deben incorporar como objetivo a desarrollar por el Plan Parcial el de resolver los enlaces y las conexiones con los sistemas generales de infraestructura y servicios definiendo, si ello fuese preciso, las características que las diferentes redes e instalaciones de servicio deben cumplir, dada la situación de dichos sectores distante de los suelos urbanos existentes.

3. Al Suelo Urbano.

3.1 La Unidad de Ejecución núm. 11, por sus dimensiones, situación y características debe incorporarse al sector de Suelo Apto para Urbanizar colindante puesto que no presenta condiciones urbanísticas diferenciadas que justifiquen su exclusión de dicho sector.

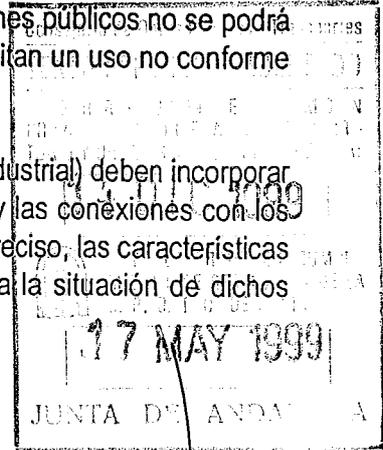
3.2 Se considera necesario asegurar la continuidad del viario perimetral de borde de nueva creación en la zona sur de Olvera, cuyo trazado queda interrumpido, de forma que se garantice el cumplimiento de los objetivos marcados para el mismo tanto en la Memoria como en las fichas de las correspondientes unidades de ejecución, a tal fin se deberá modificar la ordenación propuesta para la UE 16.

3. A los Sistemas Generales.

Con carácter general deben definirse y relacionarse los distintos Sistemas Generales previstos, tanto de comunicaciones como de equipamientos, espacios libres e infraestructuras y servicios, cuantificando su superficie y especificando la forma de obtención a los efectos de la aplicación del artículo 33.1 de la normativa urbanística.

4. Otras determinaciones:

Habrán de incorporarse las condiciones impuestas en la Declaración de Impacto Ambiental así como en el informe complementario emitido por el Delegado Provincial de Medio Ambiente con fecha 22 de abril de 1999.



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Pardo

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



*[Handwritten signature]*

Asimismo deberán incorporarse al documento las determinaciones derivadas de la Resolución del Director General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de fecha 14 de mayo de 1999, por la que se informan las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Olvera, en materia de protección del Conjunto Histórico, Catálogo de Elementos Protegidos y Patrimonio Arqueológico.

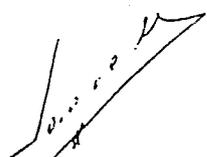
**CUARTO:** El Ayuntamiento de Olvera, una vez subsanadas las deficiencias señaladas e introducidas las modificaciones correspondientes, y tras la tramitación oportuna y aprobación por el Pleno Municipal, elevará el Texto Refundido a esta Comisión Provincial para su resolución, de acuerdo con lo previsto en el art. 132.3.b) último párrafo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

La presente Resolución se publicará en el B.O.P. de acuerdo con lo previsto en el art 30 del Decreto 77/1994 y se notificará al Ayuntamiento de Olvera y a los interesados. Ello sin perjuicio del cumplimiento de lo previsto en el art 1 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, en su actual redacción aprobada por Ley 39/94, de 30 de diciembre.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de **DOS MESES** contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley.

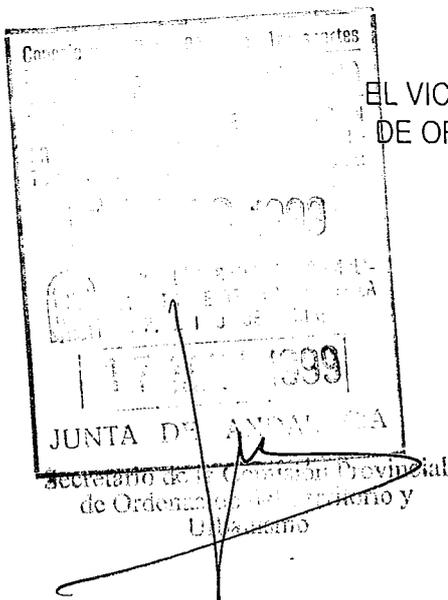
Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.

EL VICEPRESIDENTE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL  
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO



Fdo.: José J. De Mier Guerra.

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

Fdo.: Antonio Ruiz Polanco



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
OLVERA.  
(Cádiz)

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE CADIZ  
S. A. M. OLVERA

SALIDA N.º \_\_\_\_\_  
ENTRADA N.º 266

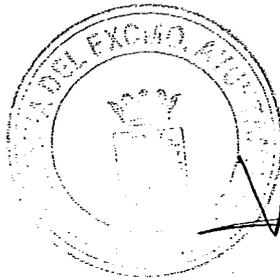
*Secretaría General.-*

S A L I D A	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLVERA	
	Destino General de Documentos	
	A 1111 1999	
	Nº DE RETROS: <u>608</u>	HORA:

Adjunto remito a Vd. copia del escrito recibido en este Ayuntamiento, el día 24 de Mayo actual, procedente de la Consejería de Cultura, Dirección General de Bienes Culturales, sobre las Normas Subsidiarias de Planeamiento, de esta ciudad.

Lo que le comunico para la debida constancia y a los oportunos efectos.

Olvera a 31 de Mayo de 1.999.  
EL SECRETARIO GRAL.,



*V. Mofaró*



TEXTO DEL PUNTO DE ACUERDO

1999

1999

JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

*Edo. Antonio Ruiz Pérez*

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

*V. Mofaró*

Sr. Arquitecto.  
Servicio de Asistencia a Municipios.  
Vereda Ancha, s/n-1º.  
E/E.

# JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA  
Dirección General de Bienes Culturales

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Cultura
	14 MAYO 1999 2209
	REGISTRO MUNICIPAL DIRECCIÓN GENERAL BIENES CULTURALES SEVILLA

Comunicación de Bienes Culturales
Destinatario Sr. Alcalde Presidente
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLVERA
17 MAY 1999
JUNTA DE ANDALUCÍA

N T R A D A	Registro General de Decretos
	FECHA: 24 MAYO 1999
	Nº DE REGISTRO: 1208

Fecha 14/5/99

Su referencia

Nuestra referencia Depto. R. Esp. Ptrº. Hco.

Asunto Resolución de la DG BBCC NNSS de Olvera. Cádiz.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

Cumpliendo lo ordenado por el Ilmo Sr. Director General, le notifico que con fecha 14 de mayo de 1999, la citada autoridad ha procedido a informar el expediente en cuestión, en los términos siguientes:

## “RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE BIENES CULTURALES POR LA QUE SE INFORMAN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLVERA (CÁDIZ).

Vistos los antecedentes y el documento de las "Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Olvera" se resuelve con la decisión que figura al final, a la que sirven de motivación los hechos y fundamentos jurídicos siguientes:

### HECHOS

**PRIMERO.-** El término municipal de Olvera cuenta con un Conjunto Histórico Declarado por Resolución de 29 de noviembre de 1982. Igualmente se encuentran dentro del municipio el "Castillo" y Castillo-Muralla" y "Castillo de Vallehermoso", Bienes de Interés Cultural, en virtud de la Disposición adicional segunda de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

**SEGUNDO.-** El documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 5 de octubre de 1998, tiene entrada en la Delegación Provincial el 23 de noviembre de 1998, acompañado de su expediente administrativo a efectos de que se emita el informe correspondiente

**TERCERO.-** Con fecha de 26 de abril es elevada a la Dirección General de Bienes Culturales por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el 19 de Agosto de 1999.

1 de 7



Léviés, 27. 41071 Sevilla  
Teléf. 95 455 55 10. Fax 95 455 55 15

23 Secretaría  
24/5/99

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, en sesión celebrada el 19 de Agosto de 1999  
 CONSEJERÍA DE CULTURA  
 Dirección General de Bienes Culturales  
 EL SECRETARIO GENERAL.  
 [Firma]

documentación remitida por el Ayuntamiento conforme a lo establecido en el Decreto 4/1993 de 26 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico, acompañada de informe de la Delegación Provincial, que se manifiesta en el siguiente sentido:

".../...

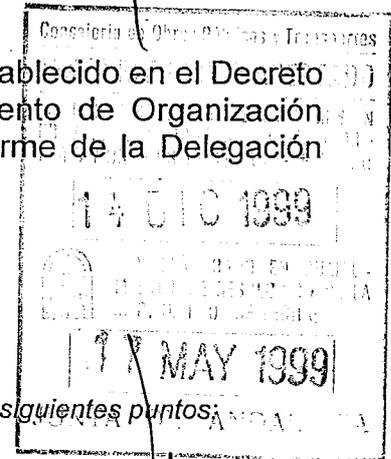
MEMORIA DE ORDENACIÓN. NORMAS URBANÍSTICAS.

En la memoria urbanística propuesta deberá tenerse en cuenta los siguientes puntos:

- Artº. 34. Parcelaciones Urbanísticas.

En este artículo se regulan las condiciones en las que será posible llevar a cabo parcelaciones.

Deberá especificarse que en el Conjunto Histórico, las parcelaciones que afecten a la trama urbana histórica, deberán reducirse al mínimo, evitando en general alteraciones del parcelario preexistente.



Secretario de la Delegación Provincial de Ordenación Urbanística  
 Fdo.: Antonio Ruiz Poláez

- En el artículo 54 se regula la colocación de publicidad exterior en los edificios, permitiendose en la zona del Conjunto Histórico, únicamente los anuncios sobre los huecos de fachada de planta baja.

Consideramos sin embargo más idóneas como tipologías de rótulos en los Conjuntos Históricos, bien los formados por letras sueltas ancladas directamente al paramento, de tamaño, color y composición acordes con el resto de la fachada; o bien, rótulos publicitarios de reducido tamaño incluidos bajo los dinteles de los huecos de planta baja y sin exceder en ancho al del hueco.

También podrán admitirse pequeñas placas tipo "profesional" junto a los accesos de planta baja.

- En el artículo 100 se han recogido las medidas para la "protección del Patrimonio Histórico de carácter arqueológico", en base a la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- En la sección 2ª del capítulo 3º del Título VIII, se recogen las "Ordenanzas del Conjunto Histórico".

Referente a las ordenanzas podemos hacer las siguientes puntualizaciones:

\* Las alturas de las edificaciones se fijan en el plano nº 5. Puede observarse que en la mayoría del Conjunto Histórico se propone una altura de dos plantas, a excepción de las parcelas que conforman las fachadas de las calles Leona, Victoria y Calvario.

En su mayoría, la edificación existente en el casco posee planta baja mas una, pero debería justificarse la implantación de las tres plantas en la totalidad de dichas fachadas.

\* El ámbito de aplicación de estas ordenanzas se define como la globalidad del Conjunto Histórico.

Sin embargo en determinados aspectos debería establecerse una diferencia entre los edificios catalogados y el resto.

En concreto, en el artº. 183, "Fachadas", en el apartado 4, "Materiales y Acabados", se permite sustituir las carpinterías de fachada por aluminio o plástico siempre que presenten el mismo aspecto que

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA  
Dirección General de Bienes Culturales



SECRETARIO GENERAL

*[Handwritten signature]*

las tradicionales de madera. Debería hacerse una distribución entre los edificios catalogados y el resto de la edificación, ya que en los primeros debe ser la ficha individualizada del catálogo la que especifique cuales son los elementos e invariantes de interés que se deberán mantener. Probablemente en los edificios catalogados debe potenciarse el uso de la madera pintada como material para las carpinterías.

En cualquier caso, la madera barnizada en su color debe prohibirse, por no ser un tratamiento tradicional de la misma, únicamente se admitiría el barnizado oscuro en los portones de entrada.

\* En el artículo 184, se regulan las condiciones para las cubiertas.

Se proponen cubiertas inclinadas, con la permisibilidad de "cubiertas planas visitables retranqueadas desde cualquier alineación de fachada exterior un mínimo de 3,5m."

Esta posibilidad debería quedar restringida sólo a algunas zonas del Conjunto Histórico, estudiándose cuales son los barrios en los cuales una sustitución, aunque se parcial, de la teja por azotea, supondrá una alteración de la imagen urbana global que en la actualidad ofrecen.

En este sentido cabe destacar el barrio que se desarrolla en la falda del cerro que sustenta al Castillo y a la Iglesia y cuyo origen urbano se corresponde con el crecimiento a partir de las murallas del Castillo. ("La Villa" u "Olvera mas antigua").

En esta zona las casas se van acomodando al trazado urbano de origen islámico y poseen unas características ambientales muy peculiares de las arquitectura doméstica popular, entre las que destaca las cubiertas de teja árabe con pendiente y texturas tradicionales.

Esta es una de las invariantes a conservar en un Conjunto Histórico como el de Olvera.

CATÁLOGO

Entre las primeras fichas del catálogo, aparecen las correspondientes a los monumentos mas significativos del municipio como son el Castillo y la Iglesia de la Encarnación.

En la ficha 3, correspondiente a la Iglesia, debería aclararse que las obras de restauración de fachada y cubiertas ya han concluido.

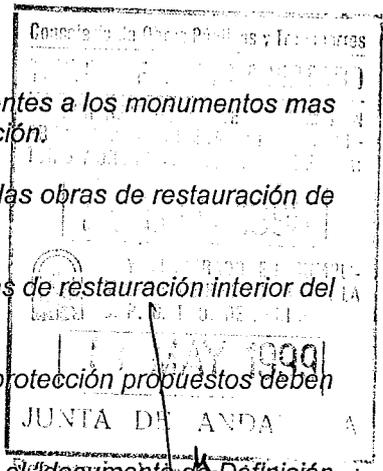
En las "actuaciones de conservación necesarias" se encontrarían las de restauración interior del templo.

En cuanto al resto de edificaciones catalogadas y los niveles de protección propuestos deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- Existen una serie de inmuebles que se encontraban recogidos en el "documento de Definición del Conjunto Histórico de Olvera", redactado por la Consejería de Cultura, que no han sido incluidos en el catálogo de las Normas Subsidiarias. Dicho catálogo debería ampliarse con los siguientes inmuebles:

- c/ Leona, 8
- c/ Leona, 15
- c/ Leona, 17
- c/ Leona, 20
- c/ Leona, 37
- c/ Leona, 52
- c/ Victoria, 9
- c/ Cantillos, 8
- c/ Azuaga, 18

- Por otro lado, existen una serie de inmuebles que, aunque se han incluido en el catálogo, su nivel de protección es "ambiental y de entorno", y entre las obras permitidas se encuentran las de "obra nueva y demolición".



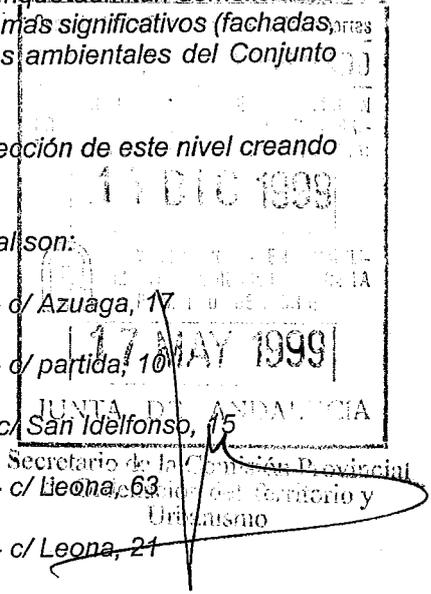
Fdo: Antonio Ruiz Polanco

Creemos que en este nivel C, existen muchos inmuebles que, aunque admitan demoliciones parciales o reformas, deben mantener su tipología y elementos estructurales más significativos (fachadas, cubiertas...) para conseguir preservar las invariantes y las características ambientales del Conjunto Histórico.

Debería pues revisarse el nivel C de catalogación, o elevar la protección de este nivel creando para la 4ª categoría el nivel D.

Los inmuebles para los que no debería admitirse la demolición total son:

- c/ Azuaga, 2                      - c/ Azuaga, 9                      - c/ Azuaga, 15                      - c/ Azuaga, 17
- c/ Azuaga, 18                      - c/ Cantillos, 13                      - c/ Cantillos, 39                      - c/ partida, 10
- c/ Maestro Amado, 33                      - c/ Maestro Amado, 49                      - c/ Maestro Amado, 82- c/ San Idelfonso, 15
- c/ San Idelfonso, 29                      - c/ San Idelfonso, 31                      - c/ Leona, 14                      - c/ Leona, 63
- c/ San Idelfonso, 17                      - c/ Victoria, 13                      - c/ Victoria, 15                      - c/ Leona, 21
- c/ San Idelfonso, 48                      - c/ San Idelfonso, 70



Fdo.: Antonio Ruiz Polanco

A continuación se señalan además, los inmuebles que han sido catalogados con nivel C (ambiental y entorno) y pensamos que deberían elevarse a nivel B:

- c/ Leona, 21                      - c/ Leona, 38                      - c/ Leona, 46                      - c/ Victoria, 13
- c/ Cantillos, 13

Independientemente de las "Ordenanzas del Conjunto Histórico", que se recogen en el Tomo III, en el Tomo de Catálogo se incluyen las "Ordenanzas de protección del Patrimonio Catalogado". Respecto a ellas se realizan las siguientes puntualizaciones:

- En el artículo 4 se definen los niveles de protección del catálogo. Parece que existe una contradicción entre fijar para la protección ambiental "el mantenimiento de los elementos de interés que formen parte de la fachada" y las determinaciones de protección que aparecen en las fichas individualizadas del grupo C, ya que en el apartado "actuaciones permitidas", aparecen en muchos casos "obra nueva y demolición".

Al definir el grado de protección "B" en el artículo 5, se cita:

"El control y gestión de estos edificios debería ser realizado por la Dirección General del Patrimonio de la Consejería de Cultura y por el Ayuntamiento de Olvera".

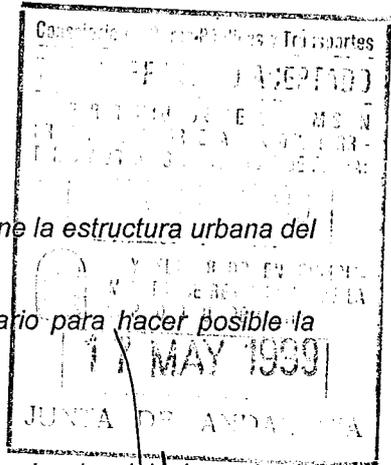
No se entiende muy bien este punto, cuando precisamente las Normas Subsidiarias con contenido de protección se redactan para poder delegar al Ayuntamiento las competencias en materia de actuaciones en el Conjunto Histórico.

- Como ya dijimos en un apartado anterior, los materiales de acabado admitidos en fachadas de edificios catalogados y los rótulos publicitarios, deberían especificarse bien en la ordenanza del catálogo, o bien en las fichas individualizadas del mismo.

Sería lógico establecer una diferencia de criterios entre las obras de rehabilitación y las obras de nueva planta en cuanto a carpintería, acabados de zócalos, resanados, tipologías de cubiertas...).

# JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE CULTURA  
Dirección General de Bienes Culturales



## UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO

En la propuesta de ordenación de las Normas, en general se mantiene la estructura urbana del parcelario histórico.

Solamente se producen algunas remodelaciones menores del viario para hacer posible la apertura de varias calles en las Unidades de Ejecución:

- UE 15
- UE 24
- UE 25 - UE 26

Dada la importancia de la implantación del núcleo de Olvera en el territorio y las visuales del mismo desde un entorno lejano, resultarán especialmente significativos los volúmenes y alturas de las unidades de ejecución previstas en el entorno del Conjunto Histórico.

Por un lado de la peña, los sistemas generales de espacios libres propuestos salvaguardan dichas visuales.

Acercandonos hacia la carretera, se hace una propuesta de edificación entre medianeras con alturas de dos y tres plantas en las unidades de ejecución UE 20, UE 21, UE 22, UE 23, UE 27, UE 28, UE 29, UE 30.

Junto a ellas las Unidades de Ejecución números 31 y 32 poseen un uso industrial y una altura de dos plantas; en las ordenanzas o en las fichas de las unidades de ejecución debería regularse la formalización de las nuevas edificaciones de forma que, aunque respondan a un uso industrial no resulten un impacto visual negativo sobre la apreciación del Conjunto Histórico desde una perspectiva lejana.

## PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

En general se estiman adecuadas las determinaciones para la protección del patrimonio arqueológico recogidas en el artículo 100 del Tomo III (Memoria de Ordenación).

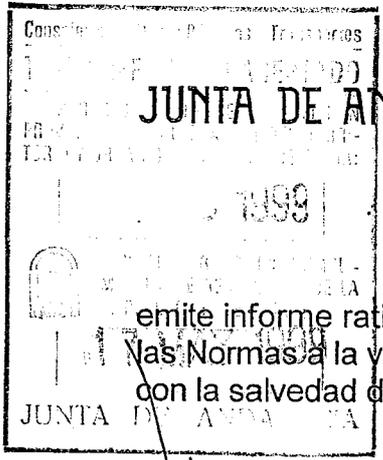
No obstante debería añadirse un apartado donde se recoja que, en las obras de edificación que lleven aparejadas excavaciones o remociones de terreno en la zona de "La Villa", correspondiente a la Olvera más antigua y al entorno del Castillo, deberá ponerse en conocimiento de la Consejería de Cultura, y en el caso que se considere necesario, las excavaciones llevarán aparejadas un control arqueológico, previamente autorizado por la Dirección General de Bienes Culturales.

En cuanto al listado de yacimientos catalogados, queremos señalar que en estos momentos se están llevando a cabo prospecciones para la catalogación de nuevas zonas. En cuanto se tenga conocimiento de las mismas se trasladará el listado al Ayuntamiento de Olvera para su inclusión si es posible en el texto refundido del documento.

..."

**CUARTO.-** Con anterioridad, el 15 de abril, la Comisión Provincial de Patrimonio emite informe preceptivo, asumiendo el elaborado por los técnicos de la Delegación Provincial.

**QUINTO.-** Con fecha de 12 de mayo de 1999, el Departamento de Régimen Especial,



El SECRETARIO GENERAL. [Signature]

emite informe ratificando el de la Delegación Provincial, favorable a la aprobación de las Normas a la vista de los antecedentes y del documento de aprobación provisional, con la salvedad de que se deberán corregir los aspectos señalados en aquel informe.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

FUNDAMENTO DE DERECHO

PRIMERO.- El art. 32.1 de la Ley 1/1.991 de Patrimonio Histórico de Andalucía dispone que a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el art. 20 de la Ley 16/1.985 de 25 de junio y el artículo 30 de esta Ley, la ordenación urbanística de los Conjuntos Históricos... tanto catalogados como declarados de interés cultural, podrá llevarse a cabo mediante los siguientes instrumentos: ... c) Normas Subsidiarias o Complementarias de Planeamiento de ámbito Municipal

SEGUNDO.- El art. 32.4., que establece el carácter vinculante del Informe de la Consejería de Cultura en relación con los instrumentos de planeamiento previstos en el art. 32.1.

TERCERO.- El art. 20.4 de la Ley 16/1.985 de Patrimonio Histórico Español, que establece que "desde la aprobación definitiva del Plan a que se refiere este artículo, los Ayuntamientos interesados serán competentes para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno".

Por todo lo expuesto, y de acuerdo con el art. 5.18 del decreto 4/1.993, Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, los preceptos citados y demás legislación aplicable, esta Dirección General, en lo que es materia de su competencia, RESUELVE:

PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE el Documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olvera , a los efectos de lo establecido en el artº. 32 de la Ley 1/1.991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, con los reparos ya reseñados, y que el documento ahora presentado habrá de rectificar.

SEGUNDO.- Para la asunción de las competencias de autorización de obras por la Administración Municipal, según prescribe el Artº. 20.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, dicha Administración deberá expresar tal interés e intención a la Consejería de Cultura, una vez el documento de las Normas Subsidiarias sea rectificado.

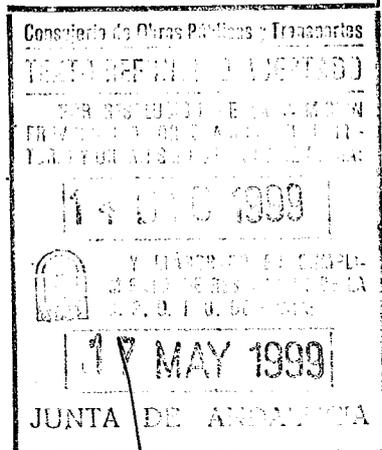
Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso de Alzada, ante la Excm. Sra. Consejera de Cultura o ante el órgano que la dicta, en un plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación de esta Resolución, conforme a lo preceptuado en el artículo 114 en relación al 107 de la Ley 30/92 de RJAP y PAC (redactados según la Ley 4/99 de 13 de enero), sin perjuicio de cualquier otro acto que considere conveniente.

Lo que le comunico a los efectos oportunos

Sevilla a 14 de mayo de 1999

JEFE DE SERVICIO DE PROTECCIÓN  
DEL PATRIMONIO HISTÓRICO,

Fdo.: Juan Manuel Becerra García.



Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

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

EL SECRETARIO GENERAL.

*[Handwritten signature]*



# JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Cádiz

A-197.006

## DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL

Sometidas las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Olvera al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, tal como establece la Ley 7/1.994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, que incluye en el epígrafe 20 de su Anexo Primero a tales actuaciones, y el Decreto 292/1.995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en fecha 4 de junio de 1.998 tuvo entrada el documento de Planeamiento referenciado remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Olvera. Dicho documento fue aprobado inicialmente en fecha 27 de octubre de 1.997, habiendo sido sometido al trámite de información pública mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 279, de fecha 2 de diciembre de 1.997, y en el "Diario de Cádiz" de fecha 15 de noviembre de 1.997, no habiéndose producido alegaciones al mismo, según certificado expedido por el Sr. Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Olvera hecho en fecha 22 de enero de 1.998.

Examinado el documento de aprobación inicial remitido, la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Cádiz formuló Declaración Previa de Impacto Ambiental Viable en fecha 15 de junio de 1.998.

En fecha 5 de octubre de 1.998 el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Olvera procedió a aprobar provisionalmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Olvera.

Habiéndose tramitado el expediente de Evaluación de Impacto Ambiental relativo a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Olvera, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de dicha ciudad, ante la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Cádiz, conforme a lo establecido en la Ley 7/1.994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y el Decreto 292/1.995 de 12 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental.

Considerando que en la elaboración de la presente Declaración de Impacto Ambiental se ha tenido en cuenta entre otras, la normativa ambiental que se expone a continuación:

-Ley 4/1.989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

-Ley 2/1.989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección. Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el

-Ley 2/1.992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

-Ley 7/1.994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

-Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

El día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.

Continuación  
Ambiental, se ha  
continuación  
17 MAY 1999  
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretaría de Medio Ambiente Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo



Avda. Ana de Vila, s/nº 1009, Cádiz  
Tlfno. 956 27 46 29 - 956127 45 94 - Fax 956 25 94 19

Fdo.: Antonio Ruiz Paredes

# JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Cádiz

-Decreto 292/1.995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Examinadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Olvera, aprobadas inicialmente, y el Estudio de Impacto Ambiental presentados por el promotor, y habiendose girado asimismo visita de inspección a los terrenos afectados, esta Delegación Provincial manifestó en la Declaración Previa de Impacto Ambiental lo siguiente:

## ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

1.-Los terrenos incluidos dentro de los límites de la Reserva Natural del Peñón de Zaframagón y su zona de protección tendrán el régimen de protección que para ellos establece la Ley 2/1989 por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, así como los correspondientes Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión, que se aprueben posteriormente.

## CONSERVACION DE LA NATURALEZA

2.-El Documento de Planeamiento debe recoger zonificación, normas y regulación relativos a terrenos aptos para la instalación de plantas eólicas.

## VIAS PECUARIAS

3.-Las vías pecuarias afectadas por suelo urbano en esta nueva ordenación territorial deben modificar su trazado conforme especifica el artº 12 de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, de forma que en todo caso se asegure su continuidad y sean aptas para los usos previstos por la legislación vigente. El Documento de Aprobación Inicial recoge una propuesta de trazados alternativos que supone la delimitación de un anillo de circunvalación del núcleo urbano, mediante una variante norte y otra sur, los cuales se ajustan de modo general a lo dispuesto por la vigente Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, en tanto que se asegure que cumplen los requisitos de transitabilidad para el ganado y los demás usos compatibles que regula la mencionada disposición legal.

4.-En la variante Sur el trazado alternativo propuesto no puede ir por la servidumbre de carreteras, ni disponerse a ambos lados de la misma, sino por una u otra margen de dicho via.

5.-No procede la reducción de la anchura de los tramos de las vías pecuarias incluidas dentro del anillo de circunvalación como propone el Documento de Aprobación

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



Stamp of the Junta de Andalucía, Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. The stamp includes the text 'SECRETARIA DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO' and 'JUNTA DE ANDALUCIA'. There is a signature over the stamp.

Fdo.: Antonio Ruiz Paláez

# JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Cádiz

Inicial.

6.-Deberá contarse con la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de los trazados alternativos propuestos, con anterioridad a cualquier actuación sobre las vías pecuarias existentes.

7.-Los terrenos que constituyan vías pecuarias y trazados alternativos que las sustituyan deberán ser clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

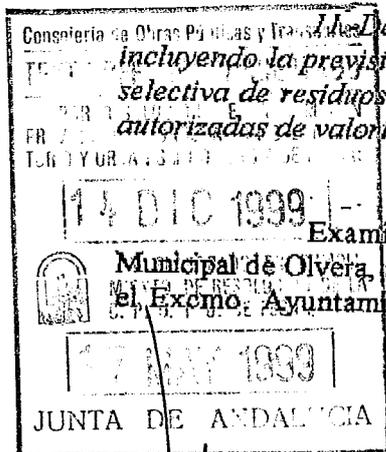
8.-Cualquier actuación en las vías pecuarias debe ser conocida y autorizada por esta Delegación Provincial, debiendo matizarse que las legalizaciones de ocupaciones serán a instancia de los interesados, y en los casos que fuera procedente de acuerdo con la legislación vigente.

## PROTECCION AMBIENTAL

9.-Deberá concretarse la planificación del tipo de actividad que pueda enclavarse en los polígonos industriales, o la diferenciación en su caso de las parcelas que puedan recibir actividades de las clasificadas en los distintos anexos de la Ley 7/1994, o el mandato de aprobación de una Ordenanza Municipal que recoja las restricciones a las actividades a implantar en los citados polígonos, en función de los riesgos medioambientales (aguas residuales, aire-ruídos, residuos, etc.), o de seguridad (almacenamiento de sustancias tóxicas), y la proximidad a zonas residenciales, limitando si se estima conveniente el nivel de ruidos, la contaminación de las aguas vertidas a la red de alcantarillado, de las actividades función de la garantía que pueda suministrar la existencia de depuración complementaria o la depuración municipal.

10.-Las zonas urbanas de nueva creación, así como los polígonos industriales previstos, deberán estar provistos de alcantarillado, preferentemente separativo, que recoja las aguas residuales generadas, y las conduzca a Estación Depuradora de Aguas Residuales municipal, para su posterior tratamiento.

11.-Deberá establecerse un sistema de recogida de los residuos sólidos urbanos, incluyendo la provisión de zonas destinadas a la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, siendo el destino final de estos aquellas instalaciones autorizadas de valorización y/o eliminación.



Examinado el Documento relativo a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Olvera, aprobado provisionalmente en fecha 5 de octubre de 1.998, remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Olvera en fecha 23 de noviembre de 1.998, el cual no recoge la

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 Del Poz

# JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Cádiz

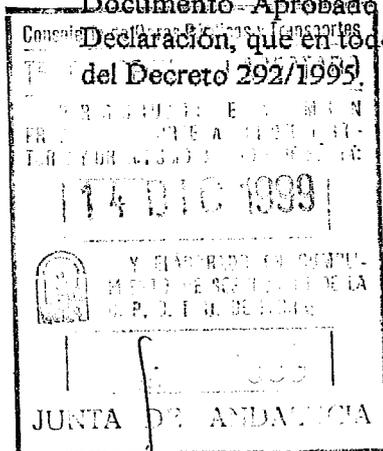
totalidad de las prescripciones impuestas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental, esta Delegación Provincial considera que debe disponerse el siguiente condicionado:

1.-El Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Olvera debe recoger las determinaciones expresadas en los apartados 2, 9, 10 y 11 de la Declaración Previa de Impacto Ambiental hecha en fecha 5 de mayo de 1.998, las cuales no han sido recogidas en el Documento de Aprobación Provisional.

2.-Antes de la Aprobación Definitiva del Documento relativo a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Olvera deberá justificarse documentalmente y aportar cartografía detallada, sobre el cumplimiento de las determinaciones incluidas en los apartados 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la Declaración Previa de Impacto Ambiental hecha en fecha 5 de mayo de 1.998, que no han sido recogidas en el Documento de Aprobación Provisional.

3.-Las actuaciones posteriores integradas en el planeamiento objeto de la presente Declaración que se encuentren sujetas a otros procedimientos de Prevención Ambiental, por encontrarse incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/1.994, deberán tramitar los correspondientes expedientes en la forma prevista en la Ley 7/1.994, y los Decretos 292/1.995, 153/1.996 y 297/1.995, sin que proceda en esta Declaración disponer condiciones y singularidades específicas relativas a los mismos.

En consecuencia, esta Delegación Provincial de Medio Ambiente, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/1.994, de Protección Ambiental, y el Decreto 292/1.995 de Evaluación de Impacto Ambiental, formula conforme a lo establecido en el artículo 40 del mencionado Decreto 292/1.995 la presente **DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL VIABLE** a los meros efectos ambientales relativa a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Olvera, siempre que se cumplan los condicionados incluidos en el Documento Aprobado Provisionalmente, el Estudio de Impacto Ambiental y la presente Declaración, que en todo caso deberá hacerse pública conforme a lo dispuesto en el artículo 27



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación Urbanística y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Paláez

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el Cádiz, 26 de enero de 1.999 <sup>19 de Agosto de 1.998</sup>  
EL DELEGADO PROVINCIAL  
EI SECRETARIO GENERAL.  
Fdo: Sebastián Saucedo Moreno



Avda. Ana de Viya, 3, 3.º, 11009 Cádiz  
Tlfno. 956 27 46 29 - 956 27 45 94. Fax 956 25 94 19

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLVERA**

(Cádiz)  
Ayuntamiento de Olvera  
C/...  
11100 Olvera (Cádiz)

Fecha: 22 de abril de 1.999  
Nuestra referencia: AVM/MCR  
Asunto: Informe SAM Olvera

En relación al informe efectuado el día 14 de abril de 1.999 por el Servicio de Asistencia a Municipios SAM-OLVERA, referente a la Declaración de Impacto Ambiental relativo a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Olvera, visto dicho informe por técnicos del Area de Vías Pecuarias de esta Delegación Provincial de Medio Ambiente, se informa que las referidas Normas Subsidiarias están totalmente acordes con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias y con su Reglamento Decreto 155/988 de 21 de julio.

Asimismo se le recuerda que según el art. 19 del mencionado Reglamento, que si como consecuencia de cualquier instrumento de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico fuera necesario la alteración de trazado de dominio público de vía pecuaria, como en el caso, dichos trazados alternativos propuestos éstos, deberán considerarse como suelo no urbanizable de protección especial. Del mismo modo, antes de producirse cualquier tipo de actuación en las diferentes unidades de ejecución, se deberán tener por el Organismo actuante la disponibilidad de los terrenos de los trazados alternativos por propuestos por dichas Normas.

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
DIRECCIÓN GENERAL DE VÍAS PecuARIAS  
174 DIC 1999  
JUNTA DE ANDALUCÍA

EL DELEGADO PROVINCIAL



D. Sebastián Saucedo Moreno

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1.999  
El SECRETARIO GENERAL,

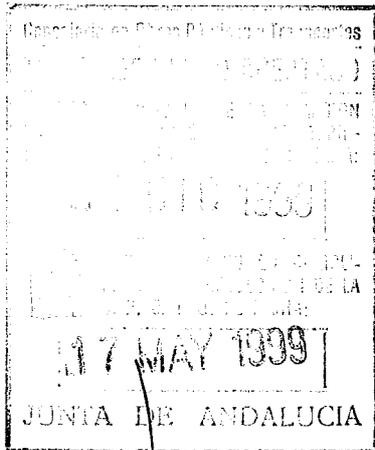
*[Handwritten signature]*



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Delgado

### III MEMORIA DE ORDENACION



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 "L. Muñoz".

Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

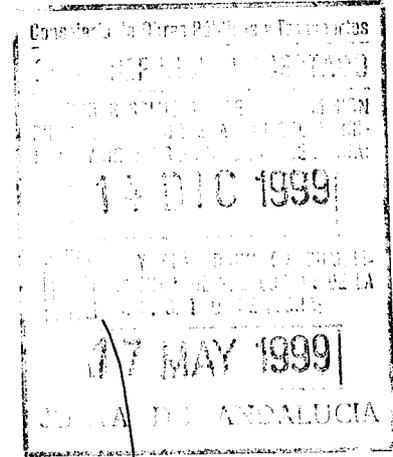
Edo. Antonio Ruiz Peláez

## NORMAS URBANISTICAS

### INDICE

#### TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1. Ambito de aplicación
- Art. 2. Objeto de las Normas Subsidiarias
- Art. 3. Vigencia
- Art. 4. Revisión
- Art. 5. Modificación
- Art. 6. Documentación
- Art. 7. Interpretación de las Normas Subsidiarias
- Art. 8. Efectos de las Normas Subsidiarias
- Art. 9. Consulta urbanística
- Art. 10. Efecto de las Normas Subsidiarias sobre las edificaciones existentes.



Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Rodríguez

#### TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

- Art. 11. Régimen urbanístico del suelo
- Art. 12. Clasificación del suelo
- Art. 13. Calificación del suelo
- Art. 14. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable
- Art. 15. Régimen urbanístico del suelo urbano
- Art. 16. Deber de Uso, Conservación y Rehabilitación
- Art. 17. Infracciones
- Art. 18. Estado ruinoso de las edificaciones
- Art. 19. Sistemas Generales y Locales

#### TITULO III. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

##### CAPITULO 1. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

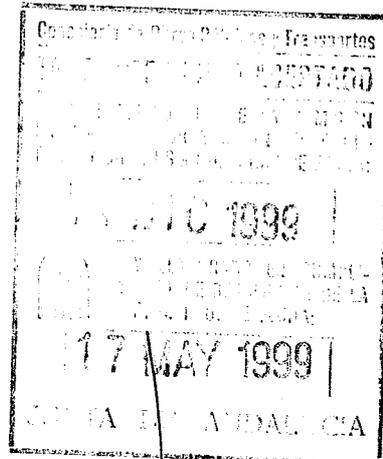
- Art. 20. Desarrollo
- Art. 21. Instrumentos de desarrollo
- Art. 22. Planes Especiales
- Art. 23. Estudios de Detalle

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayun-  
tamiento de Olvera, en sesión celebrada el  
día 19 de Agosto de 1999  
EI SECRETARIO GENERAL.



## CAPITULO 2. GESTION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

- Art. 24. Ejecución
- Art. 25. Competencia
- Art. 26. Presupuesto de Ejecución
- Art. 27. Tipos de Actuaciones
- Art. 28. Actuaciones Asistemáticas
- Art. 29. Actuaciones Sistemáticas
- Art. 30. Sistema de Compensación
- Art. 31. Sistema de Cooperación
- Art. 32. Sistema de Expropiación
- Art. 33. Obtención de terrenos dotacionales
- Art. 34. Parcelaciones urbanísticas



Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

## CAPITULO 3. NORMAS DE URBANIZACION

- Art. 35. Ambito de aplicación
- Art. 36. Relación con el planeamiento
- Art. 37. Contenido de los proyectos de ejecución material
- Art. 38. Documentación de los proyectos de urbanización
- Art. 39. Aprobación de los proyectos de urbanización
- Art. 40. Condiciones de trazado de la red viaria
- Art. 41. Condiciones de viario rodado
- Art. 42. Condiciones del viario de tráfico restringido
- Art. 43. Condiciones del viario peatonal
- Art. 44. Condiciones de los aparcamientos públicos
- Art. 45. Condiciones del abastecimiento de agua
- Art. 46. Condiciones del saneamiento
- Art. 47. Clasificación de la red de energía eléctrica
- Art. 48. Condiciones de la red de transporte
- Art. 49. Condiciones de la red de reparto
- Art. 50. Condiciones de la red de distribución
- Art. 51. Condiciones de diseño del alumbrado público
- Art. 52. Condiciones de diseño de los espacios libres
- Art. 53. Supresión de barreras físicas
- Art. 54. Publicidad exterior
- Art. 55. Tendidos aéreos

Fdo.: Antonio Ruiz Páez



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

**TITULO IV. INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANISTICA.**

Art. 56. Intervención municipal

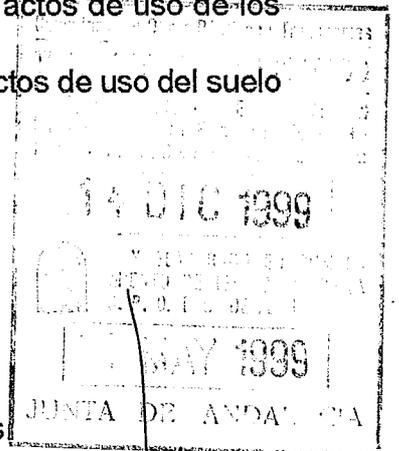


Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.

**CAPITULO 1. LICENCIAS**

**SECCION PRIMERA. LICENCIAS URBANISTICAS**

- Art. 57. Actos sujetos a licencia urbanística
- Art. 58. Tipos de obras
- Art. 59. Procedimiento
- Art. 60. Solicitud de licencia urbanística
- Art. 61. Documentación respecto de las licencias relativas a actos de ejecución de obras
- Art. 62. Documentación respecto de las licencias relativas a actos de uso de los edificios e instalaciones
- Art. 63. Documentación respecto de las licencias relativas a actos de uso del suelo y subsuelo
- Art. 64. Tira de cuerdas
- Art. 65. Derribos
- Art. 66. Apeos
- Art. 67. Utilización de explosivos
- Art. 68. Grúas y aparatos de elevación
- Art. 69. Andamios y elementos auxiliares
- Art. 70. Vallado de obras
- Art. 71. Construcciones provisionales y maquinaria de obras
- Art. 72. Otorgamiento de licencia
- Art. 73. Contenido de la licencia
- Art. 74. Condiciones de la licencia
- Art. 75. Caducidad y suspensión de licencias de obra
- Art. 76. Transmisión de licencias de obra
- Art. 77. Terminación de las obras



Secretario de la Junta Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez.

**SECCION SEGUNDA. LICENCIAS DE APERTURA**

- Art. 78. Licencias de apertura y permiso de funcionamiento de actividades e instalaciones
- Art. 79. Clasificación de actividades e instalaciones
- Art. 80. Documentación mínima para la licencia de apertura
- Art. 81. Documentación mínima para el permiso de funcionamiento
- Art. 82. Cambio de nombre o titularidad de la actividad

## CAPITULO 2. ORDENES DE EJECUCION

Art. 83. Ordenes de ejecución

## CAPITULO 3. INSPECCION URBANISTICA

Art. 84. Inspección urbanística

## CAPITULO 4. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

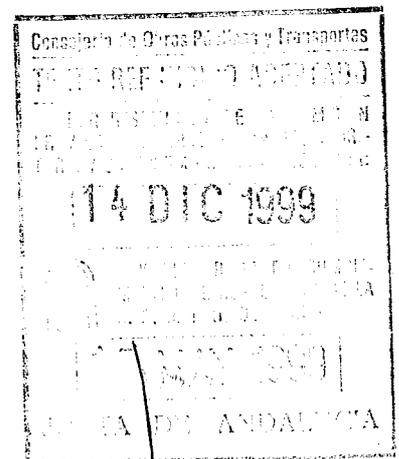
Art. 85. Protección de la legalidad urbanística

## CAPITULO 5. INFRACCIONES URBANISTICAS

Art. 86. Infracciones urbanísticas

## TITULO V. PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES

- Art. 87. Aplicación
- Art. 88. Responsabilidades
- Art. 89. Protección del medio ambiente
- Art. 90. Calidad del Aire
- Art. 91. Residuos
- Art. 92. Desechos y residuos sólidos urbanos
- Art. 93. Residuos tóxicos y peligrosos
- Art. 94. Desechos y residuos mineros
- Art. 95. Residuos Radioactivos
- Art. 96. Vertidos en cauces públicos
- Art. 97. Protección contra incendios
- Art. 98. Protección paisajística y de la escena urbana
- Art. 99. Protección del perfil del núcleo
- Art. 100. Protección del Patrimonio Histórico de carácter arqueológico
- Art. 101. Protección del paisaje
- Art. 102. Protección de visualizaciones
- Art. 103. Conservación de los espacios libres
- Art. 104. Protección de las vías de comunicación
- Art. 105. Protección de tendidos eléctricos
- Art. 106. Protección de las vías pecuarias
- Art. 107. Servidumbre de cauces públicos



Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Pórtez

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



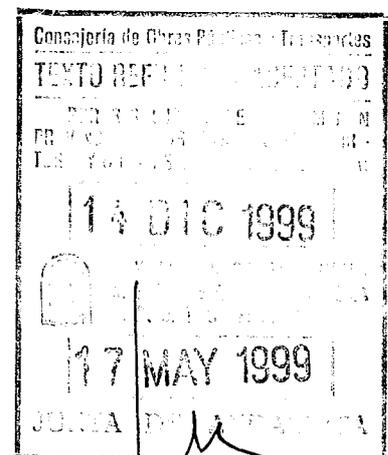
## TITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE USO

- Art. 108. Aplicación
- Art. 109. Simultaneidad de usos
- Art. 110. Tolerancia entre usos
- Art. 111. Clasificación de usos
- Art. 112. Condiciones de uso agropecuario
- Art. 113. Condiciones del uso de actividades extractivas
- Art. 114. Condiciones del uso de transformación agropecuaria
- Art. 115. Condiciones del uso de ocio ligado al medio natural
- Art. 116. Condiciones del uso residencial
- Art. 117. Condiciones de la industria y almacenaje
- Art. 118. Condiciones del uso hotelero
- Art. 119. Condiciones de las oficinas
- Art. 120. Condiciones del uso de comercio
- Art. 121. Condiciones de las salas de reunión y espectáculos
- Art. 122. Garajes y servicios del automóvil
- Art. 123. Condiciones del uso de dotaciones
- Art. 124. Condiciones del uso de infraestructuras y servicios
- Art. 125. Transformación de uso dotacionales y de servicios
- Art. 126. Compatibilidad e incompatibilidad de usos

## TITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

- Art. 127. Aplicación
- Art. 128. Tipos de obras
- Art. 129. Parcela
- Art. 130. Solar
- Art. 131. Rasante
- Art. 132. Línea de edificación
- Art. 133. Posición de la edificación
- Art. 134. Fondo de edificación
- Art. 135. Ocupación
- Art. 136. Superficies
- Art. 137. Edificabilidad
- Art. 138. Altura de la edificación
- Art. 139. Construcciones por encima de la altura
- Art. 140. Alturas de piso
- Art. 141. Plantas
- Art. 142. Cuerpos salientes en fachada
- Art. 143. Local o vivienda exterior
- Art. 144. Pieza habitable

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



Secretario 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.



*[Handwritten signature]*

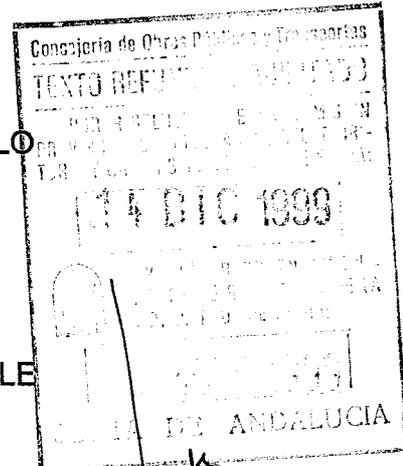
- Art. 145. Patios
- Art. 146. Dimensión de los patios
- Art. 147. Instalaciones y servicios
- Art. 148. Portales y escaleras
- Art. 149. Tratamiento de fachadas
- Art. 150. Cerramientos
- Art. 151. Protección del arbolado y plantaciones

**TITULO VIII. REGULACION PARTICULAR DE CADA CLASE DE SUELO**

**CAPITULO 1. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**SECCION 1ª REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE**

- Art. 152. Clasificación del suelo no urbanizable
- Art. 153. Categorías del suelo no urbanizable
- Art. 154. Parcelaciones rústicas y segregaciones
- Art. 155. Núcleo de población
- Art. 156. Régimen de usos
- Art. 157. Planes Especiales
- Art. 158. Régimen de la edificación
- Art. 159. Conservación de aguas subterráneas
- Art. 160. Actividades extractivas
- Art. 161. Aspectos de gestión relativos a las instalaciones de utilidad pública o interés social
- Art. 162. Incidencias de otras determinaciones de protección



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

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

**SECCION 2ª REGULACION POR CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE**

- Art. 163. Suelo no urbanizable de uso común.
- Art. 164. Suelo no urbanizable especialmente protegido.
- Art. 165. Núcleos de protección.

**CAPITULO 2. REGULACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

**SECCION 1ª REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

- Art. 166. Definición y delimitación.
- Art. 167. Derechos y deberes básicos de los propietarios.
- Art. 168. División del suelo apto para urbanizar.

### CAPITULO 3. REGULACION DEL SUELO URBANO.

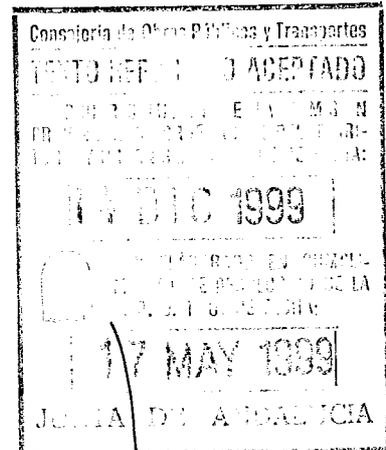
#### SECCION 1ª REGIMEN DEL SUELO URBANO.

- Art. 169. Clasificación del Suelo Urbano.
- Art. 170. Areas en Suelo Urbano.
- Art. 171. Calificación del Suelo Urbano.
- Art. 172. Cesiones gratuitas en Suelo Urbano.
- Art. 173. Ambito de las Unidades de Ejecución.

#### SECCION 2ª ORDENANZAS DE APLICACION.

##### ORDENANZAS DEL CONJUNTO HISTORICO.

- Art. 174. Definición y ámbito
- Art. 175. Condiciones de la parcela.
- Art. 176. Ocupación de parcela.
- Art. 177. Edificabilidad.
- Art. 178. Posición de la edificación.
- Art. 179. Altura máxima.
- Art. 180. Patios.
- Art. 181. Condiciones de las obras.
- Art. 182. Composición de volúmenes.
- Art. 183. Fachadas.
- Art. 184. Cubiertas.
- Art. 185. Condiciones de uso.



Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Polbez

##### ORDENANZA DE LA EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS EN EL ENSANCHE.

- Art. 186. Definición y ámbito.
- Art. 187. Condiciones de la parcela.
- Art. 188. Ocupación de la parcela.
- Art. 189. Edificabilidad.
- Art. 190. Posición de la edificabilidad.
- Art. 191. Altura máxima.
- Art. 192. Patios.
- Art. 193. Condiciones de las obras.
- Art. 194. Composición de volúmenes.
- Art. 195. Fachadas.
- Art. 196. Cubiertas.
- Art. 197. Condiciones de uso.



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

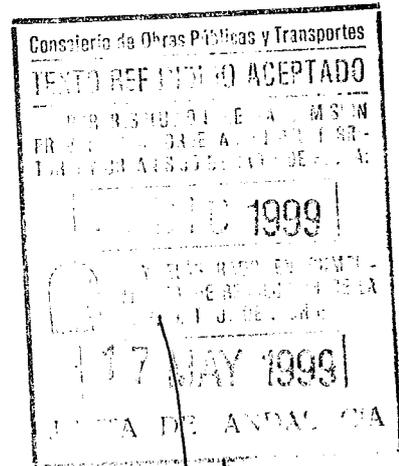
*[Handwritten signature]*

### ORDENANZAS DE LA EDIFICACION EXENTA EN EL ENSANCHE.

- Art. 198. Definición y ámbito.
- Art. 199. Reconocimiento de lo existente.
- Art. 200. Disposiciones de diseño y acabados.
- Art. 201. Condiciones de las obras.
- Art. 202. Condiciones de uso.

### ORDENANZAS DE USO DOTACIONAL.

- Art. 203. Definición y ámbito.
- Art. 204. Condiciones de parcela.
- Art. 205. Edificabilidad.
- Art. 206. Ocupación de parcela.
- Art. 207. Alineaciones y rasantes oficiales.
- Art. 208. Línea de edificación.
- Art. 209. Altura máxima.
- Art. 210. Condiciones de las obras.
- Art. 211. Composición estética y de materiales.
- Art. 212. Condiciones de uso.



Secretaría de Organización Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peñáz

### ORDENANZAS DEL USO INDUSTRIAL.

- Art. 213. Definición y ámbito.
- Art. 214. Condiciones de parcela.
- Art. 215. Ocupación de la parcela.
- Art. 216. Edificabilidad.
- Art. 217. Alineaciones y rasantes oficiales.
- Art. 218. Posición de la edificación.
- Art. 219. Altura mayor.
- Art. 220. Condiciones de las obras.
- Art. 221. Composición estética y de materiales.
- Art. 222. Condiciones de usos.

### ORDENANZAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

- Art. 223. Definición y ámbito.
- Art. 224. Disposiciones generales.

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

*[Handwritten signature]*

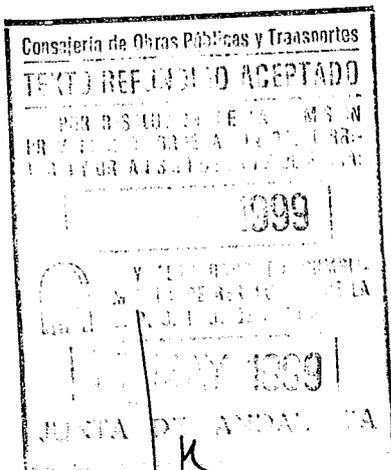


ORDENANZAS DEL USO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS.

- Art. 225. Disposiciones generales
- Art. 226. Condiciones de la edificación.
- Art. 227. Condiciones higiénicas.
- Art. 228. Condiciones estéticas.
- Art. 229. Condiciones de uso.

SECCION 3ª REGULACION DE AREAS DE REMODELACION.

- Art. 230. Disposiciones generales.
- Art. 231. Condiciones de urbanización y edificación.
- Art. 232. Fichero de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.



Secretario de la Consjería Provincial  
de Obras Públicas y Transportes

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

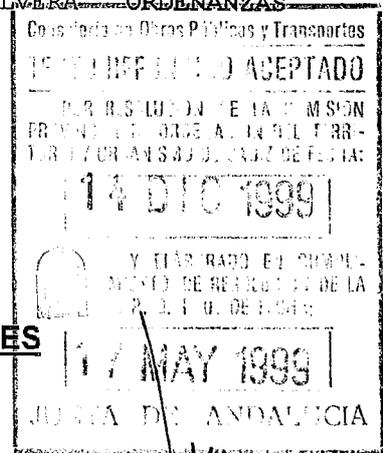


*[Handwritten signature]*

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

**NORMAS URBANISTICAS**

**TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**



**Art. 1. Ambito de Aplicación.**

El ámbito de aplicación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento es la totalidad del término municipal de Olvera.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

**Art. 2. Objeto de las Normas Subsidiarias.**

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

El objeto de estas Normas es la ordenación integral del término municipal de Olvera, su estructura general, la clasificación y calificación del suelo, el régimen jurídico aplicable a cada clase y categoría, el uso y aprovechamiento de las edificaciones, y los derechos y deberes inherentes a la propiedad.

**Art.3. Vigencia.**

Las Normas Subsidiarias tienen vigencia indefinida, en tanto no se apruebe definitivamente otros instrumento de planeamiento que las sustituya, y entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el BOP.

**Art.4. Revisión.**

La Revisión procederá cuando se incurra en alguno de los supuestos prevenidos en el art. 126,4 T.R.L.S.

**Art.5. Modificación.**

Las correcciones de detalle que no incurran en las circunstancias definidas en el artículo 4 se consideran modificación de las Normas, y podrán formularse siguiendo el trámite establecido en el T.R.L.S. para aprobación de planes.

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



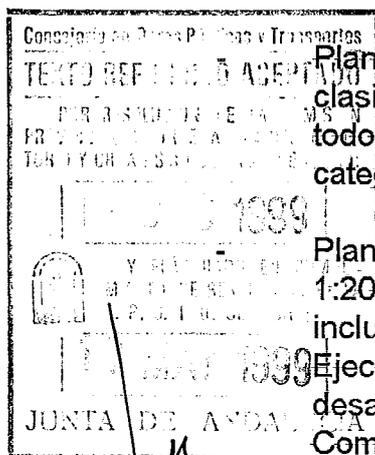
## Art.6. Documentación.

Las Normas Subsidiarias están compuestas por los siguientes documentos:

- a) TOMO I: Memoria de Información, contiene la información urbanística, análisis y diagnóstico de los aspectos que han intervenido en las determinaciones urbanísticas desarrolladas en este documento de Normas Subsidiarias. Así como los planos de la información.
- b) TOMO II: Memoria Justificativa, contiene los objetivos y criterios generales del planeamiento, la descripción y justificación de la propuesta concreta de la ordenación y de las políticas de intervención, la justificación del modelo elegido, de la conveniencia y oportunidad de estas Normas y de la coherencia de las determinaciones respecto al planeamiento y disposiciones supramunicipales incidentes.

Los planos de ordenación constituyen la representación gráfica de la regulación urbanística. Los planos de ordenación son:

- Plano nº1: ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO a escala 1:30.000. Contiene la estructura general y orgánica del territorio delimitando los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios así como todo tipo de instalaciones y otros de fuerte impacto en el territorio.



Plano nº2: CLASIFICACION DEL SUELO a escala 1:10.000. Contiene la clasificación del suelo incluyendo una delimitación clara y precisa de todos los tipos de Suelo con asignación de superficies a cada tipo y categoría. Así como la estructura general del núcleo urbano y su entorno.

Plano nº3: CLASIFICACION DEL SUELO (Núcleo Urbano) a escala 1:2000. Contiene la delimitación del perímetro de suelo urbano donde se incluye las delimitaciones del Conjunto Histórico y de las Unidades de Ejecución; la delimitación del suelo Apto para urbanizar y sus sectores de desarrollo y los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario.

Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanístico

Plano nº4: CALIFICACION DEL SUELO a escala 1:2000 contiene la asignación de usos pormenorizados del suelo distinguiendo: tipologías edificatorias, zonas de industria secundaria y terciaria, la delimitación precisa de los sistemas locales de espacios libres y zonas verdes, las zonas deportivas, los servicios de interés público y social, los centros docentes; todo ello tanto público como privado, y pertenecientes al suelo urbano y apto para urbanizar. De la misma manera se delimitan los sistemas generales.

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.

*[Handwritten signature]*

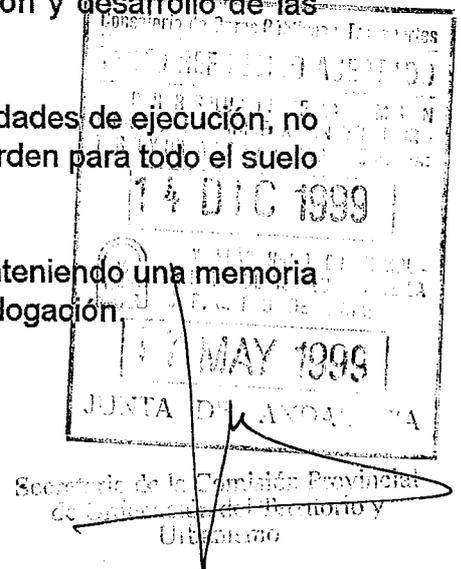
- Plano nº5: RED VIARIA: ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS a escala 1:2000. Contiene el trazado y características de la red viaria, alineaciones de la edificación, alturas de la edificación, rasantes oficiales de calle, y Sistemas Generales de Comunicación en el núcleo urbano.
- c) TOMO III: Memoria de Ordenación está integrada por las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, que incluyen las determinaciones de carácter general, las normas específicas sobre el tratamiento aplicable a los diferentes tipos de suelos, determinaciones referentes a la aplicación de la legislación sectorial incidente, régimen de transitoriedad, y disposiciones adicionales.

Las Normas Urbanísticas son el cuerpo normativo de la ordenación urbanística, y contienen las determinaciones vinculantes de planeamiento, expresadas gráficamente en los planos de ordenación.

El Orden de Prioridades determina el orden de ejecución y desarrollo de las actuaciones previstas en las Normas Subsidiarias.

Dada la entidad del Municipio y la escasa cuantía de unidades de ejecución, no se impone prioridad alguna, estableciéndose un único orden para todo el suelo urbano.

- e) TOMO IV: Catálogo de edificios y Bienes Protegidos conteniendo una memoria justificativa del proceso de selección y las fichas de catalogación.
- f) TOMO V: ANEXO I Estudio de Impacto Ambiental.
- g) TOMO VI: ANEXO II Vías Pecuarias



#### Art.7.- Interpretación de las Normas Subsidiarias

1. La interpretación de las NN.SS. compete al Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía y de las funciones del poder judicial.
2. La Memoria de Información carece de contenido vinculante.
3. La Memoria Justificativa carece de contenido vinculante, pero sirve como apoyo a la interpretación de la Memoria de Ordenación.
4. La Memoria de Ordenación tiene carácter vinculante. Sus apartados de Normas Urbanísticas prevalecen sobre cualquier otro documento escrito o gráfico, en las materias en ellas reguladas.
5. Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos, y los planos de escala más amplia prevalecerán sobre los de escala más reducida.



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

*[Handwritten signature]*

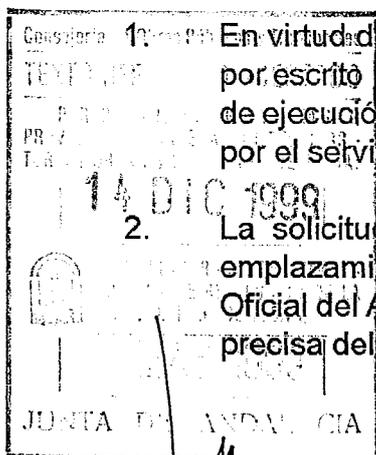
Cuando existan discrepancias entre determinaciones expresadas en porcentaje y valor absoluto, prevalecerán siempre los primeros.

6. Los conflictos entre documentos y las dudas en su interpretación, se resolverán del modo más favorable al sentido y bien común y al interés general de la población.

#### Art. 8. Efectos de las Normas Subsidiarias.

1. La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias les confiere los siguientes efectos:
  - a) **Publicidad:** Las Normas Subsidiarias son públicas, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlas e informarse de las mismas en el Excmo. Ayuntamiento.
  - b) **Ejecutividad:** Las Normas Subsidiarias son inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 124 T.R.L.R.S. y O.U.
  - c) **Obligatoriedad:** Los particulares y la Administración quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias.
  - d) **Aquellos otros regulados en el capítulo IV del Título III del T.R.L.R. S. y O.U.**
2. Iguales efectos se producirán respecto del planeamiento que se apruebe en desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

#### Art. 9. Consulta Urbanística.



En virtud del carácter público de las Normas, todo administrado puede solicitar por escrito información sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes por el servicio municipal competente.

2. La solicitud de información urbanística deberá acompañarse de plano de emplazamiento de la finca, Unidad de Ejecución o sector, sobre la Cartografía Oficial del Ayuntamiento o la contenida en estas normas, o bien la denominación precisa del área objeto de consulta.

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

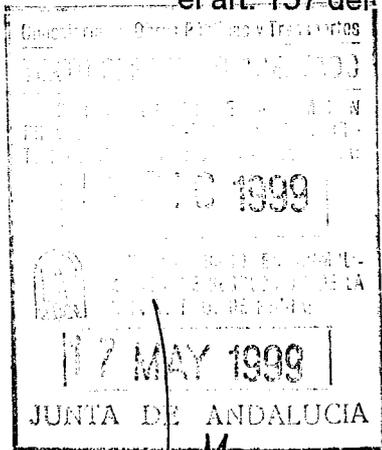


Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

3. Cuando las consultas entren en la resolución de aspectos contradictorios del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano de gobierno municipal competente, que emitirá dictamen motivado. Cuando la interpretación tenga un carácter general, deberá incorporarse como anexo al planeamiento afectado.

#### Art.10. Efecto de las Normas Subsidiarias sobre las edificaciones existentes

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, cuya situación sea disconforme con las determinaciones del planeamiento, se consideran fuera de ordenación en los siguientes casos:
  - a) Cuando así resulte, o se indique expresamente en cualquiera de los Documentos que integran estas Normas, o en el Planeamiento de su desarrollo, mediante una determinación general o particular.
  - b) Por resultar "fuera de alineación" al estar afectados por la apertura de alguna nueva vía o espacio público, salvo que se establezca expresamente su compatibilidad con la nueva ordenación.
  - c) Los que estén ubicados en suelos calificados o destinados a uso de equipamiento público, tanto para los definidos en estas Normas, como en los instrumentos de planeamiento y ordenación para su desarrollo.
  - d) Los que alberguen usos no autorizados o incompatibles con la calificación urbanística de estas Normas o planeamiento de desarrollo.
2. La situación de fuera de ordenación expresa de una construcción, implica la imposibilidad de realizar en ella otras obras o actuaciones que las admitidas por el art. 137 del T.R.L.S.



Secretario 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.

*[Handwritten signature]*

## TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

### Art. 11. Régimen urbanístico del suelo.

1. Se entiende por régimen urbanístico del suelo el conjunto de derechos y deberes que tiene el propietario del suelo, como consecuencia de la legislación urbanística y, por remisión de ella, por la vigencia de las Normas subsidiarias.
2. Las NN.SS., definen el régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con el art. 8 T.R.L.R.S. y O.U., mediante:
  - a) La clasificación del suelo, con expresión de tipos y categorías adoptadas.
  - b) La calificación del suelo estableciendo zonas de ordenación uniforme según los usos, tipologías, e intensidades de aprovechamiento.

### Art. 12. Clasificación del suelo.

El suelo del término Municipal se clasifica, en atención a los arts. 9 a 12 T.R.L.R.S. y O.U., en los siguientes tipos y categorías:

- a) Suelo No Urbanizable:

Constituido por los terrenos que no deben ser ocupados por usos urbanos que alteren su naturaleza, destinándose fundamentalmente a soporte de actividades agropecuarias y reserva natural.

Las NN.SS. distinguen dos categorías de suelo no urbanizable, en función del grado de protección:

- Suelo No Urbanizable Común (S.N.U.C.).
- Suelo No Urbanizable especialmente protegido (S.N.U.E.P.).

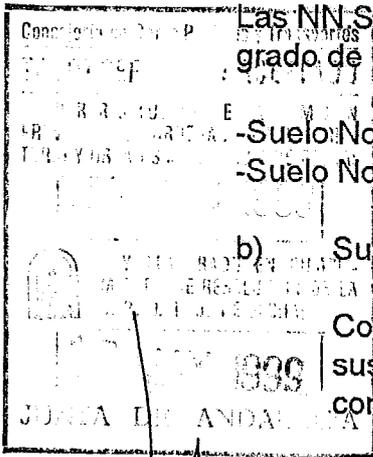
- b) Suelo Apto para Urbanizar:

Constituido por aquellos terrenos que desde estas NNSS se consideran susceptibles de ser incorporados al proceso urbanizador como complemento de los actualmente considerados como urbanos.

- c) Suelo Urbano:

Constituido por los terrenos que por su grado de consolidación, de ejecución de la urbanización, o por contar con servicios suficientes, se consideran aptos para la edificación, en aplicación de los arts. 10 T.R.L.R.S.

y O.U.



Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

Edo. Antonio...



19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL.

*[Handwritten signature]*

Las NN.SS. distinguen dos categorías de suelo urbano:

- Áreas Plenamente ordenadas, que son aquéllas ocupadas por edificaciones que no precisan planeamiento o gestión previas.
- Áreas de Remodelación, integradas por Unidades de Ejecución, que precisan de una figura de gestión y/o planeamiento de desarrollo previo a la edificación.

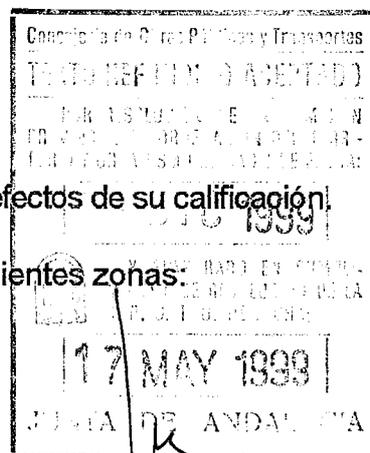
### Art. 13. Calificación del suelo.

1. Las NN.SS. califican urbanísticamente los terrenos, dividiendo en cada clase y categoría de suelo zonas caracterizadas por tener unas condiciones de uso, intensidad, tipología edificatoria y demás determinaciones sobre la edificación, que son homogéneas o uniformes.

2. A tales efectos, se distinguen las siguientes zonas:

#### A) Suelo No Urbanizable:

- Común: se considera como una única zona a los efectos de su calificación.
- Especialmente protegido: se diferencian las siguientes zonas:
  1. Áreas de Protección ecológica.
  2. Áreas de protección paisajística.
  3. Áreas de esparcimiento y recreo.
  4. Áreas de protección de cultivos.
  5. Área de protección del entorno en la vía verde.
  6. Área de protección de Conjunto-Histórico.
  7. Área de protección arqueológica.
  8. Protección de vías pecuarias.
  9. Área de protección del núcleo urbano.



Fdo: Antonio Ruiz Gallego

B) Suelo Urbano: se distinguen para todo el suelo urbano y sin perjuicio de las determinaciones propias de cada Unidad de Ejecución, las siguientes zonas:

1. Zona de ordenanza del Conjunto Histórico.
2. Zona de ordenanza de edificación entre medianeras en el ensanche.
3. Zona de ordenanza de edificación exenta en el ensanche.
4. Zona de Equipamientos.
5. Zona Industrial.
6. Zona de Espacios libres y zonas verdes.
7. Zona de ordenanza de edificación específica para actividades económicas.



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

**Art. 14. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable.**

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable carecen de aprovechamiento urbanístico, por lo que no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, todo ello con las excepciones y en los términos establecidos en la legislación urbanística y sectorial y en las presentes NN.SS.
2. Las limitaciones a su utilización impuestas por las presentes Normas no confieren derechos indemnizatorios, siempre que no afecten a su valor inicial derivado del rendimiento rústico, o constituyan enajenación o expropiación forzosa del dominio.

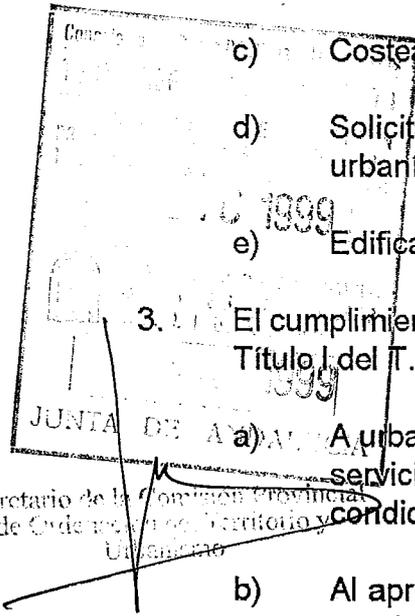
**Art. 15. Régimen urbanístico del suelo urbano.**

1. La aprobación de estas Normas y en su caso, del correspondiente Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos establecidos por la legislación urbanística.
2. La incorporación al proceso urbanizador y al edificatorio implicará el cumplimiento, por los propietarios afectados, de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder, en su caso, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo al cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos previstos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

**3. El cumplimiento de los deberes referidos determina, de acuerdo con el Cap. III del Título I del T.R.L.R.S. y O.U., la gradual adquisición de los siguientes derechos:**

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en estas Normas para que adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada.



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Delgado



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

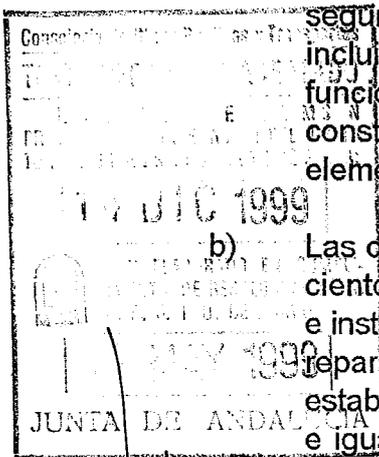
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

### Art. 16. Deber de Uso, Conservación y Rehabilitación.

- 1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por estas NN.SS., sin perjuicio de los usos provisionales autorizados al amparo del art. 136 T.R.L.R.S. y O.U.
- 2. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato público.

Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 245 T.R.L.S.:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones, y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del inmueble repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar el inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, y ornato definidas en las presentes



Secretaría de la Comisión Normas  
de Urbanismo y Territorio y  
Urbanismo

En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento su conservación, mantenimiento y puesta en funcionamiento de las instalaciones y servicios será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

Fdo. Antonio Ruiz Peláez

- 3. Se entienden por condiciones mínimas exigibles al propietario o comunidad de ellos:

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



a) En urbanizaciones:

- El mantenimiento de las acometidas a las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
- La conservación de calzadas, aceras, distribución de servicios, plantaciones, mobiliario urbano y restantes elementos que configuren la urbanización, cuando el deber de conservación recaiga sobre los propietarios, según lo determine el planeamiento.

b) En edificaciones:

- Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra cauces.

Los elementos de estructura deberán conservarse de modo garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que pueden lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas o a los bienes.

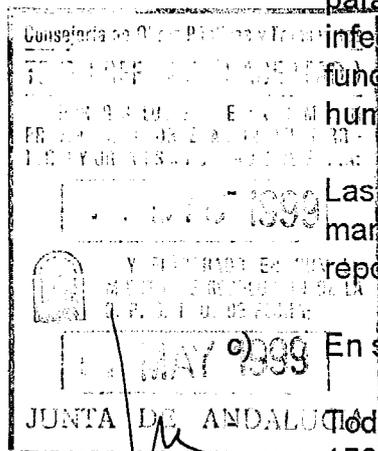
- Deberá mantener en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

Las fachadas y medianeras vistas de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante limpieza, pintura, reparación y reposición de sus materiales de revestimientos.

En solares:

Todo solar deberá estar vallado con las condiciones establecidas en el Art. 150 de estas Normas protegiéndose los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes.

Los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desecho, basuras o desperdicios.



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Edo.: Antonio Gálvez



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

4. Las obras que excedan el deber de conservación podrán ser subvencionadas por el Ayuntamiento, si la Corporación así lo decide por razones de utilidad pública, estética urbana o interés social que aconsejen la conservación del bien inmueble. La subvención al deber de conservación podrá extenderse subsidiariamente a la Administración Autónoma.
5. De conformidad con el artículo 245 T.R.L.S., cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de cumplir las condiciones mínimas exigibles.

Al amparo del artículo 246 T.R.L.S., el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras de conservación por motivo de interés estético, en los siguientes casos:

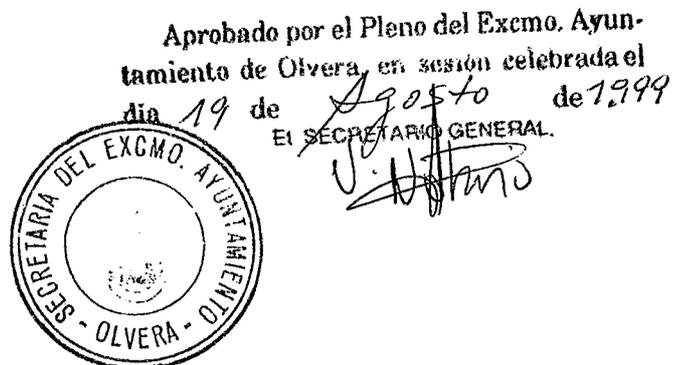
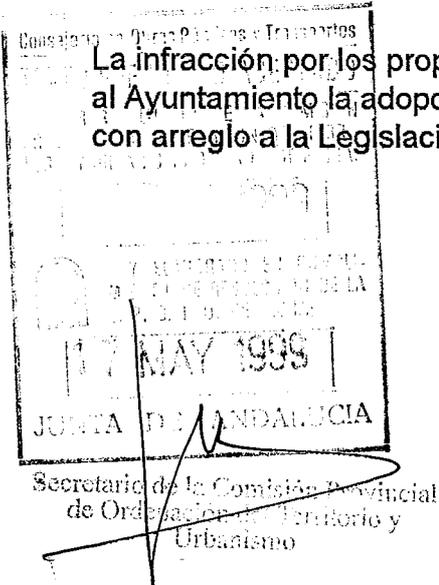
- a) Fachadas y cerramientos de las edificaciones visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares, visibles desde la vía pública o desde edificios colindantes.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que le corresponde y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras de interés general.

6. El cumplimiento por parte de los propietarios de inmuebles del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se redunden para el arrendatario en cumplimiento de la legislación sobre arrendamientos.

#### Art. 17. Infracciones

La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación, permitirá al Ayuntamiento la adopción de las medidas de apremio y sanción que correspondan con arreglo a la Legislación Local.



### Art. 18. Estado ruinoso de las edificaciones

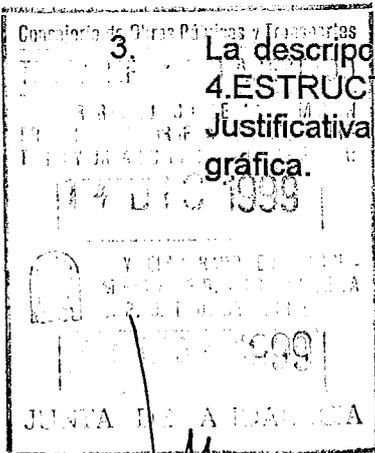
Cabrá la declaración de estado ruinoso de la edificación en los siguientes supuestos:

- a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometen las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por medios normales, que conllevan la necesidad de sustituir elementos estructurales en una proporción mayor del 50 % del total de dichos elementos.
- b) Coste de la reparación de los daños superior del 50 % del valor actual de reposición del inmueble.

La consideración, supuestos y procedimiento de declaración de ruina se atenderá a lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

### Art. 19. Sistemas Generales y Locales.

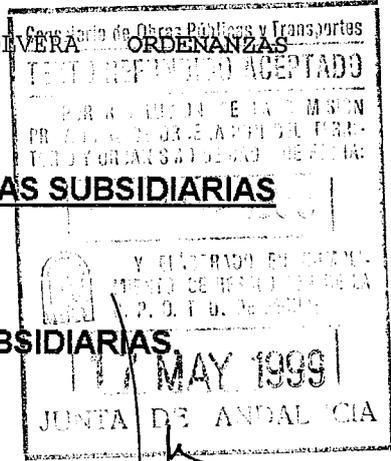
1. Son sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecidos por estas NN.SS., dicha estructura general está constituida por:
  - a) Sistema general de comunicaciones.
  - b) Sistema general de espacios libres.
  - c) sistema general de equipamiento comunitario, y
  - d) Aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio.
2. Son sistemas locales aquellas dotaciones públicas que por ser de interés solamente para una parte de la población, no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.



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

*V. [Signature]*

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Montaña



### TITULO III. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

#### CAPITULO 1. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

##### Art. 20. Desarrollo.

1. El desarrollo de las Normas corresponde al Ayuntamiento y a los particulares, sin perjuicio de la participación, y de la cooperación de los órganos competentes de la Administración Autonómica y Central.
2. Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación del planeamiento preciso para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias, en los términos previstos en la legislación urbanística.

##### Art. 21. Instrumentos de desarrollo.

Las Normas Subsidiarias se desarrollarán mediante los siguientes instrumentos:

- Planes Parciales que desarrollen los sectores del Suelo Apto para Urbanizar. Que desarrollaran el SAU considerado en estas NNSS con los fines y contenido que les otorga el art.83 y concordantes del TRLRSOU y el 43 y ss. del RPU.
- Planes Especiales, que podrán formularse en cualquier clase de suelo.
- Estudios de Detalle, que podrán desarrollar las Normas en suelo urbano, con los fines que les otorga el art. 91 T.R.L.R.S.

##### Art. 22. Planes Especiales.

Se podrán redactar los Planes Especiales que resulten necesarios con el objeto y determinaciones previstos en los art. 84 al 90 T.R.L.R.S.

##### Art. 23. Estudios de Detalle.

Se formularán Estudios de Detalle cuando fuere preciso completar, o en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en las Normas para el suelo urbano.

El contenido documental de los Estudios de Detalle será el contemplado por los arts. 91 T.R.L.R.S. y 66 del R.P.U. la memoria deberá detallar que no se alteran las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento que se desarrolla, que no abre nuevo viario ni provoca mayores aprovechamientos que los previstos en las Normas así como la



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

inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes. Incorporarán cuadro de características en que se recoja el número de viviendas o locales, la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta. Los planos deberán reflejar el parcelario, y si el Estudio de Detalle contempla la ordenación de volúmenes deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en áreas colindantes.

## CAPITULO 2. GESTION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

### Art. 24. Ejecución.

La Ejecución de las Normas se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice, el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

### Art. 25. Competencia.

La ejecución de las Normas corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en dicha ejecución en los términos establecidos en la legislación aplicable.

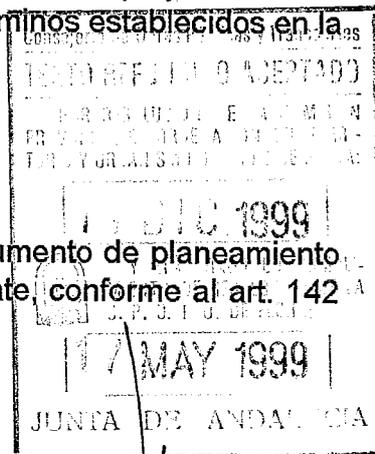
### Art. 26. Presupuesto de Ejecución.

La ejecución de las Normas requiere la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate, conforme al art. 142 T.R.L.R.S.

### Art. 27. Tipos de Actuaciones.

Para la ejecución de las Normas Subsidiarias se distinguen los siguientes tipos de actuaciones:

- Actuaciones asistemáticas en suelo urbano.
- Actuaciones sistemáticas, mediante unidades de ejecución.
- Actuaciones para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbano y a dotaciones locales incluidas en este y excluidas de las Unidades de Ejecución.



Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez



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

*[Handwritten signature]*

### Art. 28. Actuaciones Asistemáticas.

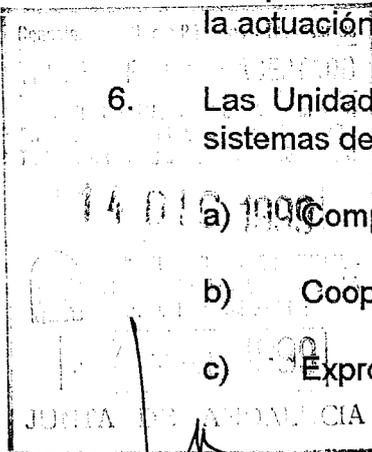
Se entiende por actuaciones asistemáticas, aquellas que se lleven a cabo en suelo urbano y no se actúe a través de Unidades de Ejecución. En tales supuestos el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100 % del permitido por el planeamiento.

### Art. 29. Actuaciones Sistemáticas.

1. Se consideran actuaciones sistemáticas, la ejecución del planeamiento urbanístico mediante Unidades de Ejecución, las cuales se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.
2. Las Norma Subsidiarias delimitan en suelo urbano Unidades de Ejecución que incluyen en su ámbito una superficie de terrenos, susceptible de cumplir los requisitos establecidos en el art. 144 T.R.L.R.S. y O.U., atendiendo a las características de la ordenación prevista.
3. La delimitación de Unidades de Ejecución no contenidas en estas Normas o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los arts. 146 T.R.L.R.S. y O.U. y 38 R.G.U.
4. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una Unidad de Ejecución será el resultado de referir a su superficie el porcentaje mínimo que permita la legislación vigente del aprovechamiento medio resultante en la Unidad de Ejecución respectiva.
5. Cuando la actuación en determinadas unidades de ejecución no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Ayuntamiento, en el marco de lo previsto en la legislación autonómica, podrá autorizar, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

6. Las Unidades de Ejecución se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación, conforme al art. 148 T.R.L.R.S. y O.U.:

- a) 1990 Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.



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



*V. Muñoz*

7. Las Normas Subsidiarias determinan el sistema de actuación para cada unidad, no obstante el sistema podrá ser sustituido por otro, si el Ayuntamiento lo juzga necesario para la mejor gestión de la Unidad y conforme al procedimiento legalmente previsto.

### Art. 30. Sistema de Compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una Unidad de Ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas, a cuyo efecto deberán constituirse en Junta de Compensación, y formular los correspondientes proyectos de Estatutos y Bases de actuación de la misma, todo ello conforme al T.R.L.R.S. y O.U. y R.G.U.
2. Aprobados los Estatutos y Bases de actuación, y con sujeción a lo establecido en dichas Bases, la Junta formulará el correspondiente Proyecto de Compensación, de acuerdo con la legislación urbanística.
3. El proyecto de urbanización que haya de redactarse para la ejecución de las obras se hará por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago del proyecto, en todo caso, a dicha Junta.
4. La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se haya producido la recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias, y se hayan cumplido todas las obligaciones inherentes a la Junta.

### Art. 31. Sistema de Cooperación.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios de la Unidad de Ejecución, aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos, de acuerdo con la legislación urbanística.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas, conforme al art. 73 R.G.U.

3. El proyecto de reparcelación contendrá la documentación y determinaciones señaladas en los arts. 82,83 y 84 del R.G.U. y se tramitará conforme al procedimiento previsto en el art. 165 T.R.L.R.S. y O.U.

4. La redacción del proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en la Unidad de Ejecución correspondiente.

1999  
17 MAY 1999  
JUNTA DE AVANZADA  
3.4

secretario de la Comisión de Ordenación del territorio y Urbanismo

Edo.: Antonio Ruiz de los Rios

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



5. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de estos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

### Art. 32. Sistema de Expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración adquiere el suelo y los bienes comprendidos en la Unidad de Ejecución y a los fines de la urbanización y edificación previstos en el planeamiento, la Administración podrá utilizar las formas de gestión que permita la legislación de régimen local.
2. La expropiación forzosa, como sistema para la ejecución del planeamiento, se llevará a cabo conforme a lo establecido en los arts. 171 y ss. del T.R.L.R.S. y O.U. y preceptos concordantes del R.G.U.

### Art. 33. Obtención de terrenos dotacionales.

1. Los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo no urbanizable, o en suelo urbano y las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de las Unidades de Ejecución, se obtendrán por expropiación, en los términos previstos en la legislación urbanística.

La cualificación de la superficie a expropiar vendrá dada en base a la indicada en la memoria justificativa y a la delimitación señalada en planos, con la permisibilidad de una medición real sobre el terreno.

2. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en Unidades de Ejecución, son de cesión obligatoria y gratuita.

La cesión se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

### Art. 34. Parcelaciones Urbanísticas.

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

2. A los efectos anteriores, serán indivisibles:

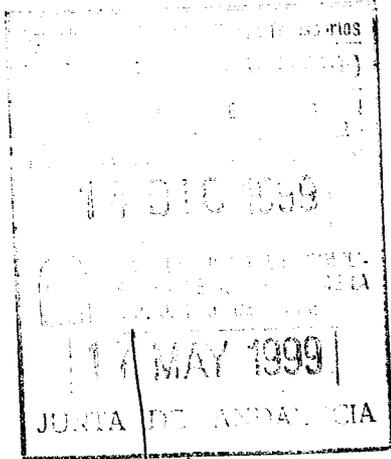
- a) Las parcelas determinadas como mínimas en estas NNSS, a fin de constituir fincas independientes.

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



Foto.: Antonio Ruiz Peláez

- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en estas NN.SS., salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
  - c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en estas NN.SS., salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
  - d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.
  4. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que le contenga.
  5. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de este precepto.
  6. En el conjunto Histórico Artístico se respetará la trama histórica existente, evitándose, alteraciones del parcelario preexistente.



Secretaría de...  
de Olvera...  
de Planeamiento



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

*[Handwritten signature]*

Vto.: Antonio Ruiz Peláez

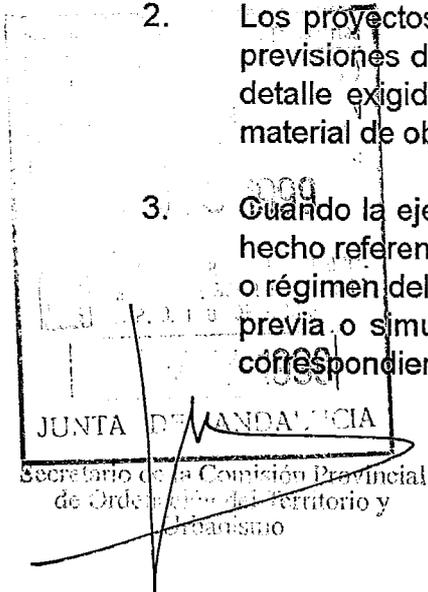
### CAPITULO 3. NORMAS DE URBANIZACION

#### Art. 35. Ambito de aplicación

1. Las normas de urbanización contenidas en este capítulo, serán de aplicación en todos los proyectos de ejecución material que tengan por objeto alguno de los tipos de obra que se regulan en posteriores artículos.
2. Son proyectos de ejecución material:
  - a) Los proyectos de urbanización que definan la ejecución de estas Normas, Planes Especiales y de los Estudios de Detalle que las desarrollen, conforme a lo dispuesto en el T.R.L.S. y en los artículos 67 y 68 del Reglamento de planeamiento.
  - b) Los proyectos de obras ordinarias, conforme a lo dispuesto en la Disposiciones Regulatoras del Régimen Local, y sin que estén sujetos al procedimiento establecido en el T.R.L.S.
  - c) Los proyectos de obras, definidos en la legislación de carácter estatal, autonómica o local, bien tengan carácter sectorial, bien se redacten como instrumento de ejecución de estas Normas.

#### Art. 36. Relación con el planeamiento

1. En ningún caso, los Proyectos de ejecución material podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.
2. Los proyectos de ejecución material no podrán modificar en ningún caso las previsiones de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo para ejecución material de obras.
3. Cuando la ejecución de las obras o las adaptaciones de detalle a que se han hecho referencia supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y edificación sobre los predios afectados, deberá tramitarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento correspondiente.



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

### Art. 37. Contenido de los Proyectos de ejecución material

1. Los proyectos de ejecución material deberán detallar y programar las obras según el grado de urbanización requerido, y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico competente distinto del autor del proyecto.
2. Para que un terreno adquiera la condición de solar y pueda ser edificado, deberá tener el grado mínimo de urbanización previsto en la Ley del Suelo y en consecuencia contar con: encintado de aceras, pavimentación de calzada, abastecimiento de aguas, evacuaciones de residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
3. Los proyectos deberán resolver las conexiones con los sistemas y servicios urbanísticos de carácter general, y acreditar técnica y administrativamente que tienen la funcionalidad y capacidad suficiente para atenderlos.
4. Las obras a incluir en los proyectos de urbanización y de obra menor que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos serán las siguientes:

Excavaciones y movimientos de tierras.

Pavimentación de calzadas, aparcamientos en la vía pública, acerado, viario para uso no motorizado y espacios libres.

Redes e instalaciones de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.

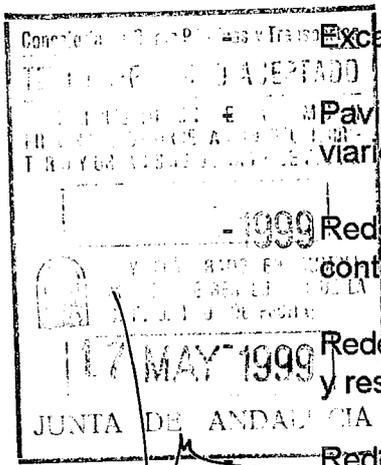
Redes e instalaciones de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales.

Redes e instalaciones de energía eléctrica y alumbrado público.

Jardinería y mobiliario en espacios libres.

- Señalizaciones y marcas.

- Red telefónica y aquellas otras que se estimen necesarias.



Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

### Art. 38. Documentación de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, se recomienda con carácter indicativo, además, los documentos siguientes:

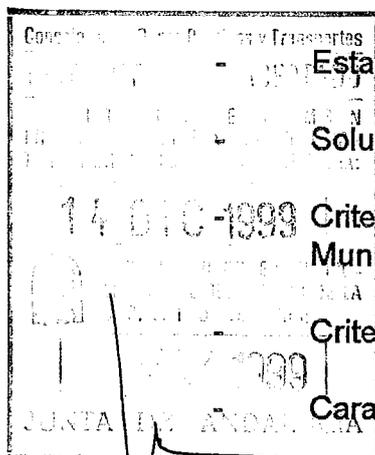


Aprueba el Plano del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.

*[Handwritten signature]*

- a) Copia oficial diligenciada de los documentos de la aprobación definitiva de las Normas, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle, en el que se basa el Proyecto que se pretende ejecutar.
- b) Plano o escala conveniente, y debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por la ejecución que se proyecta. En este plano se reflejarán también la situación de las obras proyectadas, los servicios de carácter general y los enlaces previstos y la localización de las superficies públicas y privadas, así como las sujetas a servidumbres. La escala mínima será 1: 500.
- c) Memoria resumen de las características del conjunto, de los proyectos parciales, de la relación con los servicios de carácter general, del resultado de las adaptaciones de detalle, de las servidumbres a establecer, etc.

La Memoria deberá describir los siguientes conceptos:



- Estado actual.
- Soluciones técnicas adoptadas.
- Criterios para el cumplimiento de los Reglamentos, Normas y Ordenanzas Municipales.
- Criterios generales de cálculo.
- Características de las obras.
- Conexión con servicios generales.
- Reajustes con relación al Planeamiento

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



*[Handwritten signature]*

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

- Revisión de precios.
  - Coordinación con el resto de las obras de urbanización.
  - Anexos de cálculo.
  - Conformidad con el proyecto y con la conservación o explotación por parte de los organismos o compañías suministradoras afectadas.
- d) Planos de planta y perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como, los de detalle de cada uno de sus elementos y cuanto sean necesarios para definir concretamente las obras que sean.
  - e) Mediciones y presupuestos parciales, cuadros de precios simples y descompuestos, presupuesto general.

Fdo: Antonio Ruiz Peláez

f) Programación de las obras y plan de etapas de ejecución.

g) Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas, con inclusión expresa del plazo de garantías de las obras.

Los proyectos de urbanización podrán redactarse como suma de proyectos parciales relativos a las obras enumeradas en el artículo 2.4.3. apartado 4, o como un proyecto unitario, dedicando distintos apartados a la definición de cada uno de dichos tipos de obra.

2. En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes.

3. En todo caso, se exigirá a los promotores en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local una garantía equivalente al 6 % del presupuesto de las obras proyectadas, además del pago de las tasas municipales correspondientes.

### Art. 39. Aprobación de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 117 T.R.L.S. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. En el plazo de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento, calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto.

Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de actuación.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Transcurrido el plazo de los tres meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto.



5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraído y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.
6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

**Art. 40. Condiciones de trazado de la red viaria.**

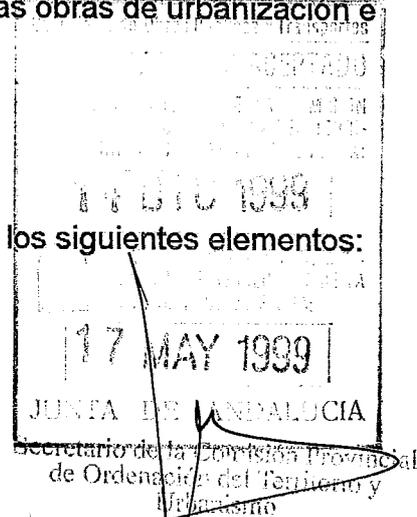
1. Se consideran incluidos en el concepto de red viaria los siguientes elementos:
  - a) Viario rodado
  - b) Viario de tráfico restringido
  - c) Viario peatonal
  - d) Aparcamientos públicos.
2. El viario rodado corresponde con aquellas calles que, por el caudal de vehículos que soportan o por las características de los usos y tipologías que se asientan en sus márgenes, precisan de espacios separados para vehículos y peatones.

Las NN.SS. reservan este tipo de viario para los nuevos crecimientos, y para aquellas calles existentes cuya anchura entre alineaciones sea igual o superior a 8 m.

3. El viario de tráfico restringido es en que no se establecen espacios separados para vehículos y peatones, sino que ambos comparten un único canal de tráfico en el que el peatón tiene preferencia.

Las NN.SS. reservan este tipo de calles para el casco urbano existente, y el viario secundario en el suelo de Nuevos Desarrollos.

4. El viario peatonal corresponde con los caminos y sendas con prohibición de acceso para vehículos automóviles.
5. Constituyen los aparcamientos públicos aquellos espacios anexos al viario, que permiten el estacionamiento temporal de vehículos.
6. El diseño de nuevas vías cuidará de dotar de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales (aceras, cruces, etc.), incorporará elementos disuasores al tráfico rodado en accesos a garajes y plazas de aparcamiento y cuidará la eliminación de las barreras arquitectónicas.



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

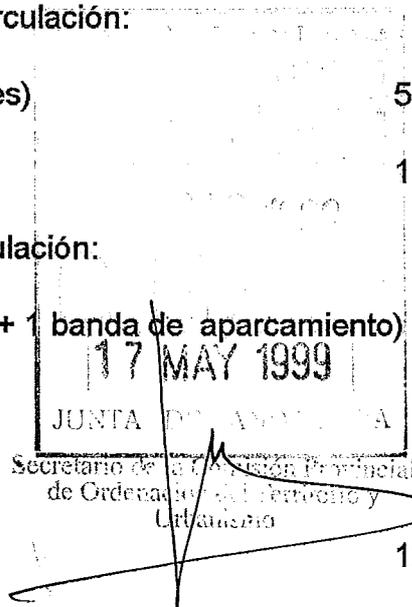
*[Handwritten signature]*

7. La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando el movimiento de tierras. En el viario existente la rasante será la existente.
8. Caso de apertura de vías en fondo de saco, estas deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Longitud de traza igual o inferior a 75 m.
  - b) Rematarán en un espacio de maniobra cuya forma y dimensión permite el giro de vehículos. Dicho espacio se diseña de modo que permita el giro de vehículos con un círculo mínimo inscribible en él de 18 m. de diámetro pavimentado como la calle de acceso, y libre de cualquier obstáculo y que no podrá ser invadido por las zonas de aparcamiento.

#### Art. 41. Condiciones de viario rodado

Las calles destinadas a viario rodado cumplirán las siguientes condiciones genéricas:

- a) Vías de dos sentidos de circulación:
  - Calzada mínima (2 carriles) 5,50 m.
  - Acera mínima 1,25 m.
- b) Vías en un sentido de circulación:
  - Calzada mínima (1 carril + 1 banda de aparcamiento) 5.50 m.
  - Acera mínima 1,25 m.
- c) Condiciones comunes:
  - Pendiente máxima 12 %
  - Pendiente mínima 1 %
  - Bombeo transversal 1 % para firme de hormigón.  
2 % para firme de adoquín, morrillo, terrizo o similar.



Podrían autorizarse excepcionalmente pendientes superiores a la máxima admitida, siempre que se instale un pavimento antideslizante.

Análogamente cabrá reducir la pendiente mínima siempre que se resuelva el drenaje de la plataforma mediante cunetas, incrementando el número de sumideros o mediante otros procedimientos.



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

*[Handwritten signature]*

Las calles principales mantendrán su sección transversal en las intersecciones, adaptándose a ella la pendiente de la vía de menor rango.

- Aceras: Pendiente transversal mínima 2 %
- Arbolado: Se deberá disponer arbolado en las aceras del viario principal.
- Pavimentación: Podrá utilizarse cualquier tipo de firme, excepción hecha de los acabados de tipo bituminoso.

#### Art. 42. Condiciones del viario de tráfico restringido

Las calles de tráfico restringido cumplirán las siguientes condiciones genéricas:

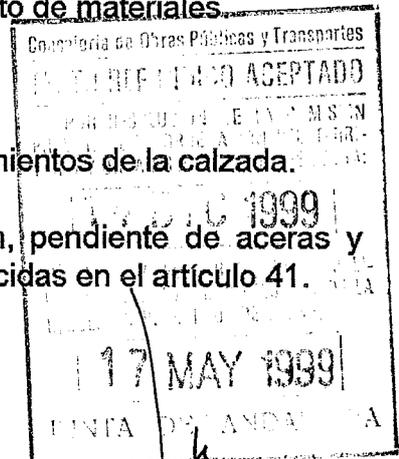
Ancho de la vía El existente ó 6 m. cuando sean de nueva creación.

Acera Coincidente con el ancho de la calle, sin diferencias físicas notables con la calzada, aunque podrán distinguirse ambos espacios con diferente tratamiento de materiales.

Pendiente máxima 18 %

Arbolado Podrá disponerse en ensanchamientos de la calzada.

Serán de aplicación las condiciones sobre pavimentación, pendiente de aceras y modificación de las pendientes máximas y mínimas establecidas en el artículo 41.



#### Art. 43. Condiciones del viario peatonal

Las vías peatonales cumplirán las siguientes condiciones:

Anchura mínima 4 m.

Pavimentación Se permite todo tipo de pavimentación excepto aglomerado asfáltico y hormigones.

Pendiente  
Mínima 1 %  
Máxima 16 %

Escaleras Contarán con un rellano cada 1,40 m. de desnivel salvado. La contrahuella no superará 17 cm.

La conexión de calles exclusivamente peatonales con calles de tráfico, se realizará marcándolo mediante un bordillo u otro elemento ligero que impida el acceso de vehículos.

Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez



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

### Art. 44. Condiciones de los aparcamientos públicos

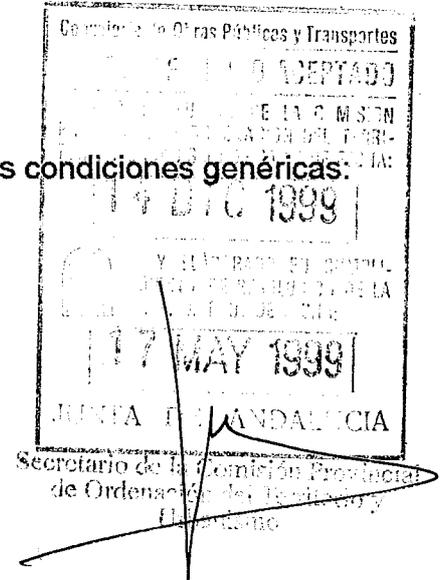
Las plazas de aparcamiento público cumplirán las siguientes condiciones genéricas:

Tamaño de plazas de aparcamiento en línea:

Ancho	2,20 m.
Longitud	5,00 m.

Tamaño de plazas de aparcamiento en batería:

Ancho	2,40 m.
Longitud	4,50 m.



Fdo: *[Signature]*

La dimensión de plazas de aparcamiento se medirá siempre al margen de las calles de acceso. Las plazas de aparcamiento contarán, siempre que sea posible, con arbolado o elementos de jardinería. El arbolado se dispondrá como mínimo cada 4 plazas en línea o batería. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario principal de un sentido o en recintos especialmente destinados.

### Art. 45. Condiciones del abastecimiento de agua

1. El consumo diario medio, salvo justificación en contra, se ajustará a los siguientes valores de cálculo:

Areas residenciales: 250 l /habitante/día con factor punta 1,7

Areas industriales: 0,5 l /segundo/Ha. con factor punta 2,3

El proyecto deberá justificar la disponibilidad de esta dotación.

2. La red de distribución se diseñará preferentemente en solución de malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente. Los proyectos analizarán y justificarán la localización de válvulas reductoras y grupos hidroneumáticos. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.
3. Si el suministro se realiza mediante pozos, deberá justificarse la potabilidad de las aguas destinadas a usos no industriales, justificando los niveles de calidad exigidos en el Real Decreto 1423/1982 de 18 de junio. Se cumplirán las condiciones establecidas en la Ley de Aguas y las siguientes determinaciones:

- Los pozos se sellarán y aislarán en sus 20 primeros metros.

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

EL SECRETARIO GENERAL.

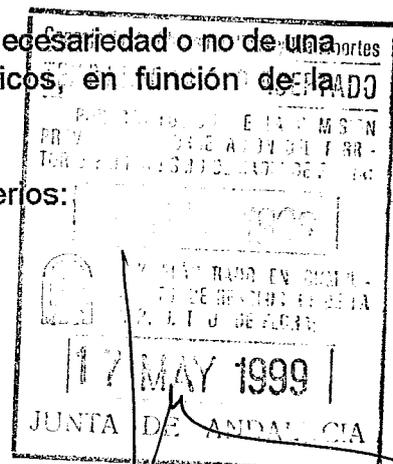


*[Signature]*

- No se permitirá la inyección de productos químicos o radioactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.
- Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.
- El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m<sup>2</sup> por unidad.
- Los pozos deberán situarse a más de 100 mt. de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro foco contaminante.
- Si en un mismo acuífero coexisten varias captaciones, se recomienda concentrar la captación en un solo pozo, a fin de racionalizar y controlar el consumo.

#### Art. 46. Condiciones del saneamiento

1. Salvo justificación razonada en contra, la red de alcantarillado para las nuevas zonas urbanas residenciales e industriales, será preferentemente con sistema separativo, debiendo indicarse la capacidad de absorción del colector a que vierta. Las aguas verterán siempre a colectores de uso público, no admitiéndose las fosas sépticas salvo en construcciones aisladas en el medio rural, con las medidas correctoras definidas en el Anexo I (Estudio de Impacto Ambiental).
2. En zonas o edificios industriales deberá demostrarse la necesidad o no de una depuración previa al vertido en los colectores públicos, en función de la capacidad del sistema de depuración.
3. El diseño de la red tendrá en cuenta los siguientes criterios:
  - Velocidad del agua a sección llena:
    - \* 0.5 a 2.5 m./sg.
  - Cámaras de descarga con capacidad de:
    - \* 0.50 m<sup>3</sup> en cabecera
    - \* 0.30 m<sup>3</sup> en alcantarillas
    - \* 1.00 m<sup>3</sup> restantes
  - Se preverán pozos de registro visitables en los cambios de dirección y de rasante, y en los tramos rectos, cada 50 metros como mínimo.



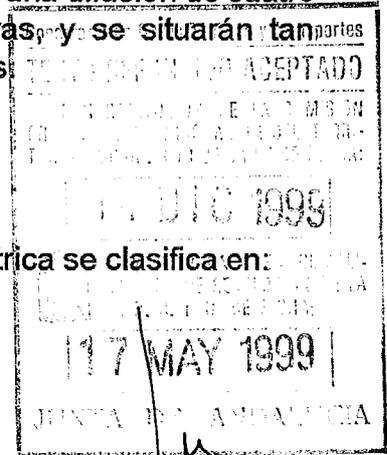
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo



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

*[Handwritten signature]*

- Los aliviaderos de crecida se dimensionarán para una dilución de cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras y se situarán tan próximos como sea posible a los cauces naturales



#### Art. 47. Clasificación de la red de energía eléctrica

A efectos de aplicación de estas Normas la red de energía eléctrica se clasifica en:

- Red de 1ª categoría: 380-66 KV. Tensión
- Red de 2ª categoría: 66-30 KV. Tensión
- Red de 3ª categoría: 20-01 KV. Tensión

#### Art. 48. Condiciones de la red de transporte

1. En suelo urbano se evitará el tendido aéreo, realizándose en subterráneo siempre que estén definidas previamente las alineaciones y rasantes por el correspondiente Estudio de Detalle o Plan de Urbanización. *Fdo.: Antonio Ruiz Colás*
2. En suelo urbano libre de edificación como zonas verdes públicas destinadas a parques y jardines, y de equipamiento deportivo de recreo y expansión, sólo se permitirá el paso de líneas aéreas por trazados en los que su incidencia sobre el entorno sea mínima.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Planeamiento

#### Art. 49. Condiciones de la red de reparto

1. En suelo urbano, las líneas de reparto se instalarán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar inducciones de unos cables con otros y acoplamientos entre tensiones, igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.
2. En suelo no urbanizable la red podrá ser aérea, siempre que discurra por pasillos de protección.
3. Las estaciones transformadoras en suelo no urbanizable podrán situarse a la intemperie, debiendo albergarse en los demás casos en construcciones estéticamente acordes con el entorno.

Se procurará la integración de los centros de transformación en edificios de otro uso, admitiéndose en disposición subterránea siempre que cuenten con acceso desde la vía pública, y drenen directamente a la red pública de alcantarillado.

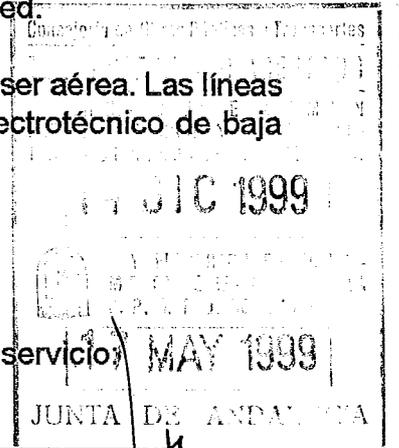
Presbado por el Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.



*[Handwritten signature]*

**Art. 50. Condiciones de la red de distribución**

1. En suelo urbano, las líneas de distribución discurrirán preferentemente subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos cables con otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elemento de protección y señalización, ya que han de cumplir la característica de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.
2. En suelo no urbanizable la red de distribución en baja podrá ser aérea. Las líneas de distribución en baja (BT), cumplirán el Reglamento Electrotécnico de baja tensión y sus instrucciones complementarias.



**Art. 51. Condiciones de diseño del alumbrado público**

1. La iluminación satisfará los siguientes valores mínimos en servicio:

PARAMETRO	TRAFICO RODADO		PARA PEATONES	
	Adecuado Conductores	Exigencias Seguridad	Exigencias Peatones	Zonas Exclusivas Peatonales
Iluminancia	Recomendable 30 lux Admisible 20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad min/med.	1:3	1:3	1:4	1:6
Temperaturas de color correlacionada	4000K	4000 K	4000K	40

2. Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida media económica prevista.



aprobado por el Pleno del Excmo. Ayun-  
 de Olvera, en sesión celebrada el  
 día 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL.  
*[Signature]*

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, y larga vida media y reducida depreciación.

3. En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.
4. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 metros, excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.
5. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

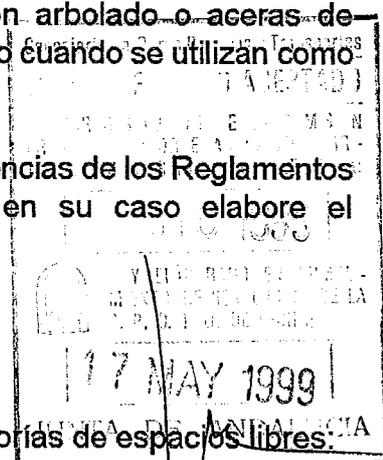
#### Art. 52 Condiciones de diseño de los espacios libres

1. A efectos de su urbanización se distinguen tres categorías de espacios libres:
  - Jardines y parques
  - Plazas
  - Espacios anexos al viario

2. Los parques y jardines son áreas dedicadas al ornato público, al paseo, al juego de niños y a actividades deportivas compatibles con el carácter arbolado que debe primar en su diseño. En ellos podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte informal, y espacios para juegos al aire libre tales como bolos o petanca, siempre que en su conjunto no consuman una superficie superior al 40 % de la del jardín o parque.

El 60 % de superficie restante se destinará a ajardinamiento y plantaciones, y en ella podrán instalarse islas estanciales para el reposo y recreo pasivo, en superficie no superior al 30 % del área de plantación, En los parques y jardines sólo podrán edificarse kioscos destinados a la expedición de comidas y bebidas bajo concesión municipal, de música, bibliotecas o instalaciones culturales públicas, siempre que su planta no rebase una superficie de 15 m2. , tengan una altura no superior a 3 m. y su diseño se integre en el parque.

3. Las plazas son áreas estanciales vinculadas al sistema viario, destinadas fundamentalmente al descanso y la vida de relación. En su diseño predominarán los pavimentos duros tales como terriza, materiales pétreos, adoquinado de cemento, etc. Deberán arbolarse y contarán con jardinería ornamental. No dispondrán de espacio para juego o deporte reglado.



Secretaría de la Ordenación Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo



19 de Mayo de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.  
*[Signature]*

4. Los espacios anexos a viarios están destinados fundamentalmente a servir como bandas de protección ambiental y espacio de reserva para peatones o ciclistas. Se tratarán con elementos de arbolado, y pavimento de arena o empedrados.
5. La elección de los espacios se hará en función de las características del suelo y climáticas, considerando la incidencia del arbolado en la forma e imagen del espacio, la situación del arbolado respecto a las construcciones, la escala de los edificios, las especies existentes en la zona, y el mantenimiento de las plantaciones.
6. La distancia entre plantaciones variará según la especie, sin superar los 12 metros. Los troncos se protegerán durante el primer año de la plantación.
7. Si se emplean alcorques, su superficie no será inferior a 0,36 m2.
8. El diseño de los espacios libres se hará como mejor convenga a su uso y características, recomendándose no utilizar césped ni especies que requieran un alto consumo de agua de riego.

#### Art. 53 Supresión de barreras físicas

Se procurará la supresión de las barreras físicas existentes supeditándose la adecuación de estas, y las de nueva creación a la aplicación de los preceptos contenidos en el Decreto 72/92 de 5 de mayo, sobre las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía.

Las rampas de garajes se ubicarán en el interior de cada parcela sin invadir la acera o la calzada. Los alcorques se diseñarán para que, cumpliendo su función, no supongan ninguna barrera física ni peligro.

#### Art. 54 Publicidad exterior

1. La fijación directa de rótulos, carteles o elementos publicitarios, cumplirá las siguientes determinaciones:

- a) En la zona de ordenanza del casco histórico y ensanche, sólo se permiten anuncios sobre los huecos de fachada de planta baja. Deberán respetar la composición de la fachada, y elegirán materiales que no perjudiquen la imagen del edificio. Estarán formados: bien por letras sueltas ancladas directamente al paramento, de tamaño, color y composición acordes con el resto de la fachada; o bien, rótulos publicitarios de reducido tamaño incluidos bajo los dinteles de los huecos de planta baja y sin exceder el ancho del hueco. Se permitirán pequeñas placas tipo profesional junto a los accesos de planta baja, así como banderines tradicionales. Se prohíben anuncios luminosos.

Se mo. Ayun-  
tamiento de Olvera, en sesión celebrada el  
día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL.

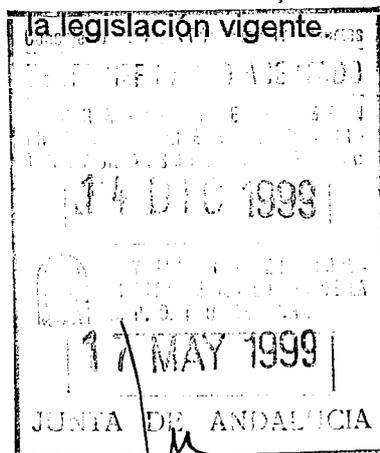


*[Handwritten signature]*

- b) Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados e isletas de tráfico. Se exceptúan los anuncios que tengan carácter de servicio público o provisional.
  - c) No se permiten anuncios sobre postes de alumbrado, teléfono, señales de tráfico o edificios en ruina.
2. La publicidad que incumpla estas condiciones no podrá revisar su licencia de instalación, sin que ello cause efectos indemnizatorios.
3. El Ayuntamiento podrá delimitar espacios o superficies destinadas a fines publicitarios.
4. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable. Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:
- a) Carteles rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.
  - b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.
  - c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

#### Art. 55. Tendidos aéreos

Salvo lo regulado en otros artículos para los tendidos eléctricos, se prohíbe la instalación aérea de tendidos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina



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 Ordenación del Territorio y Urbanismo

**TITULO IV. INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANISTICA.**

**Art. 56. Intervención municipal.**

1. La competencia municipal en materia de intervención en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicable, así como restablecer en su caso la ordenación infringida, e imponer, si procede, las sanciones que correspondan por la comisión de infracciones urbanísticas.
2. La intervención municipal del uso del suelo y edificación se ejerce mediante las siguientes técnicas de control:
  - a) Licencias.
  - b) Ordenes de ejecución.
  - c) Inspección urbanística.
  - d) Protección de la legalidad urbanística.
  - e) Infracciones urbanísticas.

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

*[Firma manuscrita]*



**CAPITULO 1. LICENCIAS.**

**SECCION PRIMERA. LICENCIAS URBANISTICAS.**

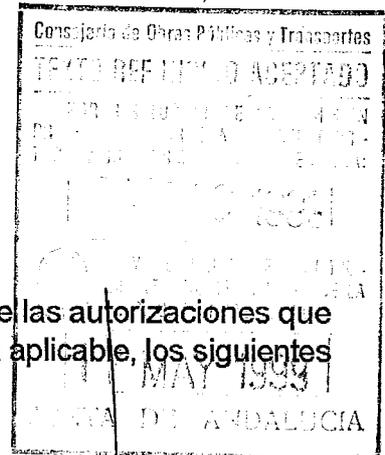
**Art. 57. Actos sujetos a licencia urbanística.**

1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

**I. Actos de ejecución de obras:**

**a) licencias de obras de nueva planta:**

1. Obras de construcción de edificaciones de todas clases; de nueva planta.



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Planeamiento

2. Obras de construcción de instalaciones particulares y de servicios públicos, de todas las clases, de nueva planta.
3. Obras de construcción de instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

b) licencias de obras de ampliación:

4. Obras de ampliación de edificaciones, de todas clases, existentes.
5. Obras de ampliación de instalaciones, de todas clases, existentes.

c) licencias de obras de Modificación o Reforma:

6. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios o instalaciones, de todas clases, existentes.
7. Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones o instalaciones, de todas clases, existentes.
8. Obras de modificación de la disposición interior de edificios, cualquiera que sea su uso.

d) licencias de obras de reparación y conservación:

9. Obras de reparación y conservación que tengan por objeto mantener el edificio o instalación en correctas condiciones de salubridad u ornato.
10. Obras de reparación y conservación que tengan por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales.

e) licencias de obras de demolición:

11. Obras de demolición total o parcial de edificaciones, salvo en casos declarados de ruina inminente.
12. Obras de demolición total o parcial de instalaciones, de todas clases.

f) licencias de obras de movimientos de tierras:

13. Obras de movimientos de tierra tales como desmontes, replanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado o autorizado.



g) licencias de obras de apertura de caminos:

14. Obras de apertura de vías, caminos y accesos rodados.

h) licencias de obras de cerramiento:

15. Obras de cerramiento de solares y cercado de terrenos.

i) licencias de obras de colocación de carteles:

16. Obras de colocación de carteles de propaganda visible desde la vía pública.

II. Actos de uso de los edificios e instalaciones:

a) licencias de primera utilización u ocupación:

17. Primera utilización u ocupación de las edificaciones e instalaciones de todas clases, fruto de obras mayores, de nueva planta, ampliación, modificaciones o reforma.

b) licencias de uso del Vuelo:

18. Uso del Vuelo sobre las edificaciones e instalaciones, de todas clases.

c) licencias de modificación de uso:

19. Modificación del uso de las edificaciones e instalaciones, de todas clases.

III. Actos de uso del suelo y subsuelo:

a) licencias de parcelación:

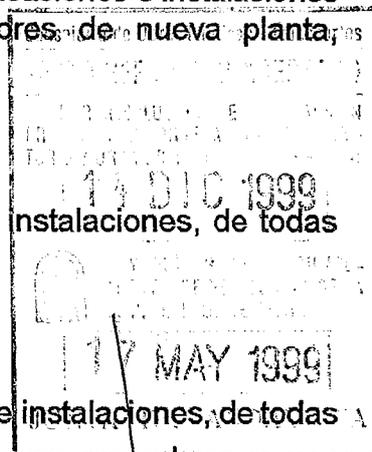
20. Parcelaciones urbanísticas, salvo que se contengan en proyecto de compensación o reparcelación aprobado.

b) licencias para otros actos de uso:

24. Captaciones de agua.

25. Tala de árboles.

26. Actividades extractivas.



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 día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL



*[Handwritten signature]*

27. Vertedero y depósito de residuos o desechos.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas no municipales, aun cuando las actuaciones afecten a terrenos de dominio público o se aplique el trámite especial previsto en el art. 244 T.R.L.R.S. y O.U.

Art. 58. Tipos de obras.

1. A los efectos del artículo anterior, y en relación con los actos de ejecución de obras, sujetos a licencia urbanística, se conceptúan los diferentes tipos de obras en los siguientes términos:

- A. Obras de Nueva Planta: aquellas que contemplan la nueva construcción de edificios o instalaciones, bien sobre suelo vacante, bien mediante sustitución de edificación o instalación existente.
- B. Obras de Ampliación: aquellas que amplían la superficie edificada existente, bien por el incremento de plantas, bien por la nueva ocupación de parcela.
- C. Obras de Modificación o Reforma: aquellas cuya finalidad es el cambio o transformación de edificaciones o instalaciones existentes, que puede afectar al aspecto exterior, disposición interior o bien a los elementos estructurales de aquellas.
- D. Obras de Reparación y conservación: aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de estabilidad, salubridad y ornato, así como el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales.
- E. Obras de Demolición: aquellas que contemplan la desaparición total o parcial de edificaciones o instalaciones existentes.

En relación con los actos de uso de los edificios e instalaciones, estará sujeta a licencia de primera u ocupación la primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y reforma total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sean necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales.

Art. 59. Procedimiento.

Edu. Antonio Rufa Peláez

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999.

EL SECRETARIO GENERAL.

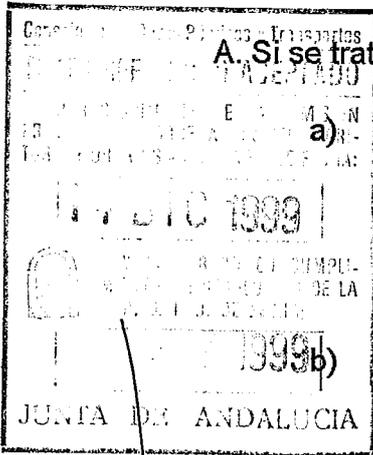


**Art. 60. Solicitud de licencia urbanística.**

1. Las solicitudes de licencias urbanísticas se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente.
2. Las solicitudes de licencias urbanísticas habrán de acompañarse de la documentación relacionada en estas Normas en atención al acto objeto de la licencia.

**Art. 61. Documentación respecto de las licencias relativas a actos de ejecución de obras.**

1. Respecto a las licencias relativas a actos de ejecución de obras, se exigirá la siguiente documentación:



**A. Si se trata de una Obra Mayor:**

a) Proyecto Técnico suscrito por el Técnico que sea competente en relación con el objeto y característica de lo proyectado y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Deberá recogerse en dicho Proyecto los requisitos formales que sean exigibles conforme a la Legislación Sectorial que le sea de aplicación.

b) Para actuaciones en suelo no urbanizable se deberá presentar Nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de las características de la finca.

**B. Si se trata de una Obra Menor:**

- a) Plano de situación.
- b) Croquis acotado de la obra que se pretende realizar, suficientemente descriptivo de la misma.
- c) Relación de materiales de acabado y descripción de la obra.
- d) Presupuesto de la obra.

La documentación deberá ir firmada por el Contratista o el interesado.

2. A los efectos anteriores se diferenciará entre obras Mayores y obras Menores, en atención a los siguientes criterios:

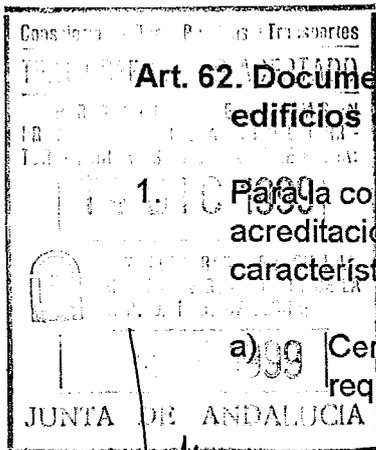


Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.  
*[Handwritten signature]*

- a) Obra Mayor, son las de nueva planta y ampliación en cualquier caso y las de modificación o reforma, reparación, y conservación que afecten a la estructura, o al aspecto exterior del edificio o la demolición, movimientos de tierras y aperturas de camino. También se considerarán, las englobadas en obra menor que por su magnitud y complejidad necesitan la presencia de un técnico y las que así se consideren por tener P.E.M. elevado.
- b) Obra Menor, son las de pequeña entidad que tengan por objeto la realización de modificaciones, reformas, operaciones de reparación, conservación o demoliciones que no afecten a la estructura, fachadas o cubierta del edificio y, en fin, todas las no englobadas en el concepto de Obra Mayor.

3. Las licencias para la ejecución de obras podrá concederse sobre la base de un Proyecto Básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el Proyecto de Ejecución completo.

El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La Alcaldía podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.



**Art. 62. Documentación respecto de las licencias relativas a actos de uso de los edificios e instalaciones.**

1. Para la concesión de licencias de primera utilización u ocupación se requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido proyecto de obras.
- b) Licencias, permisos o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón de uso o actividad que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades cuando no constasen previamente.



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

- d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
  - e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
2. Para la concesión de licencias de modificación de uso se requiere acreditar los siguientes extremos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

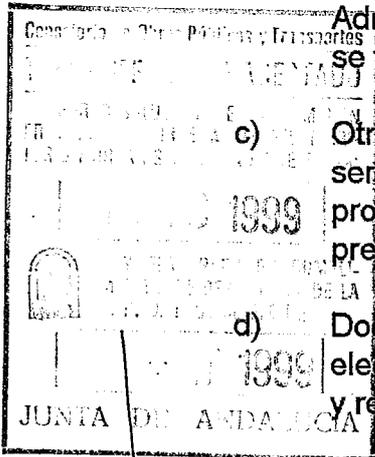
a) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso.

b) Licencias, permisos o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón de uso o actividad que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades cuando no contasen previamente.

d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Cuando la modificación de uso lleve aparejada la realización de obras, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.



**Art. 60:** Documentación respecto de las licencias relativas a actos de uso de suelo y subsuelo.

1. Respecto a las licencias de parcelación, se presentará la siguiente documentación:

- a) Plano de situación y parcelario en cartografía oficial.
- b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 2,5 % y a escala mínima de 1:1000
- c) Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes.
- d) Fotocopia certificada de los documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.



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

*[Handwritten signature]*

### Art. 64. Tira de cuerdas

Cualquier persona podrá solicitar se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de un solar.

El señalamiento de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora previamente señalados y notificado por la Alcaldía. Asistirán el técnico municipal encargado de realizarlo, el solicitante y el técnico por él designado.

El técnico municipal procederá a marcar el terreno, mediante clavos o estacas, las alineaciones y rasantes refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de modo que queden suficientemente determinadas y materializadas.

La rasante se dará indicando la cota exacta de la rasante en el eje de fachada, expresada en metros y centímetros, al bordillo de la acera, al eje de la calzada o a cualquier otro punto que se considere adecuado.

El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que se levante y en el croquis o plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.

### Art. 65. Derribos

1. Los derribos se efectuarán reduciendo al mínimo las molestias a transeúntes y vecinos, a cuyo efecto podrá establecerse mediante ordenanza un horario específico.

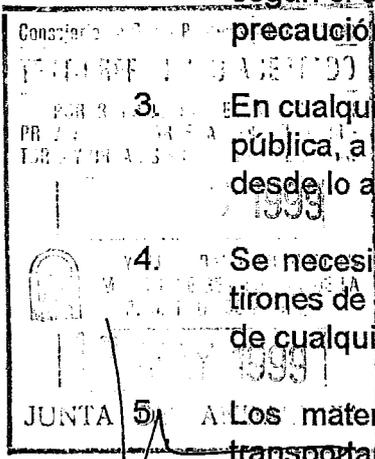
2. La dirección facultativa, el propietario, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución.

3. En cualquier clase de obra se prohíbe arrojar los escombros directamente a la vía pública, a patios comunes o propios, o a espacios próximos a fincas colindantes desde lo alto, así como emplear canales y toldos en las fachadas.

4. Se necesitará licencia municipal especial para proceder al derribo mediante tirones de tractor, con buldozers o mediante péndulo, así como para la utilización de cualquier clase de explosivos.

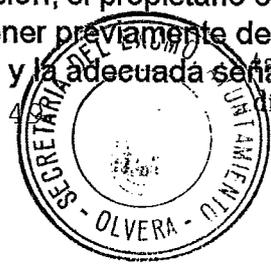
5. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

6. Cuando pueda existir peligro para los transeúntes, difícilmente evitable mediante vallas u otros elementos de protección, el propietario o propietarios del inmueble a demoler, deberán solicitar y obtener previamente de la Alcaldía, la prohibición de tránsito por las vías inmediatas y la adecuada señalización.



Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

Fdo.: Antonio...



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayun-  
tamiento de Olvera, en sesión celebrada el  
día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.  
*[Signature]*

7. Cuando la ruina o peligro sean inminentes la dirección facultativa de las obras o los Servicios Técnicos Municipales, podrán ordenar el cierre del tráfico por las calles inmediatas y tomar las precauciones que consideren convenientes, debiendo dar cuenta de ello, sin demora, a la Autoridad Municipal.

#### Art. 66. Apeos

1. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apeo la contigua se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar y acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar si procediese la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a Derecho. Cuando las Obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3. La dirección facultativa en caso de urgencia por peligro inmediato podrá disponer en el acto los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Autoridad Municipal a que corresponda de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente el Técnico Municipal competente podrá exigir que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.

Edo. Antonio Ruiz Pérez

#### Art. 67. Utilización de explosivos

La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones, requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

El Ayuntamiento, vistos los informes de los Servicios Técnicos Municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considera pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública y, en especial, la de los inmuebles próximos y de sus moradores ocupantes.

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



*[Handwritten signature]*

### Art. 68. Grúas y aparatos de elevación

1. Toda la maquinaria que se emplee en una obra, para la elevación de materiales o retirada de escombros, tanto si se trata de grúa de brazo giratorio, como de montacargas o de otro tipo, deberá intentar colocarse de tal forma que en su posible giro no traspase en ninguna de sus partes los planos verticales definidos por las líneas medianeras del solar o edificio en los que se realicen las obra.

En el caso de colocarse alguno de los elementos de la grúa en espacio de vía pública, aunque la base esté situada en el interior del solar o edificio y la vía pública solo esté afectada por el radio de giro del brazo, la licencia municipal podrá establecer condiciones para garantizar la seguridad de los viandantes.

2. Para la instalación de grúa deberá solicitarse licencia municipal mediante solicitud que exprese:

- a) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto autor del proyecto o director de las obras.
- b) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

Certificado de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.

- d) Certificado de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

### Art. 69. Andamios y elementos auxiliares

En relación con los andamios se hace especial remisión a las normas vigentes y obligatorias sobre seguridad e higiene en el trabajo.

Los andamios y pasarelas situados a más de dos metros de altura sobre el suelo o piso, tendrán una anchura mínima de sesenta centímetros, deberán poseer un piso unido y dispondrán de barandillas a noventa centímetros de altura y rodapié de veinte centímetros de altura.

En los bordes y huecos de forjados de los pisos en construcción y escaleras se dispondrán de barandillas sólidas a noventa centímetros de altura y de rodapié de veinte centímetros.



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 escaleras que pongan en comunicación los distintos pisos de una obra en construcción, podrán salvar únicamente la altura entre dos pisos inmediatos y serán de una sola pieza, de ancho no inferior a cincuenta centímetros y de longitud adecuada, de forma que al estar distanciadas en su apoyo inferior sesenta centímetros del plano vertical que pase por su apoyo superior, sobresalgan cincuenta centímetros sobre el nivel superior del piso al cual den acceso.

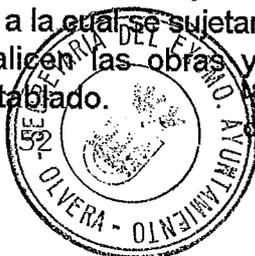
Todo ello, así como la maquinaria que se emplee en la construcción, deberá estar dispuesto de forma que, en todo momento, quede garantizada la seguridad pública, la de los moradores u ocupantes de los inmuebles vecinos, así como la de los operarios y de los funcionarios que tengan a su cargo, la inspección y comprobación de los trabajos que se realicen.

### Art. 70. Vallado de Obras

1. En el frente del edificio o solar donde se realicen obras de nueva planta, derribo, reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura mínima, construida con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de 2 metros de alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera o calzada un paso libre de 0,80 metros de ancho para peatones, debidamente protegido si se sitúa sobre la calzada en vías de tráfico rodado.
2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.
3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.
4. Si las obras se realizan en plantas de pisos o cubierta afectando la fachada del edificio, la protección deberá salir en voladizo, a partir de tres metros de altura sobre el punto más alto de la rasante de la acera, con vuelo que en ningún caso esté a menos de tres metros de altura de la rasante de la calzada. Dicha protección se compondrá con tablonos o elementos metálicos, de forma que puedan resistir el impacto de los materiales o utensilios que puedan caer sobre

ella, con pendiente hacia el interior del edificio y rematando con zócalo vertical de cuarenta centímetros de altura, a la cual se sujetará una red consistente hasta el punto más alto donde se realicen las obras y un pasamano a noventa centímetros de altura desde el entablado.

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



*[Handwritten signature]*

5. Si las obras se realizan en medianerías del edificio o solar o en espacios próximos a las mismas, deberán protegerse también en voladizo de saliente no superior a dos metros, de las mismas características de lo descrito en el párrafo anterior y con red, de forma que se impida la caída de materiales o utensilios sobre las fincas colindantes, debiendo la propiedad colindante consentirlas y facilitar su ejecución.
6. Si las obras se realizan en planta baja o sótano, no afectando a la fachada, no será preceptiva la colocación de valla, bastando que los huecos que den a la fachada, estén dotados de cerramientos sólidos o convenientemente tapiados.
7. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
8. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrán limitarse el trabajo a determinadas horas.
9. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.
10. Los desperfectos que se puedan ocasionar en las fincas colindantes, con motivo de una obra, deberán ser inmediatamente reparados por el causante de los mismos.
11. La licencia para la colocación de vallas y elementos de protección, con las limitaciones que se establecen en el presente artículo, se entenderá concedida al autorizarse la licencia de obras correspondientes.

12. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### Art. 71. Construcciones provisionales y maquinarias de obras

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirán construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, con carácter provisional y destinadas a guarda y depósito de materiales o elementos de la construcción, caseta de obra y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo



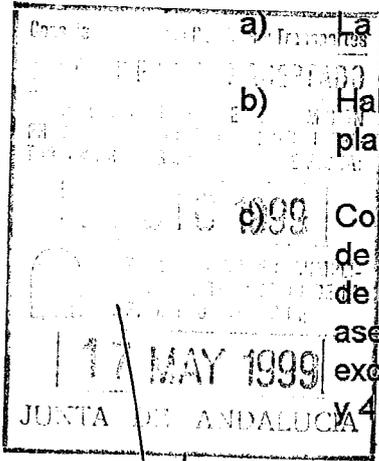
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Antonio Díaz Muñoz

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

### Art. 72. Otorgamiento de licencia.

Para el otorgamiento de las licencias, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige constatar:



- a) Tramitación a aprobación, en su caso, del proyecto de gestión correspondiente.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la parcela.
- c) Contar la parcela con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas, y los arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- d) Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requerido en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Cuantos otros requisitos de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas, y del planeamiento de desarrollo aplicable.

### Art. 73. Contenido de la licencia.

1. En el acto de concesión de la licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de las Normas Urbanísticas vigentes, por haberse adquirido provisionalmente las facultades señaladas en el art. 23 T.R.L.R.S. y O.U.
2. La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de éste, que serán decididos libremente por la Alcaldía en atención a los intereses públicos de todo orden que pudiesen verse afectados, respetando en todo caso las determinaciones de estas Normas y de la restante normativa que fuese de aplicación.



Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el  
Ma 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL,  
U. A. B. R. A. O.

La licencia incluirá la correspondiente cláusula de caducidad.

3. A la licencia se le añadirá, como expresión de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, marcado con el sello de la Corporación. La alteración del proyecto aprobado en aspectos distintos de las especificaciones constructivas o de materiales, precisa modificación de la licencia.
4. La vulneración de las Normas Urbanísticas, no podrá ampararse en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

En su caso, el propietario, constructor o técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaraciones.

5. La denegación de licencias deberá ser motivada, y deberá fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación específica aplicable, o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

#### Art. 74. Condiciones de la licencia.

Las licencias relativas a actos de ejecución de obras se entenderán siempre otorgadas bajo las siguientes condiciones:

a) Se instalarán y mantendrá en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.

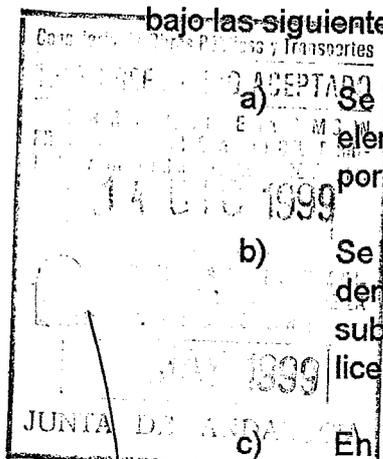
b) Se repondrán antes de la finalización de la obra las aceras, farolas y demás elementos de infraestructura, pavimentación o mobiliario del suelo, subsuelo y vuelo, que hubiesen resultado dañados en la ejecución de la licencia.

c) En su caso, se construirán antes de la finalización de la obra, todos los elementos necesarios para que el terreno pueda ser considerado solar.

d) La licencia o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberá conservarse en obra a disposición inmediata de cualquier agente o inspector municipal.

e) El libro de órdenes deberá hallarse en la obra y a disposición inmediata de los agentes o inspectores municipales.

f) Se colocará en un lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del empresario y del técnico director, así como el objeto de las obras y número de la licencia municipal.



secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio Urbanístico

Fdo: Amorja...



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

[Handwritten signature]

**Art. 75. Caducidad y suspensión de licencias de obra**

1. Las licencias se declararán caducas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que así mismo se indican:

a) Si no se comienzan las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la fecha del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidas. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Salvo causa debidamente justificada si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

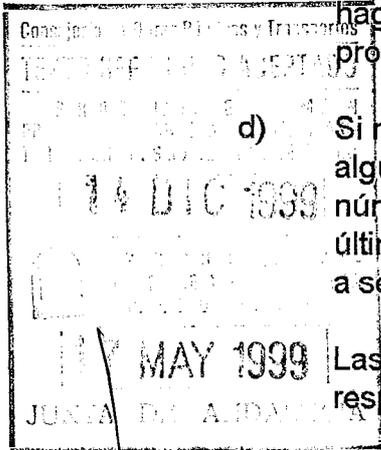
d) Si no se cumple el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis meses.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabiente a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que a efectos se fije.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad o mantenimiento, se consideran como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades que procedan.



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz



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

*V. Abad*

### Art. 76. Transmisión de licencias de obra

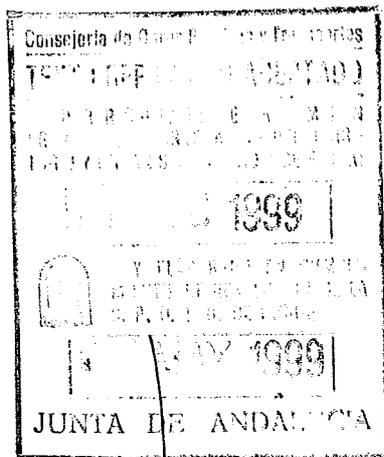
Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito a la Alcaldía. Si las obras se hallan en curso de ejecución deberán acompañarse acta en que se especifiquen el estado en que se encuentra, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

### Art. 77. Terminación de las obras

Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia.

A la finalización de las obras, sus responsables deberán:

- a) Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.
- b) Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos.
- c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.
- d) Colocar la placa indicadora del número de la finca.



Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Páez

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



*D. Alberto*

## SECCION SEGUNDA. LICENCIAS DE APERTURA.

### Art. 78. Licencias de apertura y puesta en marcha de las actividades e instalaciones.

Estará sujeto a licencia la apertura de establecimientos industriales y mercantiles según lo dispuesto por los Art. 22.1 y 22.3 del R.S.CC.LL.

1. La licencia de apertura tiene por objeto el autorizar previamente la implantación de actividades e instalaciones, así como las ampliaciones o modificaciones que se realicen en las mismas.
2. El permiso de funcionamiento es aquel en virtud del cual se autoriza la puesta en funcionamiento de la actividad o instalación de que se trate una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad y se han cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de apertura. Deberá solicitarse expresamente por el interesado, una vez llegado ese momento, si se tratara de actividades calificadas y de espectáculos públicos en cualquier caso y para el resto sólo en los casos que se establezca dicho requisito en la concesión de la licencia de apertura.  
  
Así mismo deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.
3. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate será precisa la solicitud de licencia conjunta de obras y apertura.
4. Para la obtención de la puesta en marcha será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designados por el Ayuntamiento.
5. La obtención de la puesta en marcha no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.
6. Los permisos o autorizaciones de otras Administraciones necesarios para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación no eximirán de la obtención de la licencia municipal.

Salvo en aquéllos casos en los que expresamente así lo exija una norma de rango superior, la obtención de la licencia de apertura no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones extramunicipales.



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

*[Handwritten signature]*

7. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera preciso la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto y al presupuesto de éste a todos los efectos.
8. Cuando en un edificio se proyecten locales en bruto, para la concesión de la puesta en marcha correspondiente a las actividades que pretendan implantarse en ellos será precisa, en cualquier caso, la licencia de primera ocupación de aquél, como salvaguardia de las condiciones de seguridad del edificio y de la completa ejecución de las instalaciones que han de dar servicio a dichos locales, sin perjuicio de que necesitan obligatoriamente de la correspondiente licencia de obras y apertura para cada uno de ellos.

#### Art. 79. Clasificación de actividades e instalaciones.

1. Se clasifican en inocuas, sujetas a prevención ambiental y sometidas al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas:
  - a) Las inocuas son las no incluidas en ninguno de los otros dos grupos.
  - b) Las sujetas a prevención ambiental son las incluidas en alguno de los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía, debiéndose someter, según el caso, al trámite de evaluación de impacto, informe o calificación ambiental.
  - c) Las sometidas al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas son las señaladas en el Anexo-Nomenclator del mismo y las de análogas características.
2. Puede darse el caso de que existan actividades que incurran en los grupos b) y c) por lo que su tramitación deberá cumplimentar las exigencias que le sean aplicables en las legislaciones de aplicación de forma conjunta.
3. Las inocuas no están sometidas a ninguna normativa especial como en los otros dos grupos, sin perjuicio de la normativa técnica y sectorial que por la actividad o instalación de que se trate les sea de aplicación y en todo caso a lo previsto en estas Normas.

#### Art. 80. Documentación mínima para la licencia de apertura.

Esta documentación dependerá de la clasificación que tenga dicha actividad, conforme al artículo anterior, pudiendo darse la siguiente casuística:

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



*[Handwritten signature]*

a) Actividad inocua, que no conlleva para su implantación la ejecución de obras:

Se presentará Certificado de Técnico competente visado por Colegio Profesional acreditando el cumplimiento de la normativa urbanística, medioambiental, de seguridad, técnica y sectorial así como la solidez estructural de la edificación. Así mismo se incluirá un plano de situación y de planta o distribución con indicación de las medidas en que se dispondrá el mobiliario y los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad y las medidas de protección y emergencia de que dispone el local.

b) Actividades inocuas, que necesitan para su implantación obras menores:

Se presentará Certificado de Técnico competente visado por Colegio Profesional acreditando el cumplimiento de la normativa urbanística, medioambiental, de seguridad, técnica y sectorial, así como, la solidez estructural de la edificación. Así mismo incluirá una Memoria Técnica donde se indiquen las obras a realizar con planos del estado final iguales al apartado anterior.

c) Actividades inocuas, con obras mayores: Se presentará Proyecto suscrito por técnico competente y visado por Colegio Profesional correspondiente.

d) Actividades calificadas en el Anexo-Nomenclator del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Se presentará Proyecto suscrito por técnico competente, art. 36 del citado reglamento ajustándose a las prescripciones, y visado por Colegio Profesional correspondiente.

e) Actividades clasificadas en el anexo III de la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

Estas actividades estarán sometidas al procedimiento de Calificación Ambiental que se describe en el art. 8 y ss. del Reglamento de Calificación Ambiental de 19 de diciembre por el que se aprueba el D. 297/1995 (R.C.A.).

Se presentará Proyecto suscrito por técnico competente y visado por Colegio Profesional correspondiente, el cuál a efectos ambientales deberá incluir las prescripciones del Art.9 del D 297/1995 del R.C.A., y así mismo, se aportará el resto de la documentación que exige el artículo mencionado.

f) Actividades clasificadas en el anexo II de la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

Estas actividades estarán sometidas al procedimiento de Informe Ambiental que se describe en el art. 16 y ss, del D. 153/1996, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental (R.I.A.).

Se presentará la documentación que se describe en el Art. 15 del R.I.A.

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



*[Handwritten signature]*

14 DIC 1999

17 MAY 1999

Secretario de la Concejalía Provincial de Ordenación del Territorio

Edu. Ant. Antonio Ruiz Palacios

g) Actividades clasificadas en el anexo I de la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

Estas actividades estarán sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que se indica a partir del art. 15 del D. 292/1995, de 12 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

La documentación a aportar será la descrita en el Art. II del R.E.I.A.

**Art. 81. Documentación mínima para la puesta en marcha de la actividad:**

1. Para los caso del artículo anterior a y b, la solicitud de la licencia de apertura, y la puesta en marcha de la actividad se hará conjuntamente, haciendo constar que si trae consigo la ejecución de las obras se tramitarán con expedientes separados.
2. Para los demás casos se aportará Certificado del Técnico competente visado por Colegio Profesional, acreditando que la edificación se ha realizado conforme al Proyecto Técnico y en su caso a las medidas correctoras propuestas para el procedimiento por el órgano correspondiente.

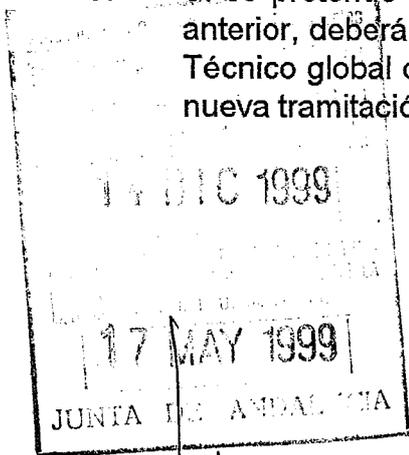
**Art. 82. Cambio de nombre o titularidad de la actividad.**

1. Toda la actividad o instalación con licencia de apertura que esté en funcionamiento (mediante su correspondiente permiso) o haya dejado de ejercerse con anterioridad a seis meses como máximo y cuya única variación sea el cambio de titularidad y no conlleve obras, se tramitará bajo este concepto sin más que su notificación al Ayuntamiento. (Art. 13 del R.S.CC.LL.)
2. Cualquier otra variación se considerará como Modificación de la actividad, debiéndose tramitar conforme si se tratara de una nueva actividad con toda la documentación que le sea exigible en virtud de ello.
3. Si se pretende la realización de obras, sin perjuicio de lo dicho en el punto anterior, deberá valorarse por los servicios municipales si es exigible Proyecto Técnico global o parcial o simple valoración y, si es el caso, si se precisa una nueva tramitación del expediente de apertura y permiso de funcionamiento.

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



*[Handwritten signature]*



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y

Francisco Antonio Ruiz Delgado

## CAPITULO 2. ORDENES DE EJECUCION.

### Art. 83. Ordenes de ejecución

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, la Alcaldía ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la legalidad urbanística infringida, al exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte de la Alcaldía la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en las obras y la maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada, a cargo del interesado, en caso de no hacerlo este y clausurarla a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

## CAPITULO 3.INSPECCION URBANISTICA.

### Art. 84. Inspección urbanística.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles y adoptará las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal, así como la imposición, en su caso, de sanciones a los responsables, cuando tales actos sean constitutivos de infracción urbanística.

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



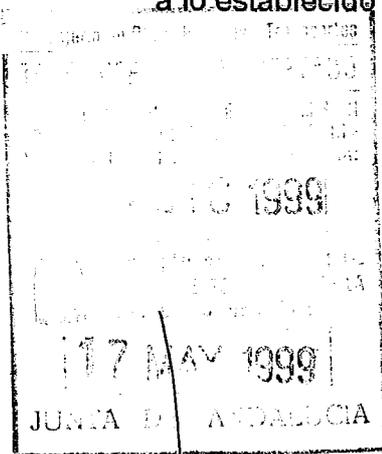
62

17 MAY 1999  
JUNTA DE ANDALUZIA  
Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo  
Edo. Ant.  
Antonio Ruiz Barba

## CAPITULO 4. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.

### Art. 85. Protección de la legalidad urbanística.

1. Sin perjuicio de la imposición de sanciones que procedan, corresponde, en todo caso, a la Administración municipal adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.
2. En atención a las medidas susceptibles de adoptar y al procedimiento a seguir para acordarlas, se distinguen las siguientes clases de transgresiones del ordenamiento urbanístico:
  - a) Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.
  - b) Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.
  - c) Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.
  - d) Actos de edificación o uso del suelo sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres.
  - e) Obras de edificación en curso de ejecución o terminadas en suelo no urbanizable.
3. Las medidas a adoptar y el procedimiento a seguir para acordarlas, se ajustarán a lo establecido en los arts. 248 y ss. del T.R.L.R.S. y O.U.



Secretaría Provincial de Urbanismo y Urbanismo

Fdo. Antonio Ruiz Rodríguez



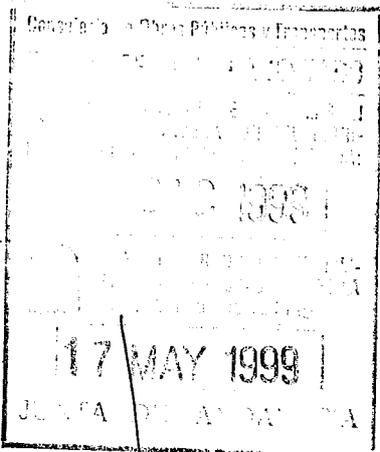
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "V. Navarro".

## CAPITULO 5. INFRACCIONES URBANISTICAS.

### Art. 86. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquella.
2. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.
3. Corresponde a la Administración municipal la iniciación de los expedientes sancionadores así como imponer las sanciones que resulten de aplicación, todo ello sin perjuicio e las competencias atribuidas a los órganos autonómicos correspondientes.



Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Felices



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

*[Handwritten signature]*

## TITULO V. PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES

### Art. 87. Aplicación

1. El régimen de protecciones y servidumbres deriva de las determinaciones de la legislación sectorial, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa.
2. El régimen de protecciones y servidumbres es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación sólo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

Secretario de la Comisión de Ordenación Urbanística y

Edu. Antonio Ruiz Utrera

### Art. 88. Responsabilidades

1. La responsabilidad de hacer cumplir el régimen de protecciones y servidumbres corresponde al Ayuntamiento, consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que se opongan a la regulación siguiente.
2. La responsabilidad también alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño, a cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje, así como aquellas que ocupen suelos no edificables en función de las servidumbres que sobre ellos graviten.

### Art. 89. Protección del medio ambiente

Las medidas de protección medioambiental que habrán de observarse en la aplicación de estas NN.SS. serán las establecidas en la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía, los Reglamentos que la desarrollan y demás legislación aplicable. En atención a dicha normativa, las medidas de protección del medio ambiente vendrán referidas esencialmente a los siguientes ámbitos:

- a) Calidad del Aire.
- b) Residuos



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

*[Handwritten signature]*

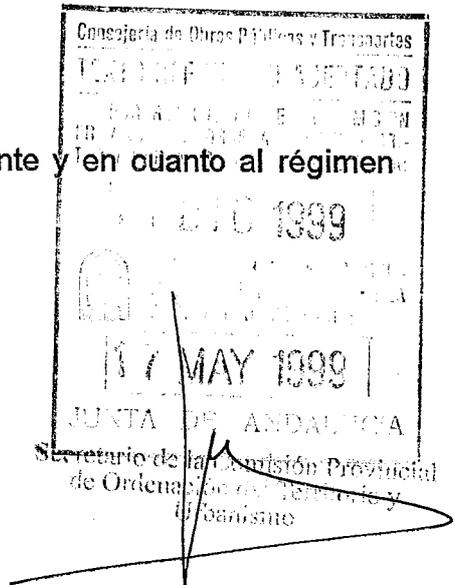
**Art. 90. Calidad del Aire**

1. Se entiende por calidad del aire, la adecuación de los niveles de contaminación atmosférica, cualesquiera que sean las causas que la produzcan, que garantice que las materias o formas de energía, incluidos los posibles ruidos y vibraciones, presentes en el aire que no impliquen molestia grave, riesgo o daño inmediato o diferido, para las personas y para los bienes de cualquier naturaleza.
2. A tales efectos, las industrias, actividades y, en general, cualquier dispositivo o actuación pública o privada, susceptible de producir las medidas y requisitos establecidos en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y disposiciones que la desarrollen (R.C.A. D 74/1996, de 20 de febrero), las ordenanzas municipales que en su caso se aprueben y particularmente:
  - a) en la protección del ambiente atmosférico, lo dispuesto en la Ley 38/1972, de 22 de diciembre y D. 833/1975, de 6 de Febrero; y
  - b) en materia de contaminación acústica y vibratoria, lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-88, y en las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

**Art. 91. Residuos**

Estas Normas atendiendo a la legislación sectorial vigente y en cuanto al régimen jurídico aplicable a los residuos, distingue:

- a) Desechos y residuos sólidos urbanos
- b) Residuos tóxicos y peligrosos
- c) Desechos y residuos mineros
- d) Residuos radioactivos.
- e) Vertidos en cauces públicos
- f) Residuos orgánicos procedentes de actividades agrícolas o ganaderas, producidos en fase de explotación y que se depositen en suelo clasificado como no urbanizable.



Fdo. Antonio Julia Suárez

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

J. A. Muñoz



## Art. 92. Desechos y residuos sólidos urbanos

Se regirán por la Ley 42/1975 de 19 de Noviembre, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de Andalucía y por el Reglamento que la desarrolla en esta materia (d. 283/1995, de 21 de Noviembre) los desechos y residuos sólidos urbanos producidos como consecuencia de las siguientes actividades y situaciones:

- a) Residuos sólidos que constituyan basuras domiciliarias o se generen por las actividades comerciales o de servicios, así como las procedentes de la limpieza viaria o de los parques y jardines.
- b) Vehículos y enseres domésticos, maquinaria y equipo industrial abandonados.
- c) Escombros y restos de obras.
- d) Residuos biológicos y sanitarios, incluyendo los animales muertos y los residuos o enseres procedentes de actividades sanitarias, de investigación o fabricación, que tengan una composición biológica y deban someterse a tratamiento específico.
- e) Residuos industriales, incluyendo lodos y fangos.
- f) Residuos de actividades agrícolas, entre las que se incluyen expresamente, los substratos utilizados para cultivos forzados y los plásticos y demás materiales utilizados para la protección de tales cultivos contra la intemperie.
- g) Todos cuantos desechos y residuos deban ser gestionados por las Corporaciones Locales, con arreglo a la vigente legislación de Régimen Local.

Fco.: Antonio Ruiz Palóez

El Ayuntamiento, con la ayuda de los organismos públicos competentes y de acorde con los planes sobre Residuos Sólidos Urbanos que se establezcan, elaborará unas ordenanzas municipales de recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos del término municipal, estableciendo las zonas destinadas a la ubicación de los contenedores para la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos, siendo el destino final de éstos las instalaciones autorizadas para tal fin. A tales efectos, el Ayuntamiento podrá exigir en los proyectos de urbanización de las nuevas zonas urbanas y urbanizables la previsión de zonas destinadas a la ubicación de contenedores.

## Art. 93. Residuos Tóxicos y peligrosos

1. Se regirán por la Ley 20/1986, de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y por el Reglamento que la desarrolla en esta materia (d. 283/1995, de 21 de Noviembre) por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999



EL SECRETARIO GENERAL.

*[Handwritten signature]*

2. A tales efectos se entiende por residuos tóxicos y peligrosos, los materiales sólidos, pastosos, líquidos, así como los gaseosos contenidos en recipientes que, siendo el resultado de un proceso de producción, transformación, utilización o consumo, sus productos destine el abandono y contengan en su composición alguna de las sustancias y materias contempladas por la legislación básica estatal y el Derecho de la Unión Europea en cantidades o concentraciones tales que representen un riesgo para la salud humana, recursos naturales y medio ambiente.

#### Art. 94. Desechos y residuos mineros

Se regirán por la Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas y demás disposiciones que la desarrollan, los desechos y residuos producidos como consecuencia de las actividades reguladas en la misma.



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

#### Art. 95. Residuos Radioactivos

Se regirán por la legislación vigente.

#### Art. 96. Vertidos en cauces públicos

1. Se regirán por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto de Aguas y el R.D. 849/1986 de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los vertidos que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

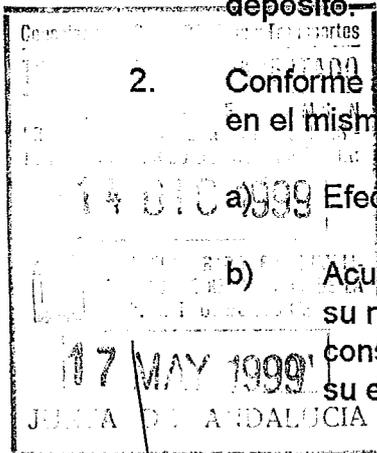
2. Conforme al referido cuerpo normativo y sin perjuicio de las salvedades previstas en el mismo, queda prohibido con carácter general:

a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

d) El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección fijados en los Planes Hidrológicos, cuando pudiera constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico.



Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Pérez

### Art. 97. Protección contra incendios

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deben adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

### Art. 98. Protección paisajística y de la escena urbana

Se engloban en este apartado los regímenes especiales de protección de.

- El perfil de los núcleos urbanos.
- Patrimonio histórico arqueológico
- El paisaje.
- Las visualizaciones.
- Los espacios libres.



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

*[Handwritten signature]*

### Art. 99. Protección del perfil del núcleo

La implantación de nueva edificación, o la ampliación de la existente deberá cuidar especialmente su impacto sobre el perfil característico desde el exterior del núcleo en que se asiente para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual -sobre todo el correspondiente al Conjunto Histórico- con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto de los conjuntos. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde que conforman la "fachada" de los núcleos de asentamiento.

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral o en cualquier otro punto que pueda desfigurar el perfil urbano.

### Art. 100. Protección del Patrimonio Histórico de carácter arqueológico.

Como normas generales de prevención de los yacimientos recogidos en el catálogo anexo y de los restos que pudieran aparecer se tomarán las siguientes medidas:

- 1ª.- Cualquier proyecto de obras que afecte a algunos de los yacimientos catalogados necesitará el informe arqueológico previo, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y el correspondiente al de la Consejería de Medio Ambiente si el yacimiento se encontrara en una zona protegida.
- 2ª.- La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en lugares no recogidos en este Catálogo deberá, en virtud del artículo 50.1 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de 5 días.

- 3ª.- La Consejería de Cultura, o en caso de necesidad el Alcalde, notificando a dicha Consejería en el plazo de 48 horas, en virtud del artículo 50.2 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, podrá ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por plazo máximo de un mes. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización ninguna. En caso de que resulte necesario la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.
- 4ª.- La Consejería de Cultura (artículo 50.3 de la L.P.H.A.) podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.
- 5ª.- Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el Museo o Institución que la Consejería de Cultura determine (artículo 50.4 de la L.P.H.A.).
- 6ª.- En el supuesto de que el hallazgo casual se produjera con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase, estarán obligados a comunicar su aparición, en el plazo máximo de 24 horas, los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieron lugar al hallazgo.

La notificación se presentará, bien ante la Delegación Provincial de Cultura, bien ante el Ayuntamiento del Municipio en el que se haya producido el hallazgo.

Confirmado el hallazgo la Consejería de Cultura establecerá las medidas necesarias para garantizar el seguimiento arqueológico de la actuación y ordenará, en su caso, la realización de las excavaciones o prospecciones que resulten necesarias, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 48 de este Reglamento.

### Art. 101. Protección del Paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y charcas.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.

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



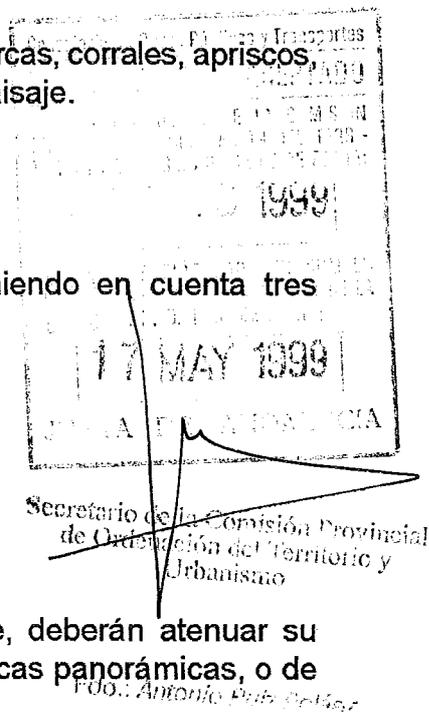
- e) Protección de construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc. que configuren el paisaje.

#### Art. 102. Protección de visualizaciones

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- 1) Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.
- 2) Visualizaciones del casco desde el entorno.
- 3) Visualizaciones interiores del casco.

La nueva edificación, o las obras sobre edificación existente, deberán atenuar su impacto para no ocultar o alterar negativamente las características panorámicas, o de los edificios o elementos significativos del conjunto histórico.



#### Art. 103. Conservación de los espacios libres

Los espacios libre privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.), deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendándose a lo establecido sobre cerramiento de solares.

#### Art. 104. Protección de las vías de comunicación

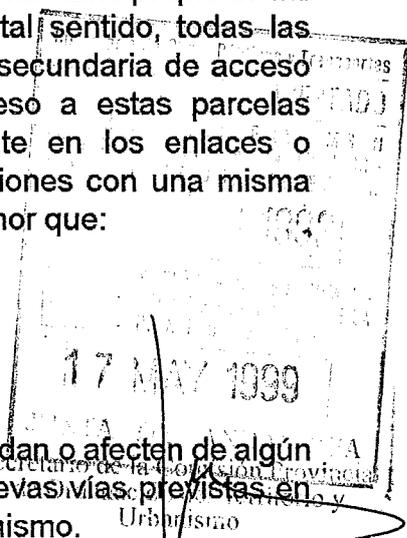
1. Las carreteras estatales que discurran por el término municipal de Olvera le serán de aplicación las normas sobre uso y defensa contenidas en la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras y su Reglamento de desarrollo. A tales efectos se distinguen las siguientes zonas:
  - a) Zona de Dominio Público: terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 m. en el resto de las carreteras.
  - b) Zona de servidumbre: constituirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 m. en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.



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

*[Handwritten signature]*

- c) Zona de afección: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 m. en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- d) Línea límite de Edificación: se sitúa a ambos lados de la carretera, a 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 m. en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista.
2. Las carreteras de competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Andalucía, conforme al art. 13.10 del Estatuto de Autonomía, se regirán en cuanto a su protección, por el derecho propio de Andalucía y supletoriamente por la legislación estatal señalada en el párrafo anterior.
3. Servidumbre de las vías de comunicación e infraestructuras:
- a) Queda prohibido expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En tal sentido, todas las parcelas con lindero frente a carreteras tendrán su vía secundaria de acceso independiente de aquélla, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino concretamente en los enlaces o intersecciones previstos. Entre dos enlaces o intersecciones con una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor que:
- |                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| En Carreteras Provinciales..... | 300 m. |
| En Carreteras Locales.....      | 150 m. |
| En Caminos Vecinales.....       | 80 m.  |
- b) En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en este Plan o a las fajas de protección establecidas en el mismo.
- c) Por otra parte, podrá ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar las zonas de uso público de la orilla de ríos, charcas o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.



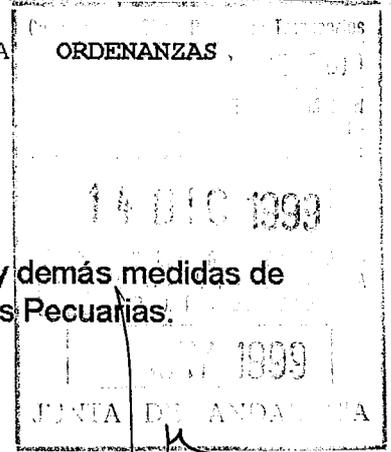
**Art. 105. Protección de tendidos eléctricos**

Se regirán por lo dispuesto en el Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión que establece las condiciones de cruzamientos y paralelismo a carreteras (nacionales, comarcales, locales y vecinales), ferrocarriles, ríos y canales, así como paso por zonas de bosque y masas de arbolado, edificios, construcciones y zonas urbanas.

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



*V. Martín*



**Art. 106. Protección de las vías pecuarias**

Las vías pecuarias quedarán sometidas a las limitaciones de uso y demás medidas de protección establecidas en la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.

**Art. 107. Servidumbre de cauces públicos**

1. Se prohíbe la modificación del tipo de especies arbustivas, ~~de matorral y~~ herbáceas de las márgenes y riberas de los cauces de agua.
2. Se prohíbe levantar y llevar fuera de los cauces, las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, en cantidad susceptible de perjudicar ~~a la capacidad~~ biogénica del medio.
3. Sobre la protección de la riqueza piscícola se estará a lo dispuesto en el Decreto de 13 de Mayo de 1953.
4. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
- b) A una zona de policía de 100 mts. de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En el entorno inmediato de embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrán modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que esté determinada por el Reglamento de la Ley de Aguas.

- c) Podrán realizarse en caso de urgente necesidad trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido.
- d) Las situaciones jurídicas derivadas de las modificaciones naturales de los cauces se registrarán por lo dispuesto en la legislación civil. En cuanto a las modificaciones que se originen por las obras legalmente autorizadas se estará a lo establecido en la concesión o autorización correspondiente.



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

V. *[Firma]*

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

## TITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE USO



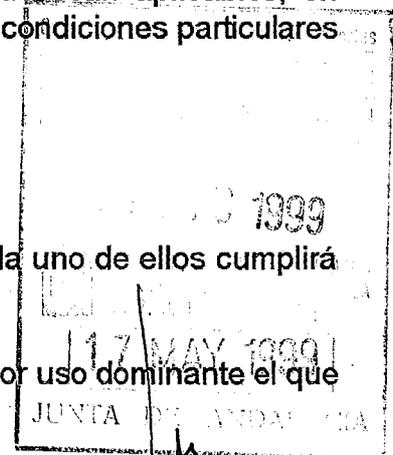
*[Handwritten signature]*

### Art. 108. Aplicación.

1. Se entienden por uso urbanístico la utilización del terreno o edificios para el desarrollo de actividades concretas.
2. Las condiciones de uso no serán de aplicación a los existentes, salvo que en ellos se realicen obras que afecten a los elementos que particularmente se regulan en este título, y en aquellas obras interiores en que a juicio de los servicios técnicos municipales puedan cumplirse sin impedir el destino del local.
3. La implantación de un uso en un terreno, local o edificio requiere el cumplimiento de la normativa contenida en este capítulo, y en la normativa sectorial y supramunicipal que sea de aplicación al uso o actividad. Ello sin perjuicio del cumplimiento de otros aspectos de estas Normas que sean aplicables, en particular de las condiciones generales de edificación y condiciones particulares de la clase de suelo a que corresponda.

### Art. 109. Simultaneidad de usos

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.
2. En edificios en que existan varios usos, se entenderá por uso dominante el que ocupe mayor superficie útil.



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Planeamiento

### Art. 110. Tolerancia entre usos

En razón de la tolerancia pueden establecerse los siguientes tipos de usos:

- a) Uso principal característico:

Es el predominante en una zona o parcela que define el carácter de la misma.

- b) Uso compatible:

Es aquel que puede acompañar al principal en su mismo ámbito.

- c) Uso prohibido:

Es el que se considera incompatible con el uso principal, y no puede establecerse junto a él en la misma zona o parcela.

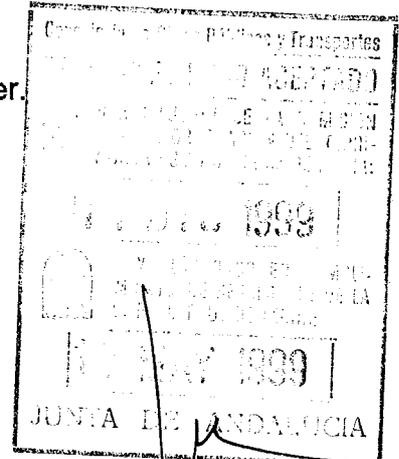
*[Handwritten signature]*  
Edo.: Antonio Ruiz Páez

### Art. 111. Clasificación de usos

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

Se considera la siguiente clasificación de usos:

1. Agropecuario.
2. Actividades extractivas.
3. Transformación de productos agropecuarios.
4. Ocio ligado al medio natural.
5. Residencial.
6. Actividades económicas:
  - 6.1 Uso industrial: Industria, almacenaje y taller.
  - 6.2 Otras actividades económicas:
    - Hotelero.
    - Oficinas.
    - Comercio.
    - Salas de reunión y espectáculos.
    - Garajes y servicios del automóvil.
7. Dotaciones:
  - Educativas.
  - Socio culturales y religiosas.
  - Sanitarias.
  - Asistenciales.
  - Deportivas.
  - Espacios libres.
  - Servicios administrativos.
8. Viarios y comunicaciones.
9. Infraestructuras y servicios.



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Delán

### Art. 112. Condiciones del uso agropecuario

1. Se incluyen en este tipo las actividades relacionadas con la explotación racional del medio natural y sus recursos agrícolas, ganaderos, forestales y cinegéticos.

Comprende dos categorías:

- 1<sup>a</sup> Instalaciones de pequeña superficie, destinadas a huerta o con reducido número de cabezas de ganado, con superficie máxima de 1.000 m<sup>2</sup>.
  - 2<sup>a</sup> Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y cinegéticas sin limitación de superficie.
2. Se registrarán por lo dispuesto en la Ley de Montes, legislación forestal, legislación agraria y la Ley de Protección Ambiental Andaluza. Cuando la explotación lleve aparejados usos comerciales o industriales, se aplicará complementariamente la regulación de dichos usos.

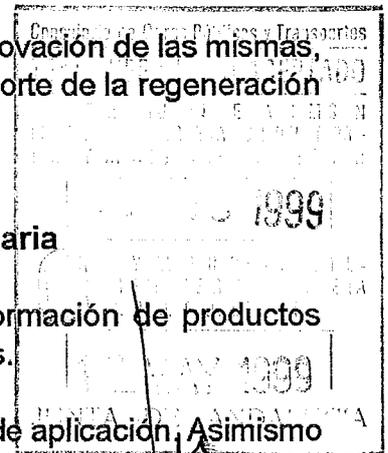
3. Las instalaciones no podrán verter residuos sólidos a la red de saneamiento.
4. Las construcciones precisas para el funcionamiento de la explotación, así como las cercas, acomodarán sus colores, materiales, texturas y soluciones volumétricas a las características del entorno y deberán integrarse en el paisaje.

#### Art. 113. Condiciones del uso de actividades extractivas

1. Comprende las actividades de extracción de materiales del suelo y subsuelo con fines comerciales, incluyendo las edificaciones accesorias de carácter provisional.
2. La explotación requerirá concesión previa administrativa, y se regirá por lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Minas, Decreto de Policía Minera, legislación medioambiental, y Real Decreto 2994/1982 de 15 de Octubre sobre Restauración de los Espacios Naturales afectados por Actividades Mineras.
3. La concesión de nuevas licencias de explotación, o la renovación de las mismas, requerirá la presentación del aval correspondiente al importe de la regeneración del terreno.

#### Art. 114. Condiciones del uso de transformación agropecuaria

1. Comprende las actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuarios, así como la producción de sus derivados.
2. Las instalaciones deberán cumplir la normativa sectorial de aplicación. Asimismo si existen usos comerciales o industriales anexos, se aplicará complementariamente la normativa de dichos usos.
3. Para su ubicación en el suelo no urbanizable no será necesario la declaración de utilidad pública o interés social pero las condiciones de implantación y edificación se regirán por lo dispuesto para aquellos en el art. 163.4.d
4. Las construcciones precisas para el funcionamiento de la explotación, así como las cercas, acomodarán sus colores, materiales, texturas y soluciones volumétricas a las características del entorno y deberán integrarse en el paisaje.



Secretaría de Urbanismo y Transportes  
de Ordenación Urbanística y  
Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Pérez

#### Art. 115. Condiciones del uso de ocio ligado al medio natural

1. Comprende todas las actividades de ocio destinadas al recreo de la población como las instalaciones deportivas, recreativas, y turísticas que deban localizarse en el suelo no urbanizable.
2. Las construcciones necesarias para estas instalaciones deberán integrarse en el paisaje.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayun-

de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999

EL SECRETARIO GENERAL,

V. [Signature]



3. Se requerirá la declaración previa de utilidad pública o interés social regulándose por lo establecido en el art. 163.4

**Art. 116. Condiciones del uso residencial**

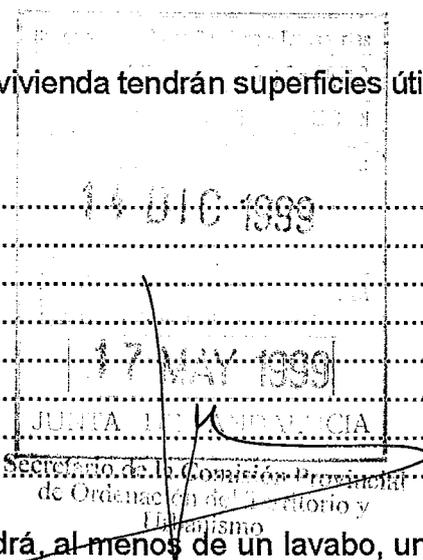
1. Corresponde al alojamiento permanente de unidades familiares o personas, y agrupa las siguientes categorías:
  - a) Vivienda en edificación unifamiliar; cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
  - b) Vivienda plurifamiliar; cuando en la unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas.
2. Las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas.

Salvo en los apartamentos, al menos dos de las piezas de la vivienda, deberán tener luces a calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública, o patio de manzana.

3. Ninguna vivienda colectiva podrá tener piezas habitables en semisótanos o plantas bajo rasante.
4. Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por vestíbulo, cocina, estar-comedor, cuarto de aseo, un dormitorio o dos dormitorios sencillos, y un armario ropero.

5. Las distintas piezas de la vivienda tendrán superficies útiles iguales o superiores a las siguientes:

Estar .....	12 m2.
Estar-comedor .....	14 m2.
Estar-comedor-cocina .....	18 m2.
Cocina .....	5 m2.
Cocina-comedor .....	8 m2.
Dormitorio doble .....	8 m2.
Dormitorio sencillo .....	6 m2.
Aseo principal .....	3 m2.



6. El cuarto de aseo dispondrá, al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.



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

7. Las viviendas tendrá en su interior instalación de agua corriente, y energía eléctrica para alumbrado y fuerza, así como red de evacuación de aguas negras.
8. La altura libre mínima no será inferior 2,50 metros, salvo en tramos en que se manifiesten elementos de estructura que se podrá reducir a 2,20 metros.

#### Art. 117. Condiciones de la industria y almacenaje

1. Los edificios o locales destinados a uso industrial localizados en construcciones o áreas de otro uso característico, deberán garantizar su seguridad frente a incendios. A estos efectos, cuando se trate de edificios entre medianerías deberán disponer en los muros medianeros un espacio libre medio de quince centímetros a partir de los cimientos, con un mínimo de cinco centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.
2. Los locales contarán con aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte trabajadores o fracción superior a diez y por cada mil metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos metros cuadrados.
3. Las escaleras tendrán una anchura no menor que un metro cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo, de 1,10 metros cuando su capacidad sea hasta cien puestos de trabajo; y de 1,30 metros cuando su capacidad sea de más de cien puestos de trabajo.
4. En edificios exclusivos se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie construida, salvo demostración expresa de su innecesariedad.

Quando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m<sup>2</sup>. la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión.

5. A los efectos de aplicación de los puntos anteriores se entenderá por superficie útil la destinada a producción y almacenaje.
6. Las instalaciones deben someterse a las determinaciones establecidas por la legislación sectorial de aplicación, Ley de Protección Ambiental Andaluza y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
7. Los residuos industriales que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser transportados a vertedero por cuenta del titular de la instalación.

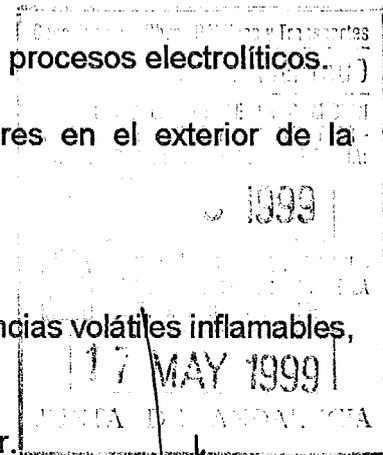


Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
Fdo: Antonio José Bolívar

1999

Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EX SECRETARIO GENERAL.

8. No se permite el almacenamiento de desechos o chatarra en lugares visibles desde la vía pública o edificios colindantes.
9. En áreas residenciales los usos industriales deberán cumplir las siguientes características:
- a) No realizar operaciones de fusión de metales o procesos electrolíticos.
  - b) No desprender malos olores, humos o vapores en el exterior de la instalación.
  - c) No utilizar disolventes inflamables.
  - d) Utilizar o almacenar materias exentas de sustancias volátiles inflamables, tóxicas o molestas.
  - e) No generar vibraciones transmisibles al exterior.
  - f) No incrementar en más de 3 dBA el nivel de ruido en el local más afectado y por el mismo.
  - g) No manipular sustancias radiactivas.
  - h) Cumplirá la reglamentación sectorial de aplicación.
10. El uso de industria y almacenaje comprende dos categorías:
- 1ª Industria y almacenaje: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados a tal fin, bien ocupando todo el edificio o locales dentro del mismo.
  - 2ª Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla en la propia vivienda; en cuyo caso no podrá destinarse a uso industrial más del 50 % de la superficie construida total.
11. En la categoría 2ª (II) sólo se admitirán las actividades inocuas y las actividades clasificadas incluidas en el anexo tercero de la Ley de Protección Ambiental Andaluza (ley 7/1994) que sean compatibles con el uso residencial y tomando las medidas medioambientales pertinentes.



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenamiento Urbanístico

El Sr. Antonio Ruiz Ochoa

#### Art. 118. Condiciones del uso hotelero

- 1. Corresponden a este uso los hoteles, hostales, hoteles de apartamentos y pensiones.
- 2. Cumplirán las condiciones higiénico sanitarias del uso de vivienda y la reglamentación sectorial.

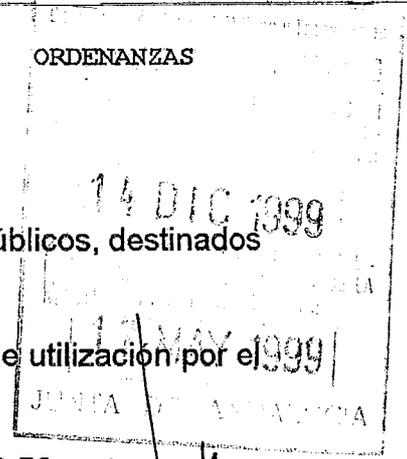


Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL

*[Signature]*

**Art. 119. Condiciones de las oficinas**

1. Corresponden a este uso los edificios o locales privados o públicos, destinados a centros de trabajo del sector terciario.
2. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización pública, tendrán una anchura de al menos 1,00 metros.
3. La altura libre mínima en edificios de uso exclusivo será de 2,50 metros.
4. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien metros cuadrados útiles, un retrete y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados útiles más o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.
5. En ningún caso podrán comunicar los aseos directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
6. Cumplirán las condiciones exigidas en la Ordenanza General de Higiene y Salud en el trabajo, y el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos en cuanto a sistemas de seguridad y evacuación de personas; y la legislación correspondiente a protección contra el fuego.
7. Comprende dos categorías:
  - 1ª Oficinas, cuando la actividad se desarrolla en local de uso exclusivo, o anexo a un uso no residencial.
  - 2ª Despachos profesionales, cuando la actividad se desarrolla unida a la vivienda, en cuyo caso no podrá destinarse a uso de despacho más del 50 % de la superficie construida, siéndole de aplicación las condiciones de puntos anteriores, sólo en lo que no contradigan al uso de vivienda.



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

*Edo., Antonio Ruiz Peláez*

**Art. 120. Condiciones del uso de comercio**

1. Corresponde a los edificios o locales destinados a la exposición y venta de productos al detalle, así como los bares y restaurantes.
2. En ningún caso la superficie de venta será menor de 10 metros cuadrados.
3. En los locales comerciales los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de un metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
4. La altura libre mínima será de 2,50 m.

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



5. Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien metros cuadrados, un retrete y un lavabo: por cada doscientos metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien se aumentará un retrete y un lavabo separándose en este caso para cada una de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías, y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados por cada sexo.
6. En ningún caso los aseos podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo como espacio de aislamiento.
7. Si el local comercial se implanta en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública, desde el portal o desde otro elemento de uso común.

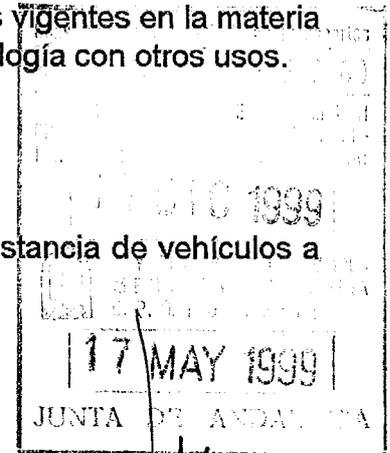
#### Art. 121. Condiciones de las salas de reunión y espectáculos

1. Pertenecen a este uso los edificios y locales destinados a centros de reunión, asociaciones, sindicatos, partidos políticos, casinos, discotecas, salas de juego, cines y similares.
2. Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como aquellas disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad, y las que sean aplicables por analogía con otros usos.

#### Art. 122. Garajes y servicios del automóvil

1. Es el uso que corresponde a los locales destinados a estancia de vehículos a motor, talleres de reparación y estaciones de servicio.
2. Comprende dos categorías:
  - 1ª Garajes.
  - 2ª Talleres y estaciones de servicio.
3. La superficie mínima de cada plaza de aparcamiento será de 4,5x2,20 metros. La relación entre la superficie total de garaje y el número de plazas de aparcamiento, será igual o superior a 25 m2.
4. La altura libre mínima de los garajes será de 2,20 mts. medidos en cualquier punto.
5. Los garajes contarán con ventilación natural suficiente.

6. Cada 500 m2 de superficie, o fracción superior a 250 mts se instalará un recipiente con tapa abisagrada, ambos resistentes al fuego, para los restos de trapos o algodones impregnados de grasa o gasolina.



Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y

Fdo.: Antonio Ruiz Palencia



7. Para las mismas superficies se instalarán cajas de arena, o de otra materia capaz de absorber derrames de grasa o gasolina.
8. Los talleres de reparación y servicios del automóvil cumplirán además la normativa del uso industrial.

### Art. 123. Condiciones del uso de dotaciones

1. Las condiciones que más adelante señalan son de aplicación en parcelas o edificios destinados a las siguientes actividades:

- a) Educativas, destinadas a la docencia.
- b) Socio culturales y religiosas, dedicadas a usos culturales, bibliotecas, salas de exposición, iglesias y centros de culto.
- c) Sanitarias, que comprenden la asistencia médica y servicios quirúrgicos a personas o animales, cuando no se realicen en despachos anexos a vivienda.
- d) Asistenciales, destinadas a la asistencia no específicamente sanitaria.
- e) Deportivas, destinadas al ejercicio del deporte reglado.

2. Cumplirán las condiciones que establezca la reglamentación sectorial.

3. El aprovechamiento de estas clases de dotaciones se establece en las ordenanzas del suelo urbano.

### Art. 124. Condiciones del uso de infraestructuras y servicios

1. Comprende este uso los terrenos o edificios destinados a instalaciones de abastecimiento, vertido o depuración de aguas, centros de transformación y subestaciones eléctricas, centrales telefónicas, depósitos de gas, vertederos y cementerios.

Pertencen a este uso otras instalaciones de carácter dotacional tales como mercados de abastos, casa-cuartel de la guardia civil, instalaciones similares, oficinas de la administración y servicios similares.

2. No se establecen para este uso condiciones adicionales a las establecidas en la legislación sectorial; no obstante aquellas instalaciones que compartan características comunes con el uso de viviendas, oficinas, comercial, o cualquier otro equiparable de los reglados anteriormente, se registrará complementariamente, por las condiciones higiénicas, sanitarias, de seguridad o funcionales establecidas para aquél.



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

*[Handwritten signature]*

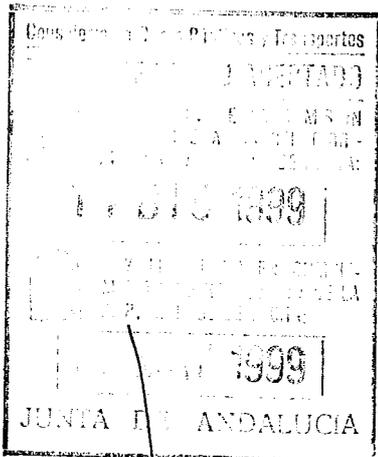
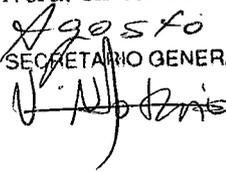
**Art. 125. Transformación de usos dotacionales y de servicios**

1. Todo uso dotacional o de servicios, podrá transformarse en otro uso dotacional o de servicio distinto, previa justificación de la conveniencia de la transformación, y mediando informe favorable del Ayuntamiento y de los organismos competentes.
2. Los locales privados destinados a usos dotacionales, situados en edificios de uso compartido, podrán transformarse en cualquier otro uso no dotacional.
3. Las dotaciones privadas situadas en edificios de uso exclusivo, deberán demostrar la innecesaridad del servicio que prestan para obtener la transformación en usos no dotacionales.

**Art. 126 Compatibilidad e incompatibilidad de usos**

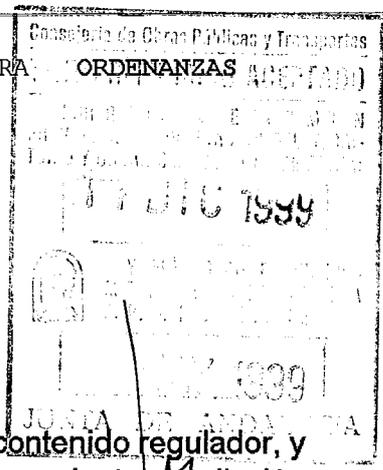
Las situaciones de incompatibilidad e incompatibilidad de usos se contemplan en la regulación particular en cada clase de suelo.

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 Urbanístico

Fdo: Antonio... [Signature]



## TITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

### Art. 127. Aplicación

1. Las condiciones generales de edificación que tengan un contenido regulador, y no sólo de definición, son de aplicación en las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

Serán también de aplicación en aquellas obras de rehabilitación en las que, a juicio de los técnicos municipales, sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Paláncz

2. Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificable que definen el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será este último valor el que sea de aplicación.
3. Las condiciones de edificación son aplicables tanto en el suelo urbano, apto para urbanizar y no urbanizable.

### Art. 128. Tipos de obras

Las Normas Subsidiarias consideran los tipos de obras definidos en el art. 58.

### Art. 129. Parcela

1. Es la superficie de terreno que constituye una unidad predial, registral y catastral.
2. Se denomina linderos a los límites de la parcela. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y deslinde de los terrenos. Es linderos frontal o principal aquel en el que se sitúa el acceso a la parcela. El linderos opuesto al principal o frontal se denomina trasero.
3. La superficie bruta de parcela es la comprendida dentro de sus linderos.
4. Se llama alineación oficial a la línea definida por el planeamiento que marca la separación entre las parcelas edificables, y el espacio viario o libre público. Si el planeamiento no establece alineación oficial, se entenderá por tal, la consolidada por los linderos de las fincas y el espacio vial o libre.
5. La superficie neta de parcela es la resultante después de efectuar las cesiones tal como se expresa en el punto anterior.

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

EL SECRETARIO GENERAL



6. Parcela mínima es la establecida por el planeamiento como unidad más pequeña de división del parcelario.

El artículo 95.1 de la L.S. establece que las parcelas mínimas son indivisibles, condición que debe constar en las transmisiones de propiedad de la finca.

7. Segregaciones de parcela:

Se permitirán las segregaciones siempre que cumplan con las condiciones mínimas establecidas y sin perjuicio de lo dispuesto en el Art.34 de estas NNSS.

8. Agregaciones de parcelas:

Se permitirán agregaciones de parcelas siempre que se cumplan las condiciones de parcela establecidas en estas normas, con las siguientes excepciones:

1. Cuando se agreguen dos parcelas colindantes el frente de parcela resultante podrá superar el máximo establecido en un 20 %.

2. Cuando se agregue una parcela con superficie inferior a la mínima con otra colindante con superficie superior a la mínima, y siempre que el frente de parcela resultante no supere el 20% del máximo establecido.

3. Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, el frente de parcela no podrá superar al triple del máximo establecido. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá manifestar en fachada un despiece que haga referencia a la parcelación original.

9. Las parcelas con superficie inferior y frente inferior o superior a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación, si estaban definidas en el último levantamiento catastral previo a la aprobación definitiva de las normas.

### Art. 130. Solar

Es la parcela de suelo urbano apta para la edificación por reunir las siguientes condiciones:

- Haber cumplido con los requisitos de parcelación cuando fueran necesarios.
- Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.



Aprobado y evacuado por el Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EI SECRETARIO GENERAL.

*[Handwritten signature]*

- d) Dar frente a una vía con calzada pavimentada, encintado y pavimentación de aceras en el tramo a que de frente la parcela salvo que se constituya compromiso de edificación y urbanización conjunta.

### Art. 131. Rasante

Es la línea marcada por el planeamiento como perfil longitudinal de una vía o terreno. En ausencia de otra se tomará como rasante el perfil existente.

### Art. 132. Alineaciones.

#### 1.- Alineación oficial.

Se llama alineación oficial a la línea definida por el planeamiento que marca la separación entre las parcelas edificables, y el espacio viario o libre público. Si el planeamiento no establece alineación oficial, se entenderá por tal la consolidada por los linderos de las fincas y el espacio vial o libre.

Fdo.: Antonio Ruiz Pedraza

#### 2.- Línea de edificación.

Es la definida por la intersección del perímetro de la planta baja y el terreno.

### Art. 133. Posición de la edificación

1. Respecto al frente de parcela la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Alineado a vial: cuando la línea de edificación o el cerramiento coincide con la alineación oficial.
  - b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son exteriores a la alineación oficial.
  - c) Retranqueada respecto al frente de parcela: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.
2. La edificación deberá situarse dentro del área de movimiento definida por el planeamiento. El área de movimiento se define en estas Normas:
  - a) Estableciendo alineación y fondo edificable.
  - b) Marcando retranqueos.
  - c) Indirectamente, al establecer ocupación y condiciones higiénicas.



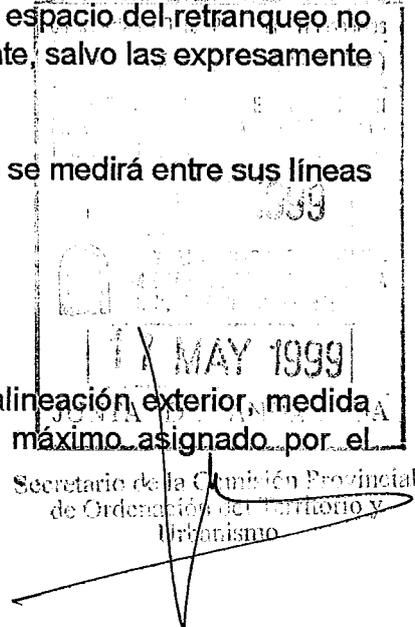
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.

*[Handwritten signature]*

3. El retranqueo se define como la distancia entre la línea de edificación y el lindero más próximo, medida perpendicularmente a éste. El espacio del retranqueo no podrá ser ocupado por construcciones sobre la rasante, salvo las expresamente autorizadas por las Normas.
4. La separación entre edificios o cuerpos de edificación se medirá entre sus líneas de edificación, en el punto más desfavorable.

#### Art. 134. Fondo de edificación

Es la distancia entre la fachada trasera de un edificio y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta. Fondo edificable es el valor máximo asignado por el planeamiento al fondo de edificación.



#### Art. 135. Ocupación

- 1.- Ocupación de parcela.

Porcentaje de superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de la construcción incluidos los vuelos cerrados si no son a vía pública. Las plantas semisótano o las totalmente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela, salvo indicación en contra en la ordenanza de zona, y sin perjuicio de que se incluyan en el cómputo de la superficie edificada.

- 2.- Ocupación por planta.

Igual que la definición anterior referido sólo a una planta.



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

*U. Abt...*

#### Art. 136. Superficies

1. Superficie ocupada: es la comprendida dentro de las líneas de edificación. Su valor no puede rebasar el resultado de aplicar la ocupación a la superficie neta de parcela. Los patios descubiertos no se incluyen en la superficie ocupada.
2. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
3. Superficie edificada total: es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
4. Superficie útil: es la correspondiente al espacio limitado por los cerramientos verticales de una pieza, y por agregación de la anterior la utilizable en un local o en el conjunto del edificio.

5. En el cálculo de la superficie edificada se consideran excluidos:
- a) Los soportales.
  - b) Los pasajes al servicio de espacios libres interiores o patios de manzana.
  - c) Las plantas porticadas y entresijos abiertos, excepto las partes cerradas que contengan.
  - d) Los espacios carentes de utilización.
  - e) Las plantas bajo rasante y los semisótanos, con la salvedad establecida en el artículo 141 (plantas) y siempre que estén destinados a garaje, almacenamiento o servicios auxiliares del inmueble.
- 6 Las terrazas, tendederos y cuerpos volados se contabilizarán a efectos del cálculo de superficie edificada como establece el art. 142 (salientes y vuelos).

#### Art. 137. Edificabilidad

1. Edificabilidad es la superficie de techo edificada total que para cada uso se establece en estas Normas.

En el cómputo de edificabilidad contarán el total de la superficie edificada de todas las plantas, con excepción de las siguientes:

- Las superficies bajo escaleras que tengan una altura libre menor de 1,50 m.
- Las superficies destinadas a servicios o instalaciones comunes obligatorias del edificio.

2. La edificabilidad se puede definir:

- a) Multiplicando el espacio edificado de parcela por el número de plantas.
- b) Mediante un coeficiente de edificabilidad, que es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

Edificabilidad bruta: relación entre la superficie total edificada y la superficie total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

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



*V. Alfaro*

17 DIC 1999  
17 MAR 1999  
JUNTA DE ANDALUCIA

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Edificabilidad...

5. En el cálculo de la superficie edificada se consideran excluidos:
- Los soportales.
  - Los pasajes al servicio de espacios libres interiores o patios de manzana.
  - Las plantas porticadas y entresijos abiertos, excepto las partes cerradas que contengan.
  - Los espacios carentes de utilización.
  - Las plantas bajo rasante y los semisótanos, con la salvedad establecida en el artículo 141 (plantas) y siempre que estén destinados a garaje, almacenamiento o servicios auxiliares del inmueble.
- 6 Las terrazas, tendederos y cuerpos volados se contabilizarán a efectos del cálculo de superficie edificada como establece el art. 142 (salientes y vuelos).

SECRETARÍA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLVERA  
17 MAY 1999  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

### Art. 137. Edificabilidad

1. Edificabilidad es la superficie de techo edificada total que para cada uso se establece en estas Normas.

En el cómputo de edificabilidad contarán el total de la superficie edificada de todas las plantas, con excepción de las siguientes:

- Las superficies bajo escaleras que tengan una altura libre menor de 1,50 m.
- Las superficies destinadas a servicios o instalaciones comunes obligatorias del edificio.

2. La edificabilidad se puede definir:

- Multiplicando el espacio edificado de parcela por el número de plantas.
- Mediante un coeficiente de edificabilidad, que es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

Edificabilidad bruta: relación entre la superficie total edificada y la superficie total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

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



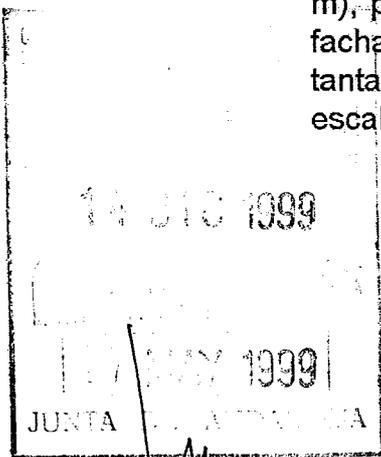
V. Albornoz

**Edificabilidad neta:** relación entre la superficie total edificada y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso la superficie de la zona polígono o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de viario y espacios libres.

La superficie edificable de una parcela será el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie neta.

### Art. 138. Altura de la edificación

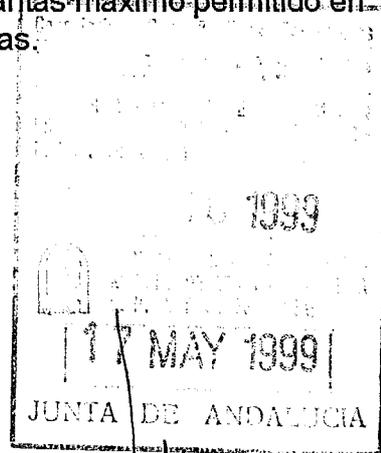
1. **Altura en plantas:** es la altura del edificio expresada en número de plantas, incluida la baja y excluidos los semisótanos.
2. **Altura en metros:** es la altura del edificio medida en metros desde la rasante de la acera o terreno hasta uno de los siguientes elementos:
  - a) **Cornisa:** cara inferior del forjado de la última planta, o cara inferior del alero.
  - b) **Coronación:** plano superior de los petos de protección de cubierta.
  - c) **Cumbrera:** la arista superior del caballete más alto del tejado.
3. **La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:**
  - a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de la fachada.
  - b) Si la rasante de la calle a que dé frente la fachada del edificio originase en algún punto de la misma una diferencia de cota de más de un metro (1.00 m), por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida, escalonándose la edificación.



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

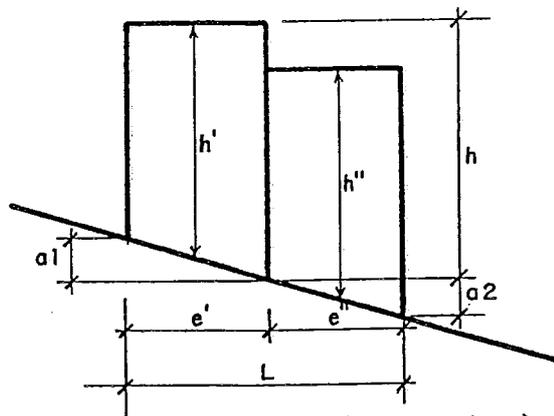
Secretaría de la Diputación Provincial de Córdoba, Registro y Contabilidad

En cualquier caso nunca se podrán superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada con las tolerancias establecidas.



Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

Fdo. Antonio Ruiz...



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



Siempre habrá de resultar:

$$a_1 \leq 1 \text{ m y } a_2 \leq 1 \text{ m.}$$

$h'$  y  $h'' \leq$  altura máxima prevista en metros. y número de plantas.

$h \leq$  altura máxima en número de plantas.

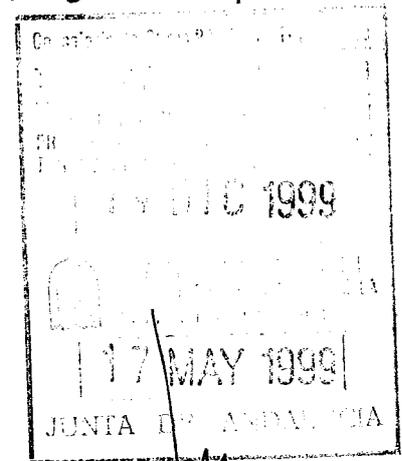
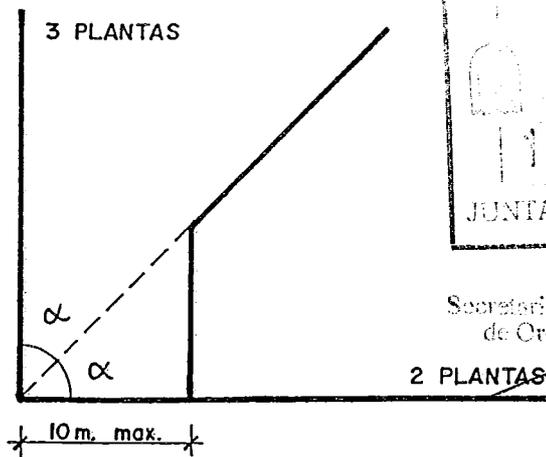
$$e' \geq e''$$

En el caso de edificación exenta la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de sus fachadas y respecto de la cota del terreno en dicho punto.

c) Encuentro de calles de distintas alturas máximas permitidas.

- En el encuentro de calles de distintas alturas permitidas se podrá volver la mayor de ellas una longitud de 10 m. como máximo, según los esquemas siguientes:

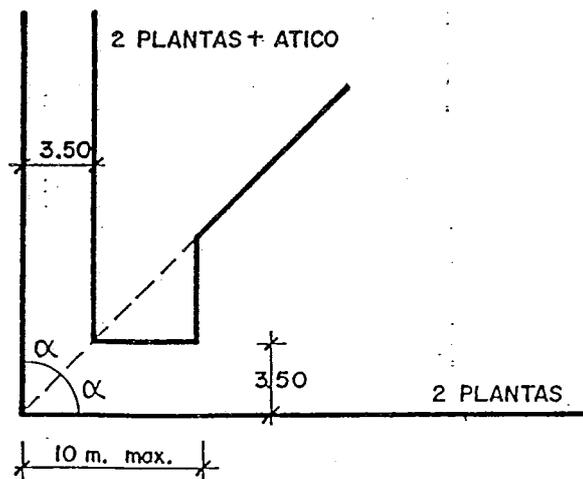
a/



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Puy Polfox

b/

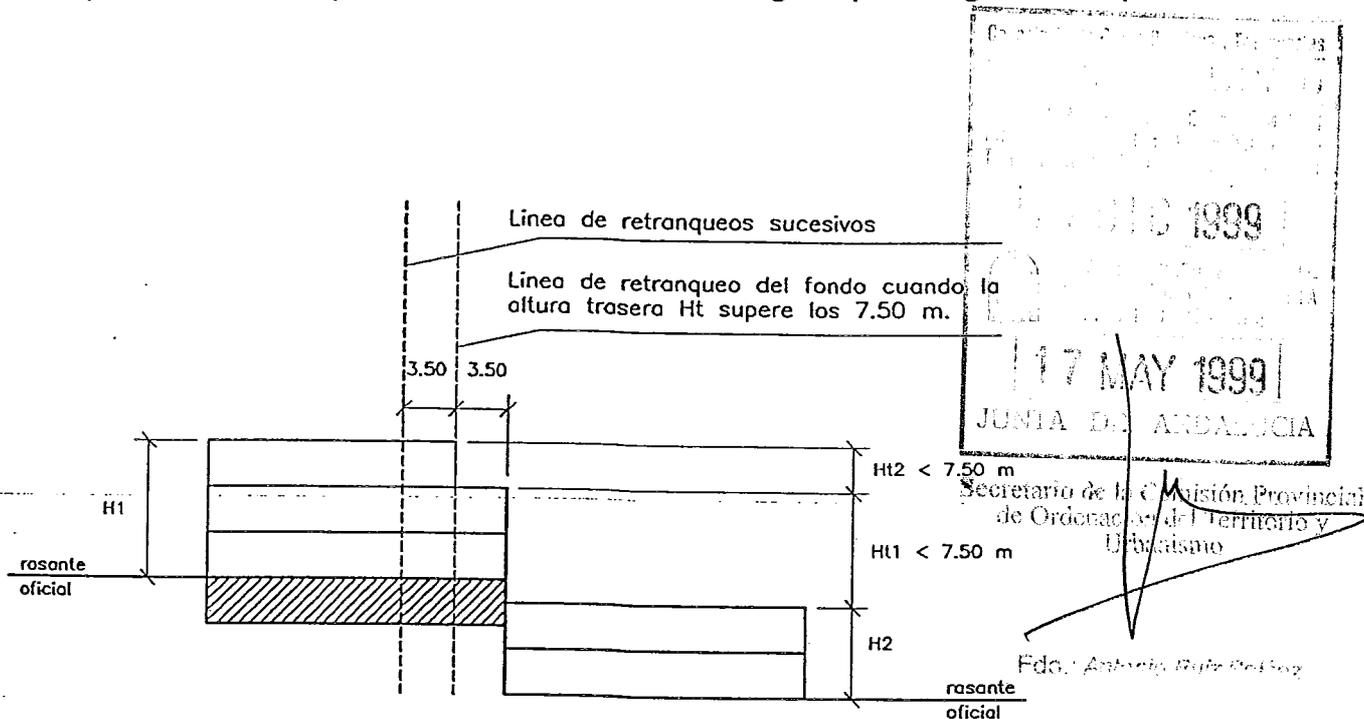


- En cualquier caso el frente vuelto ha de cumplir con las demás prescripciones.



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

d) Las alturas y los volúmenes máximos se regirán por el siguiente esquema:



$H_1$  = altura máxima permitida en la parcela superior a cara inferior del último forjado  
 $H_2$  = altura máxima permitida en la parcela inferior a cara inferior del último forjado  
 $H_t$  = altura de la trasera hasta la coronación del último elemento incluido antepechos

e) Todas estas prescripciones deberán cumplirse sin merma de las demás condiciones impuestas en estas ordenanzas.

### Art. 139. Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura de cornisa, salvo mayor limitación en estas ordenanzas, se admiten con carácter general las siguientes construcciones:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano de inclinación 50% trazado en fachada desde el borde superior del forjado de la última planta.
- Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de 1,40 mt. la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

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



*[Firma manuscrita]*

2. Por encima de la altura de cumbrera, no podrá admitirse construcción alguna excepto:

- a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, el buen hacer constructivo.
- b) Los paneles de captación de energía solar.
- c) Las antenas de captación de audiovisuales.

No podrán sobrepasar los 3,50 m. sobre la altura de la cornisa y deben separarse como mínimo 4 metros de la alineación de fachada de la edificación.

No podrán contravenir, tampoco, las disposiciones del área de ordenanza donde se ubique la edificación, así como, las disposiciones sectoriales que regulan las instalaciones de estos elementos.

#### Art. 140. Alturas de piso

1. Se entiende por altura de planta, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso, es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiera.

#### Art. 141. Plantas

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un 50% de su superficie edificada tienen su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a 2,20 mts. salvo mayores limitaciones que señale su uso, ni la altura de piso inferior a 2,50 mts.

- b) Semisótano: es aquella en la que más de un 50 % de la superficie edificada tiene el plano del suelo bajo la cota de planta baja, y el plano del techo por encima de dicha cota.

La altura exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 2,20 metro para la altura libre y 2,50 metro para la altura de piso.



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

*[Handwritten signature]*

Los semisótanos cuya cara superior del forjado se encuentre a distancia mayor o igual de 1,40 metros respecto de la rasante de la acera o terreno en cualquiera de sus puntos, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasante a partir de dicho punto.

- c) Baja: planta que sirve de acceso al edificio.
- d) Entreplanta: planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja a la que está vinculada.
- e) Piso: planta situada por encima del forjado del techo de la planta baja.
- f) Atico: última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y alguna de sus fachadas se encuentra separada del resto de las fachadas del edificio.
- g) Bajo cubierta: situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los faldones de cubierta.

Salvo determinación contraria, la altura libre mínima en plantas sobre rasante será de 2,50 metros para locales en que exista utilización permanente por personas.

#### Entreplantas:

Se admite la construcción de entreplantas, vinculadas a un local de planta baja, con las siguientes condiciones:

- Superficie máxima: 50 % de la superficie en planta baja del local.
- Altura libre mínima: 2,20 metros (sobre y bajo el forjado de entreplanta).

La superficie de la entreplanta se incluye en el cómputo de la superficie edificada.

#### Art. 142. Cuerpos salientes en fachada.

##### 1. Cuerpos de la edificación:

Son todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas, cierros y otros cuerpos volados cerrados.

1999  
JUNTA DE...  
Secretario 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.

*[Handwritten signature]*

- a) Se entiende por balcón el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección. El vuelo máximo desde el plano de fachada será de cuarenta centímetros (40 cm).
- b) Balconada o balcón corrido es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven.
- c) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones o balconadas.
- d) Se entiende por cierre el vano de anchura igual o inferior a ciento setenta (170) centímetros que se prolonga hacia el exterior, como el balcón, en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de cuarenta centímetros (40 cm).
- e) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) el ancho del vano.

f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

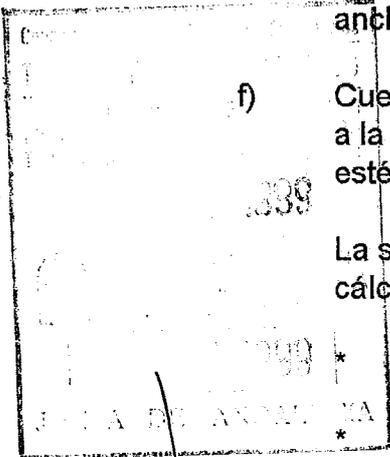
La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados.....cien por cien (100%)
- Terrazas ..... cincuenta por ciento (50%)
- Balcones y cierros.....no computan

Todos los vuelos sobre espacio público tendrán una altura libre en cualquiera de sus puntos no menor de doscientos ochenta (280) cm.

2. Elementos ornamentales y/o publicitarios:

- a) Los recercados de portadas y huecos no podrán sobresalir más de diez cm de la alineación y los zócalos, vitrinas y escaparates no más de cinco cm.



Excmo. Ayun-  
 celebrada el  
 día 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL,  
*[Signature]*

- b) Las rejas en planta baja o alta no tendrán un vuelo superior a 15 cm, salvo en balcones y cierros.
- c) Marquesinas.

Son los cuerpos fijos no transitables de edificación o adosados a ella que avanzan respecto de la línea de edificación para protección superior de huecos.

Se deberán atener a las siguientes condiciones generales:

La altura de cualquiera de ellas en su punto más bajo no será inferior a 2,60 m. respecto de la rasante de la acera, si no hay alguna norma particular que establezca algo contrario.

No afectarán al arbolado existente.

No se concederán licencias para su instalación (ya sea en planta baja o alta y para el uso de que se trate) mientras no se unifiquen forma, tamaño, colores y sistema para un mismo edificio, buscando un conjunto unitario y agradable.

A efectos de la licencia se considerarán como una obra menor describiendo en la solicitud los extremos anteriores y compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

- d) Toldos.

Son elementos fijos o móviles de lona u otro tejido que avanzan respecto de la línea de edificación sobre un hueco de fachada.

Se ajustarán a las condiciones impuestas para marquesinas excepto en cuanto a alturas, no permitiéndose que los toldos extendidos queden a menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m) de la rasante de la acera en ninguno de sus puntos.

- e) Muestras.

Son los anuncios o carteles paralelos al plano de fachada. Atenderán a las siguientes condiciones generales:

- Su saliente máximo será de 10 cm.
- Quedan prohibidos los anuncios en tela.

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

*H. Abán*



- En el caso de anuncios luminosos, donde se permitan, se deberá, así mismo, presentar documento acreditativo de la conformidad de propietarios o inquilinos de locales con huecos situados a menos de tres metros (3 m.) o a diez (10 m) si lo estuvieran enfrente con el fin de obtener la correspondiente licencia.

f) Banderines.

Son los anuncios o carteles perpendiculares al plano de la fachada.

Se atenderá a las siguientes condiciones generales:

- En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,60 m.
  - Su saliente máximo será igual que el fijado para balcones.
  - Su altura máxima será de 0,90 m. sin sobrepasar en ningún caso la cara superior del forjado de techo de la planta baja y en planta superiores sólo se podrá colocar a la altura de los antepechos.
  - Los luminosos cumplirán además las condiciones impuestas para las muestras.
- g) En calles con acerado cualquier elemento ornamental o publicitario saliente se retirará 30 cm. del bordillo.

**Art. 143. Local o vivienda exterior**

Un local o vivienda es exterior si al menos una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

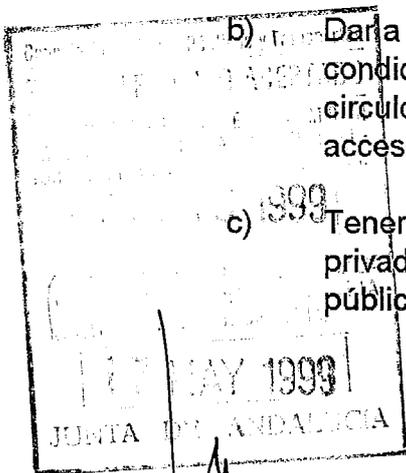
- a) Dar sobre una vía pública, calle, plaza.

- b) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la ordenanza que le sea de aplicación. Con un círculo inscribible mínimo de 8 m y un acceso mínimo de 4 m de ancho y accesibles a vehículos de bomberos y ambulancias.

- c) Tener acceso desde un espacio público, caso de vivienda unifamiliar, o privado común en caso de vivienda colectiva, y a este desde un espacio público.

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

*V. A. B. M. O.*



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

### Art. 144. Pieza habitable

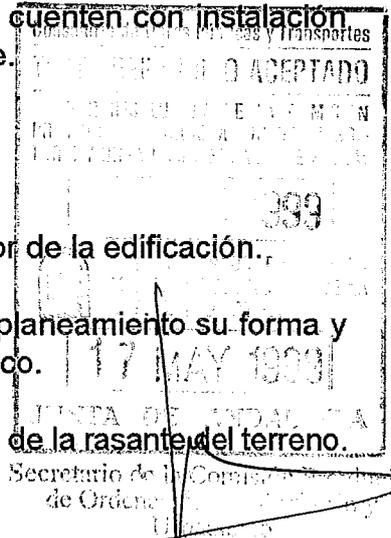
1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 143 o dar a un patio que cumpla las dimensiones mínimas. Se exceptúan aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que **cuente con instalación mecánica de ventilación y/o acondicionamiento de aire.**

### Art. 145. Patios

1. Patio de parcela es aquel que esté situado en el interior de la edificación.
2. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para formar un espacio libre único.
3. Patio inglés: es el patio situado en fachada y por debajo de la rasante del terreno.

Se prohíbe este tipo de patio.

4. Patios mancomunados son los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.
5. La altura de patio se medirá en vertical desde su arranque hasta altura de coronación más alta de cuantas recaigan en él.
6. La anchura del patio es la separación entre paramentos de fachada opuestos. No podrá decrecer en el sentido de la altura del patio, ni ocuparse con cuerpos salientes.
7. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.



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

### Art. 146. Dimensión de los patios

a) 1.- Patios en viviendas unifamiliares.

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a  $H/3$  con **mínimos** de 2,50 metros como diámetro del círculo inscribible y **9 m<sup>2</sup> de superficie**.

2.- Patios en otras tipologías edificatorias.

La dimensión mínima de los patios, siendo H su altura, será:

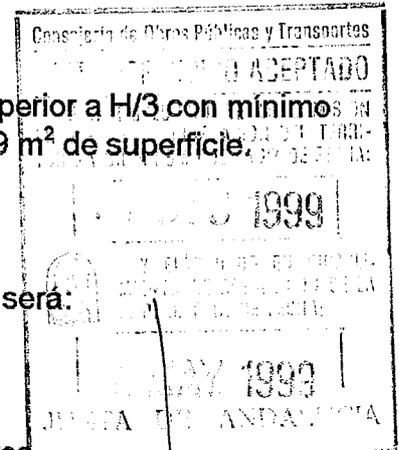
<u>Uso del local</u>	<u>Distancia</u>
Otras piezas habitables.	$H/3 \geq 3,00$ metros
Piezas no habitables y escaleras.	$H/5 \geq 3,00$ metros

Con unos mínimos absolutos de 3 metros de diámetro de círculo inscribible y 9 m<sup>2</sup> de superficie

- b) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser, en ningún caso, inferiores a 3 m. manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta, la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- c) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.
- d) Quedan expresamente prohibidos cualquier patinillo de ventilación de dimensiones menores a las establecidas.

### Art. 147. Instalaciones y servicios

1. Todo edificio, salvo las viviendas unifamiliares, dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.
2. Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertido libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela.



Secretario 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. Las aguas residuales en construcciones en suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento privado y la red general de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

4. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas.

Los conductos o chimeneas estarán provistos de aislamiento y revestimientos suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta, situada a menos de ocho metros.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

5. Los edificios destinados a usos distintos al de la vivienda unifamiliar contarán con un local para cubos de basuras dotado de una chimenea de ventilación independiente, o de ventilación natural.

**Art. 148. Circulación interior para edificios de concurrencia pública y zonas comunes de las de vivienda colectiva.**

Los edificios de uso público cumplirán las siguientes determinaciones en cuanto a circulación interior:

- a) Las dimensiones de los portales y de los vestíbulos serán tales que pueda inscribirse una circunferencia de 1.50 m. de diámetro. hasta el arranque de la escalera principal y ascensores.

- b) Los distribuidores de accesos locales tendrán como mínimo las siguientes dimensiones:

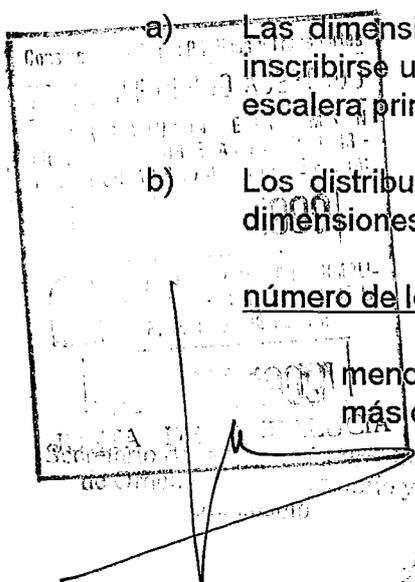
número de locales a los que sirven

ancho en metros

menos de 4.....

más de 4.....

100



1.20 m.  
1.40 m.  
1.60 m.  
1.80 m.  
2.00 m.  
2.20 m.  
2.40 m.  
2.60 m.  
2.80 m.  
3.00 m.  
3.20 m.  
3.40 m.  
3.60 m.  
3.80 m.  
4.00 m.  
4.20 m.  
4.40 m.  
4.60 m.  
4.80 m.  
5.00 m.  
5.20 m.  
5.40 m.  
5.60 m.  
5.80 m.  
6.00 m.  
6.20 m.  
6.40 m.  
6.60 m.  
6.80 m.  
7.00 m.  
7.20 m.  
7.40 m.  
7.60 m.  
7.80 m.  
8.00 m.  
8.20 m.  
8.40 m.  
8.60 m.  
8.80 m.  
9.00 m.  
9.20 m.  
9.40 m.  
9.60 m.  
9.80 m.  
10.00 m.  
10.20 m.  
10.40 m.  
10.60 m.  
10.80 m.  
11.00 m.  
11.20 m.  
11.40 m.  
11.60 m.  
11.80 m.  
12.00 m.  
12.20 m.  
12.40 m.  
12.60 m.  
12.80 m.  
13.00 m.  
13.20 m.  
13.40 m.  
13.60 m.  
13.80 m.  
14.00 m.  
14.20 m.  
14.40 m.  
14.60 m.  
14.80 m.  
15.00 m.  
15.20 m.  
15.40 m.  
15.60 m.  
15.80 m.  
16.00 m.  
16.20 m.  
16.40 m.  
16.60 m.  
16.80 m.  
17.00 m.  
17.20 m.  
17.40 m.  
17.60 m.  
17.80 m.  
18.00 m.  
18.20 m.  
18.40 m.  
18.60 m.  
18.80 m.  
19.00 m.  
19.20 m.  
19.40 m.  
19.60 m.  
19.80 m.  
20.00 m.  
20.20 m.  
20.40 m.  
20.60 m.  
20.80 m.  
21.00 m.  
21.20 m.  
21.40 m.  
21.60 m.  
21.80 m.  
22.00 m.  
22.20 m.  
22.40 m.  
22.60 m.  
22.80 m.  
23.00 m.  
23.20 m.  
23.40 m.  
23.60 m.  
23.80 m.  
24.00 m.  
24.20 m.  
24.40 m.  
24.60 m.  
24.80 m.  
25.00 m.  
25.20 m.  
25.40 m.  
25.60 m.  
25.80 m.  
26.00 m.  
26.20 m.  
26.40 m.  
26.60 m.  
26.80 m.  
27.00 m.  
27.20 m.  
27.40 m.  
27.60 m.  
27.80 m.  
28.00 m.  
28.20 m.  
28.40 m.  
28.60 m.  
28.80 m.  
29.00 m.  
29.20 m.  
29.40 m.  
29.60 m.  
29.80 m.  
30.00 m.  
30.20 m.  
30.40 m.  
30.60 m.  
30.80 m.  
31.00 m.  
31.20 m.  
31.40 m.  
31.60 m.  
31.80 m.  
32.00 m.  
32.20 m.  
32.40 m.  
32.60 m.  
32.80 m.  
33.00 m.  
33.20 m.  
33.40 m.  
33.60 m.  
33.80 m.  
34.00 m.  
34.20 m.  
34.40 m.  
34.60 m.  
34.80 m.  
35.00 m.  
35.20 m.  
35.40 m.  
35.60 m.  
35.80 m.  
36.00 m.  
36.20 m.  
36.40 m.  
36.60 m.  
36.80 m.  
37.00 m.  
37.20 m.  
37.40 m.  
37.60 m.  
37.80 m.  
38.00 m.  
38.20 m.  
38.40 m.  
38.60 m.  
38.80 m.  
39.00 m.  
39.20 m.  
39.40 m.  
39.60 m.  
39.80 m.  
40.00 m.  
40.20 m.  
40.40 m.  
40.60 m.  
40.80 m.  
41.00 m.  
41.20 m.  
41.40 m.  
41.60 m.  
41.80 m.  
42.00 m.  
42.20 m.  
42.40 m.  
42.60 m.  
42.80 m.  
43.00 m.  
43.20 m.  
43.40 m.  
43.60 m.  
43.80 m.  
44.00 m.  
44.20 m.  
44.40 m.  
44.60 m.  
44.80 m.  
45.00 m.  
45.20 m.  
45.40 m.  
45.60 m.  
45.80 m.  
46.00 m.  
46.20 m.  
46.40 m.  
46.60 m.  
46.80 m.  
47.00 m.  
47.20 m.  
47.40 m.  
47.60 m.  
47.80 m.  
48.00 m.  
48.20 m.  
48.40 m.  
48.60 m.  
48.80 m.  
49.00 m.  
49.20 m.  
49.40 m.  
49.60 m.  
49.80 m.  
50.00 m.  
50.20 m.  
50.40 m.  
50.60 m.  
50.80 m.  
51.00 m.  
51.20 m.  
51.40 m.  
51.60 m.  
51.80 m.  
52.00 m.  
52.20 m.  
52.40 m.  
52.60 m.  
52.80 m.  
53.00 m.  
53.20 m.  
53.40 m.  
53.60 m.  
53.80 m.  
54.00 m.  
54.20 m.  
54.40 m.  
54.60 m.  
54.80 m.  
55.00 m.  
55.20 m.  
55.40 m.  
55.60 m.  
55.80 m.  
56.00 m.  
56.20 m.  
56.40 m.  
56.60 m.  
56.80 m.  
57.00 m.  
57.20 m.  
57.40 m.  
57.60 m.  
57.80 m.  
58.00 m.  
58.20 m.  
58.40 m.  
58.60 m.  
58.80 m.  
59.00 m.  
59.20 m.  
59.40 m.  
59.60 m.  
59.80 m.  
60.00 m.  
60.20 m.  
60.40 m.  
60.60 m.  
60.80 m.  
61.00 m.  
61.20 m.  
61.40 m.  
61.60 m.  
61.80 m.  
62.00 m.  
62.20 m.  
62.40 m.  
62.60 m.  
62.80 m.  
63.00 m.  
63.20 m.  
63.40 m.  
63.60 m.  
63.80 m.  
64.00 m.  
64.20 m.  
64.40 m.  
64.60 m.  
64.80 m.  
65.00 m.  
65.20 m.  
65.40 m.  
65.60 m.  
65.80 m.  
66.00 m.  
66.20 m.  
66.40 m.  
66.60 m.  
66.80 m.  
67.00 m.  
67.20 m.  
67.40 m.  
67.60 m.  
67.80 m.  
68.00 m.  
68.20 m.  
68.40 m.  
68.60 m.  
68.80 m.  
69.00 m.  
69.20 m.  
69.40 m.  
69.60 m.  
69.80 m.  
70.00 m.  
70.20 m.  
70.40 m.  
70.60 m.  
70.80 m.  
71.00 m.  
71.20 m.  
71.40 m.  
71.60 m.  
71.80 m.  
72.00 m.  
72.20 m.  
72.40 m.  
72.60 m.  
72.80 m.  
73.00 m.  
73.20 m.  
73.40 m.  
73.60 m.  
73.80 m.  
74.00 m.  
74.20 m.  
74.40 m.  
74.60 m.  
74.80 m.  
75.00 m.  
75.20 m.  
75.40 m.  
75.60 m.  
75.80 m.  
76.00 m.  
76.20 m.  
76.40 m.  
76.60 m.  
76.80 m.  
77.00 m.  
77.20 m.  
77.40 m.  
77.60 m.  
77.80 m.  
78.00 m.  
78.20 m.  
78.40 m.  
78.60 m.  
78.80 m.  
79.00 m.  
79.20 m.  
79.40 m.  
79.60 m.  
79.80 m.  
80.00 m.  
80.20 m.  
80.40 m.  
80.60 m.  
80.80 m.  
81.00 m.  
81.20 m.  
81.40 m.  
81.60 m.  
81.80 m.  
82.00 m.  
82.20 m.  
82.40 m.  
82.60 m.  
82.80 m.  
83.00 m.  
83.20 m.  
83.40 m.  
83.60 m.  
83.80 m.  
84.00 m.  
84.20 m.  
84.40 m.  
84.60 m.  
84.80 m.  
85.00 m.  
85.20 m.  
85.40 m.  
85.60 m.  
85.80 m.  
86.00 m.  
86.20 m.  
86.40 m.  
86.60 m.  
86.80 m.  
87.00 m.  
87.20 m.  
87.40 m.  
87.60 m.  
87.80 m.  
88.00 m.  
88.20 m.  
88.40 m.  
88.60 m.  
88.80 m.  
89.00 m.  
89.20 m.  
89.40 m.  
89.60 m.  
89.80 m.  
90.00 m.  
90.20 m.  
90.40 m.  
90.60 m.  
90.80 m.  
91.00 m.  
91.20 m.  
91.40 m.  
91.60 m.  
91.80 m.  
92.00 m.  
92.20 m.  
92.40 m.  
92.60 m.  
92.80 m.  
93.00 m.  
93.20 m.  
93.40 m.  
93.60 m.  
93.80 m.  
94.00 m.  
94.20 m.  
94.40 m.  
94.60 m.  
94.80 m.  
95.00 m.  
95.20 m.  
95.40 m.  
95.60 m.  
95.80 m.  
96.00 m.  
96.20 m.  
96.40 m.  
96.60 m.  
96.80 m.  
97.00 m.  
97.20 m.  
97.40 m.  
97.60 m.  
97.80 m.  
98.00 m.  
98.20 m.  
98.40 m.  
98.60 m.  
98.80 m.  
99.00 m.  
99.20 m.  
99.40 m.  
99.60 m.  
99.80 m.  
100.00 m.

- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- d) La anchura útil de las escaleras de uso público, no podrá ser inferior a 1 m.
- e) La anchura mínima de todos los huecos de paso en zonas de uso público será de 100 cm. y a ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal de 1.20 de profundidad, no barrido por las hojas.
- f) El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al de tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis peldaños, ni menos de tres. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre tabica y la huella no dificulte la ascensión. A estos efectos la relación entre tabica y huella se calculará aplicando los criterios contenidos en la NBA-CPI96.
- g) En edificios de viviendas no se admiten escaleras de uso público o común sin luz y ventilación natural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en las plantas bajo rasante. En el último caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un metro cuadrado, y superficie de ventilación de al menos, cincuenta centímetros cuadrados. Se admite la iluminación cenital de la caja de escaleras, hasta 4 plantas por medio de lucernario con superficie, en planta, superior a 2/3 de la que tenga la caja de escalera y de dimensión mínima de hueco central de 0,80 metros.
- h) En todos los edificios de uso público sea de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- i) No será obligatorio la exigencia de ascensores para edificios de hasta tres plantas de altura.
- j) Se aplicarán los valores de la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas y de la NBE-CPI cuando sean más restrictivos.

#### Art. 149. Tratamiento de fachadas

De acuerdo con el Art. 138 de la L.S. las nuevas construcciones, y las modificaciones de las existentes, responderán en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que se localicen. Cumplirán además las condiciones estéticas establecidas por la ordenanza de la zona en que se localice la construcción.



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

*[Handwritten signature]*

2. Las fachadas se construirán, tanto en paramentos como en carpinterías, con materiales que exijan una conservación mínima, y que ofrezcan la máxima seguridad para los viandantes, evitando las soluciones que impliquen riesgo de desprendimiento.
3. Se prohíbe la construcción de marquesinas y la instalación de toldos no móviles.

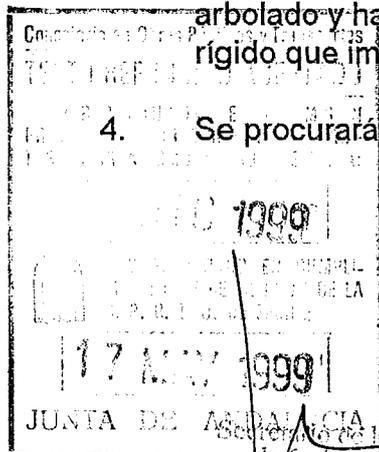
#### Art. 150. Cerramientos

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga deberán cercarse mediante cerramientos permanente situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
3. Cuando terminado un edificio no se habilite de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que impida arrojar objetos al interior y tenga un tratamiento decoroso.

#### Art. 151. Protección del arbolado y plantaciones

1. El arbolado existente en el espacio público aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos del estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,5 mts. de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

4. Se procurará el respeto y protección de las plantaciones no arbóreas.



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

*[Handwritten signature]*

**TITULO VIII . REGULACION PARTICULAR DE CADA CLASE DE SUELO**

**CAPITULO 1. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**SECCION 1ª. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**Art. 152. Clasificación del Suelo No Urbanizable**

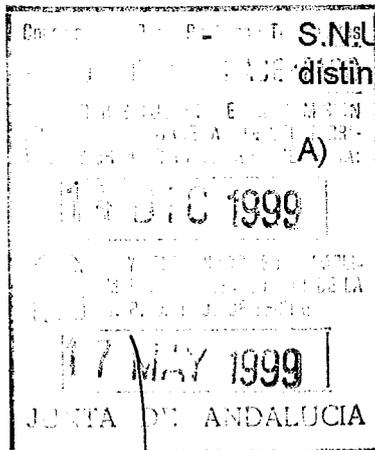
Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo No Urbanizable aquel cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.

Su delimitación viene representada en el plano nº1:Estructura Orgánica del Territorio y plano nº2 Clasificación del suelo.

**Art. 153. Categorías del Suelo No Urbanizable**

1. El Suelo No Urbanizable se divide en dos categorías, en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potenciabilidad de sus recursos, que son:

- S.N.U.C. Suelo No Urbanizable Común.



Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

S.N.U.E.P. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido que a su vez distingue diez áreas:

Areas de protección ecológica:

- 1.A Peñón de Zaframagón.
- 2.A Cerro de la Francesa.
- 3.A Sierra de Lijar.
- 4.A Riberas de Guadalporcún
- 5.A Riberas de Guadamanil.
- 6.A Río Carbones.
- 7.A Peñón de Montentier
- 8.A Cerro de Linarejos.
- 9.A Peñón de Zapapaldar.
- 10.A Cerro de Aymontes.
- 11.A Otras riberas y vaguadas.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1994  
El SECRETARIO GENERAL.



B) Areas de protección paisajística:

- 1.B Sierra de Las Harinas.
- 2.B Línea de cornisa S-SE.
- 3.B Vegetación natural.

C) Areas de esparcimiento y recreo:

- 1.C Puente del Prado.
- 2.C Arroyo Chacón y Adelfoso.
- 3.C Ermita Ntra Sra de los Remedios.
- 4.C Navalagrulla.
- 5.C Río Corbones.

D) Areas de protección de cultivos.

- 1.D Potencial de regadíos.
- 2.D Olivares y secano con olivares.

E) Area de protección del entorno en la vía verde.

F) Area de protección del Conjunto Histórico.

G) Areas de protección arqueológica.

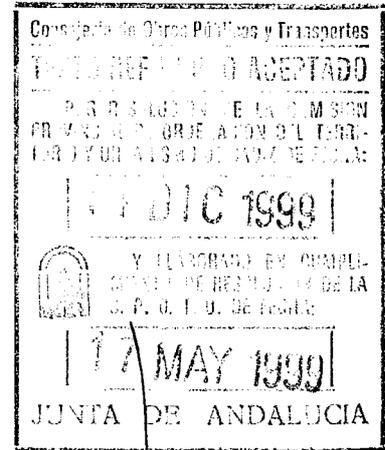
- El Toconal (Río Corbones).
- Caño Santo.
- Navalsalado.
- Dehesa Nueva.
- Vista Augre.
- Cortijo de Orihuela.
- Lijar.

H) Protección de vías pecuarias.

I) Area de protección del núcleo urbano.

J) Area de afección A-382

2. El Suelo No Urbanizable Común constituye la base del recurso fundamental en la capacidad productiva de Olvera. Es conveniente, pues, preservarlo de cualquier actuación urbanística que altere el uso que actualmente soporta, pero no es necesario adoptar especiales medidas de protección.
3. El Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido incluye áreas de destacados valores ecológicos y paisajísticos, que deben ser objeto de una protección específica que tienda a defender y potenciar sus valores.



Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Cruz Muñoz



4. La subdivisión en diez áreas responde a criterios topográficos y morfológicos, grado de naturalidad y/o conservación que presentan y los niveles de la restricción de los usos.

#### Art. 154. Segregaciones rústicas.

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.
2. Para que sea procedente una segregación, las parcelas resultantes deberán ser todas superiores a la unidad mínima de cultivo, regulada por resolución de 4 Noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y actuaciones estructurales. De acuerdo con dicha norma se considera para el término de Olvera:

- 30.000 m2. en suelo de secano.

- 2.500 m2. en suelo de regadío.

3. Únicamente se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo cuando se dé una de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada algún uso perteneciente al viario y comunicaciones, o a las infraestructuras y servicios, tales como gasolineras, estaciones de servicio, transformadores, depósitos de agua o depuradoras.

b) Cuando se pretenda construir sobre la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social.

c) Cuando sea para unirla a otra u otras, para completar la superficie mínima segregable, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de dicha parcela mínima.

En los casos a) y b) anteriores deberá procederse conjuntamente a la tramitación de la solicitud de autorización para la segregación y para la instalación que se trate, debiendo iniciarse la construcción en el plazo de un año a contar desde la fecha de autorización. En caso contrario se procederá a iniciar la revisión del acato administrativo de autorización.

En el caso c) anterior deberá, asimismo, producirse al tiempo la autorización para la segregación con agregación de la parcela a las otras según el procedimiento pertinente.

4. Serán nulas de pleno derecho las segregaciones que infrinjan lo dispuesto en los apartados anteriores.



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

*U. Abad*

5. Las segregaciones rústicas no son objeto de licencia urbanísticas debiéndose emitir en tales casos, declaración municipal de su innecesariedad.

### Art. 155. Núcleo de población

- 1.- Se entenderá que es núcleo de población, el que genera demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.
- 2.- A los efectos de lo establecido en el art. 16 y 257 T.R.L.S. y 92 R.P.U., se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquellos en los que se presenten una sola o varias de las siguientes características objetivas:

a) Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones de estas Normas en la zona geográfica completa.

b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señalados en los planos del catastro, con anchura de rodadura superior a 2,5 m. asfaltadas o compactas, con o sin encochado de aceras.

c) Servicios de aguas o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Administración Agraria correspondiente o por el Ayuntamiento de Olvera, debido a un interés general del municipio.

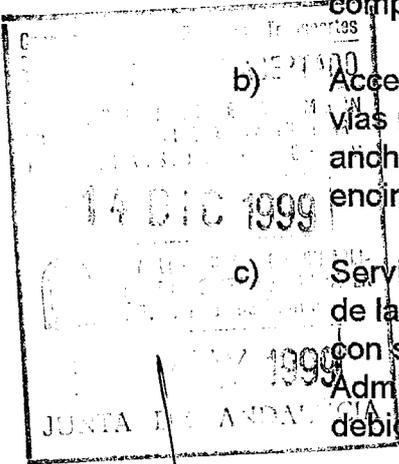
d) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropias para fines rústicos en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agropecuarias tradicionales en la zona donde se encuentre, aunque se destinen a usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.

e) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

f) Situación de edificaciones a una distancia inferior a 50 metros entre ellas.

g) La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a 500 m. de un núcleo de población legalmente reconocido por estas Normas.

h) La existencia de más de 2 viviendas por Ha. o de 3 viviendas en 2 Ha.



Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Edificio Ayuntamiento, 12010 Olvera



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

*J. H. H. H.*

- i) Existencia de publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social relativa a oferta de venta de terrenos, que no contengan la fecha de aprobación de dicha implantación y el órgano que la otorgó.
- 3.- La concurrencia de cualquiera de los indicios evidentes expresados en el apartado anterior, en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en el T.R.L.S.

### Art. 156. Régimen de usos

1. Son usos principales o característicos del suelo no urbanizable:

- Los agropecuarios, forestales y cinegéticos.
- Las actividades extractivas.

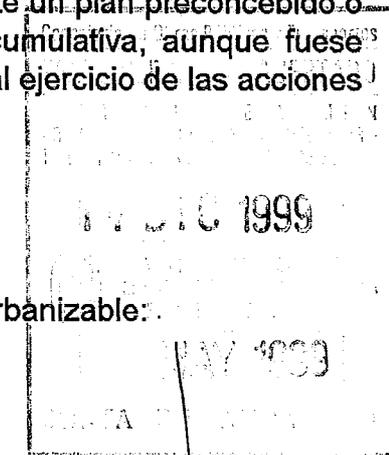
Con la definición y contenido detallado en el Título VI. Condiciones generales de uso (artículos 108 y siguientes)

2. Son usos compatibles:

- Las dotaciones declaradas de utilidad pública e interés social.
- El vinculado a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- El uso de vivienda unifamiliar cuando esté vinculado a otros usos admisibles.
- La transformación de productos agropecuarios.
- El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.
- Las infraestructuras y servicios.

3. Los restantes usos, incluidas las plantas eólicas, son incompatibles o prohibidos.

4. La normativa establece los usos admisibles en cada categoría del suelo no urbanizable.



Edo.: Antonio Ruiz Polanco



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

*[Handwritten signature]*

### Art. 157. Actuaciones Especiales

Actuaciones en el Suelo No Urbanizable: las posibilidades de uso y edificación en cada categoría del SNU serán las establecidas por las condiciones generales de uso y la ordenanza particular de cada zona.

### Art.158. Régimen de la edificación

1. Sólo podrá ejecutarse las construcciones vinculadas a los usos principales, así como a los usos compatibles, excepción hecha del de vivienda familiar.
2. Las construcciones destinadas a vivienda sólo podrán realizarse cuando sean necesarias para los usos principales o compatibles, queden vinculados a los mismos, y no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
3. Para ser autorizadas, las construcciones deberán vincularse a fincas que reúnan la condición de unidad mínima.
4. Todas aquellas construcciones que por su uso, superficie o implantación, puedan tener efectos negativos en el medio, precisarán un estudio de impacto ambiental previo a su autorización.

### Art. 159. Conservación de aguas subterráneas

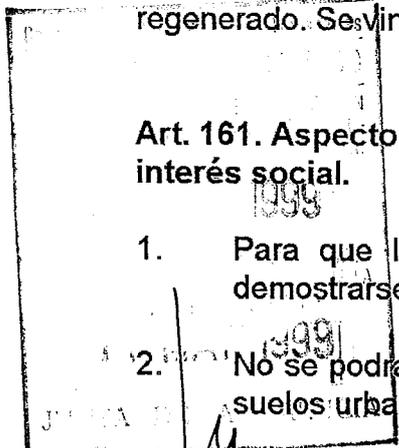
En los suelos que alberguen acuíferos subterráneos no podrán autorizarse vertidos contaminantes. En las obras de edificación que se soliciten deberá preverse un sistema de evacuación de las aguas residuales que garantice la no contaminación de la capa freática.

### Art. 160 Actividades extractivas

La autorización de actividades extractivas estará, en todo caso, vinculada a un proyecto de restauración de medio físico a que afectan, que definirán las características del suelo regenerado. Se vinculará asimismo a la ejecución de la citada regeneración.

### Art. 161. Aspectos de gestión relativos a las instalaciones de utilidad pública o interés social.

1. Para que las instalaciones de esta naturaleza sean autorizables, deberá demostrarse fehacientemente la utilidad pública o el interés social.
2. No se podrán autorizar aquellas instalaciones que puedan ser enlavadas en suelos urbanos o urbanizables.



Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo



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

*[Handwritten signature]*

3. Los suelos afectados por la instalación deberán ser públicos, debiendo, en su caso, ser cedidos al Ayuntamiento o a la Junta de Andalucía con carácter previo o simultáneo a la Autorización, y pudiendo establecerse una concesión para el uso autorizable por el tiempo acordado.
4. El mantenimiento de la instalación correrá a cargo del promotor.
5. En ningún caso se podrá incluir otro uso residencial que el de vivienda del guarda. La edificación necesaria podrá tener sus propias condiciones de edificabilidad, alturas y ocupación, que deberán ser justificadas con carácter previo a la autorización.

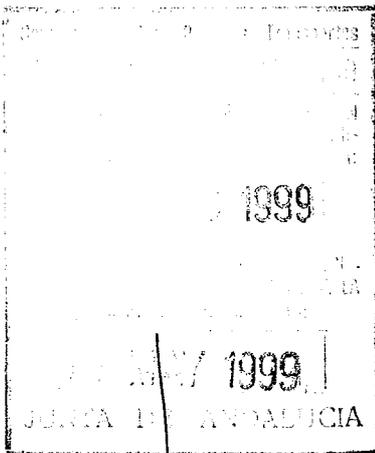
### Art. 162. Incidencias de otras determinaciones de protección

Todas las determinaciones de estas normas para el Suelo No Urbanizable, lo son sin perjuicio del cumplimiento de las medidas de protección y gestión establecidas por la Junta de Andalucía.



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

*U. Balano*



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo: Antonio Ruiz Palma

## SECCION 2ª REGULACION POR CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

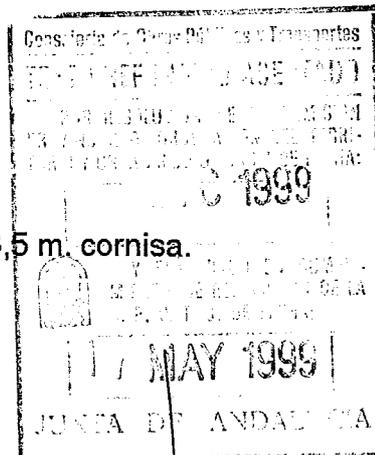
### Art. 163 Suelo No Urbanizable Común.

1. Usos:

- Se admiten todos los usos principales y compatibles enunciados en el art. 156 de estas normas.

2. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar:

Parcela mínima:	3 has.
Altura máxima:	1 planta y 3,5 m. cornisa.
Separación mínima a linderos:	25 m.
Separación a núcleo de población:	500 m.
Superficie máxima:	150 m <sup>2</sup>



Condiciones estéticas: Los paramentos verticales serán de color blanco, la cubierta de teja cerámica tradicional y la carpintería de madera, hierro, aluminio o similares de perfiles y colores tradicionales.

3. Construcciones e instalaciones agrícolas:

Se entenderá por construcción destinada a explotación agrícola, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asiente, o que supongan un soporte a la actividad agrícola de la Zona o Comarca donde se ubique.

Tendrá una separación mínima a linderos de 25 m. Salvo los invernaderos.

Cumplirán las normas agrícolas que le sean de aplicación.

La cubierta de las naves o almacenes será de teja curva árabe u otro material que se asemeje a los de la cubierta tradicional en color y textura. Se podrá utilizar en cubiertas, el brezo, el cañizo o placas de fibrocemento o similares coloreadas en tonos tradicionales. Los paramentos verticales serán predominantemente blancos. La altura de la cumbra será inferior a 8 metros.



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

*[Handwritten signature]*

4. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

- a) En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.
- b) Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas Normas.
- c) Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo de categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística siendo necesario justificar tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa, cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, así como la conveniencia de su emplazamiento en zona rural.
- d) Serán de obligado cumplimiento:

- Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos y el acceso se realice por vías o caminos de carácter pecuarios ya existentes.

- Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.

- La altura máxima será de DOS (2) PLANTAS Y 9 m. al alero o cornisa medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

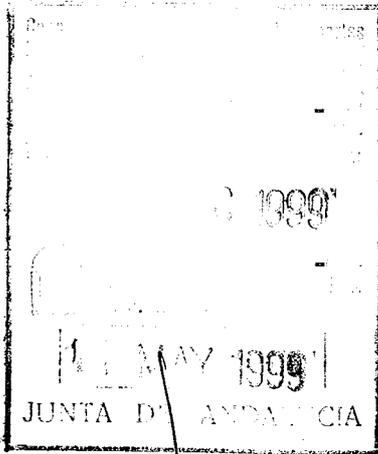
La edificación deberá quedar a una distancia de 25 m. Como mínimo de todos los linderos.

Así mismo y en todos los casos la distancia mínima de 500 m. a cualquier núcleo de población ya existente, deberá quedar garantizada.

La edificabilidad neta no será nunca mayor de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y siempre menor de 5.000 m<sup>2</sup>.

- El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la no formación de núcleo de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.

- Los aparcamientos de la instalación se ubicarán en el interior de la parcela.



Secretaría de Ordenación Provincial

1999



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

U. [Signature]

**Art. 164 Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.**

1. Determinaciones de aplicación al conjunto de esta categoría.

- Se prohíbe:

Cualquier tipo de vertido sólido, o líquido sin un proceso depurativo adecuado previo.

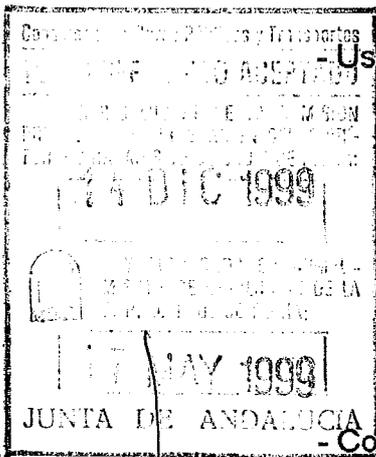
La tala de arbolado, aún en el caso de cese del aprovechamiento.

- Se deberán plantar setos arbolados, utilizando especies autóctonas, en las lindes de las parcelas y bordes de caminos, como medio para aminorar la erosión, la mejora cinegética y la diversificación del paisaje.

2. AREAS DE PROTECCIÓN.

A) AREAS DE PROTECCION ECOLOGICA:

La constituyen las Reservas Naturales y las áreas que por su alto valor ecológico y vulnerabilidad, precisan de una protección especial. A esta clase pertenecen la Reserva Natural del Peñón de Zaframagón y su zona de protección, cuyo régimen de protección establece la Ley 2/1989 por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía; y los peñones, sierras y riberas especificados en el Art 153.1.



- Usos:

Queda prohibido todo uso y actividad susceptible de alterar los elementos y la dinámica de los sistemas naturales, así como la introducción, adaptación y multiplicación de especies no autóctonas de fauna y flora. Queda prohibida también la actividad cinegética y piscícola en los ámbitos de los Peñones, sin perjuicio de aquellas actuaciones que tengan por finalidad la conservación, regulación y, si procede, regeneración de estos espacios.

- Construcciones:

No se permiten ningún tipo de construcciones.

Para acceder al interior de la Reserva Natural del Peñón de Zaframagón será indispensable la autorización de la Consejería de Medio Ambiente. Todo el régimen de actuación en el Peñón de Zaframagón se ajustará a lo dispuesto por la ley anteriormente citada y los futuros P.O.R.N. y el Plan Rector de Uso y Gestión que se aprueben.



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

Para las riveras y vaguadas se estará a las siguientes determinaciones:

- Están formadas por los cauces fluviales y sin arbolado de ribera, así como sus huertas y cultivos de regadío que aprovecha la fertilidad de estos suelos aluviales.

- La finalidad en estos suelos es la conservación de estos cursos fluviales, como ecosistemas de alto valor, y de los suelos de vega que llevan asociados.

- Usos:

- Se permiten los usos agropecuarios y de ocio ligado al medio natural carente de infraestructuras.
- Se prohíben todos los demás usos.
- Se prohíbe expresamente cualquier tipo de vertedero o vertido.
- Se prohíbe expresamente las actividades extractivas.
- Se potenciará la regeneración del arbolado autóctono.

- Construcciones:

- No se permite ningún tipo de construcción.

**B) AREAS DE PROTECCION PAISAJISTICA:**

Regula los usos y aprovechamientos del Suelo y la edificación en aquellos terrenos que por sus especiales características representan un valor paisajístico que debe ser protegido en orden a la permanencia de tales valores. Se subdividen en tres grupos:

- B.1) Sierra de Las Harinas.
- B.2) Línea de cornisa sur-sureste.
- B.3) Vegetación natural.

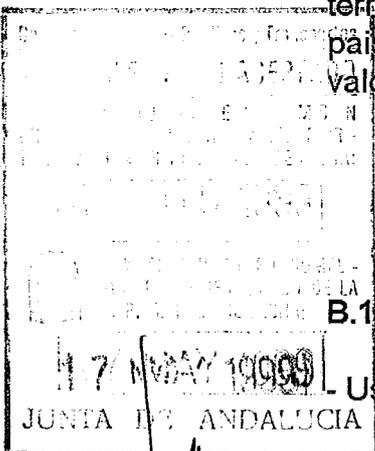
**B.1) Sierra de Las Harinas y B.2) Línea de cornisa sur-sureste.**

- Usos:

Se permiten los usos agropecuarios tradicionales.

Se prohíben todos los demás y expresamente el residencial unifamiliar o cualquier otro uso que requiera edificación, aún vinculada con la actividad agrícola.

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



Secretaría de Ordenación Territorial y Urbanismo

Fdo. Antonio Ruiz Páez

- Construcciones:

Se prohíbe cualquier tipo de construcción.

**B.3) Vegetación natural.**

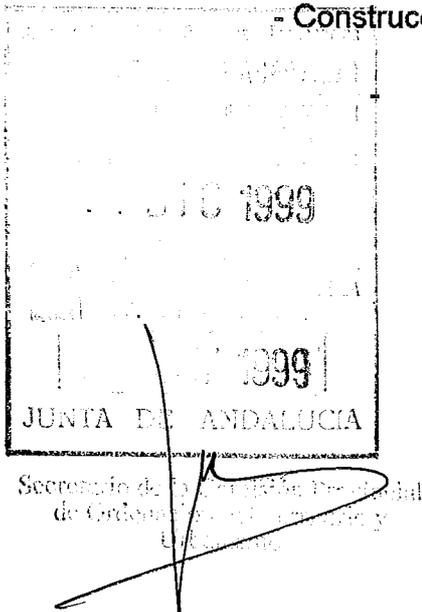
Las áreas de vegetación natural (B.3) son aquellas zonas constituidas por encinares aclarados con dehesas para el aprovechamiento ganadero que persiste como valiosa muestra de las antiguas formaciones vegetales que se extendían por estas áreas. Presenta árboles de buen porte y está explotado como dehesa (ganado en régimen extensivo y leña) y monte bravo (caza) donde se hace cerrado por invasión del matorral.

- Usos:

- Se permiten exclusivamente los usos tradicionales agropecuarios.
- Se prohíbe todos los demás, incluido el residencial unifamiliar aún vinculado al uso agropecuario.
- Se potenciará la regeneración de las masas de arbolado autóctonas.
- Sólo en las zonas actualmente destinadas a pastos y dehesas se permitirá el mejoramiento de tierras con vistas a la potenciación de la cabaña ganadera.

- Construcciones:

No se permite ningún tipo de construcción, salvo en las zonas que por su uso agropecuario o cinegético así lo precisen, donde se permitirán construcciones ligeras que no sobrepasaran la superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> y 1 planta construidos en madera o fábrica de tipología rural tradicional.



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, written over the typed name 'El SECRETARIO GENERAL'.

**C) AREAS DE ESPARCIMIENTO Y RECREO:**

Regula los usos y actividades así como las construcciones en suelo que por sus especiales características son destinados para el esparcimiento y recreo de la población.

- Usos:

- Se prohíben todos los usos salvo los relacionados con el de esparcimiento y recreo que no supongan un deterioro de las características originales por la que estos terrenos consiguieran esta calificación.

Se permitirán los usos agropecuarios tradicionales que no supongan la ejecución de alguna construcción.

- Se fomentará la adecuación del lugar regenerando masas de arbolado autóctonas.

- Construcciones.

- No se permite ningún tipo de construcción mientras no se redacte un plan especial, salvo en las zonas específicas de recreo donde se permitirán construcciones ligeras de madera de tipo rural y mobiliario urbano adecuado al uso.

- La zonificación del uso concreto de cada área de esparcimiento y recreo, deberá ser objeto de un plan Especial que regule usos, construcciones, plantaciones, talas, movimientos de tierra e instalaciones a ejecutar.

**D) AREAS DE PROTECCION DE CULTIVOS:**

Queda subdividida en dos subzonas:

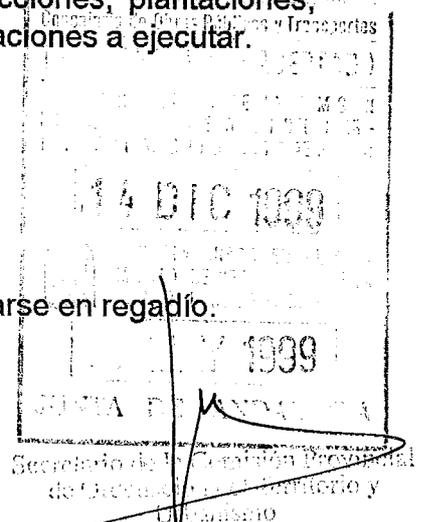
D.1 suelos con posibilidades de transformarse en regadío.

D.2 suelos de olivares.

**D.1) Potencial de regadío.**

Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en aquellos terrenos que puedan ser de regadío o puedan transformarse a regadío por voluntad de los propietarios o de los organismos competentes en la materia y que, por la singularidad de este aprovechamiento frente al resto del territorio municipal, merecen una especial protección de sus valores productivos.

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



Estas normas señalan en su documentación gráfica dos zonas de posible uso agrícola de regadío que son:

Riveras del arroyo salado.

Riberas del Guadalporcún.

- Usos:

- Tan solo se permiten los usos agrícolas propios del sistema productivo que se elija y los de infraestructuras que no les afectan en su rendimiento.

- Construcciones:

- No se permite edificación residencial alguna, si no es como producto de algún plan de los organismos competentes en materia agrícola.

#### D.2) Olivares.

Son amplias extensiones arboladas con abundante presencia de ejemplares viejos que soportan una fuerte intervención humana y que constituyen un importante refugio para la avitancia con gran productividad económica.

La finalidad en este grado es el mantenimiento de estos refugios transitivos y los usos propios tradicionales que conlleva.

- Usos:

Se permiten los usos característicos agropecuarios.

Se prohíbe todos los demás incluido el residencial unifamiliar aún vinculado a los usos permitidos.

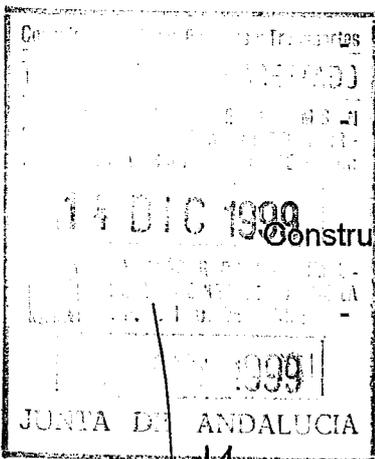
Construcciones:

No se permite ningún tipo de construcción.

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

EL SECRETARIO GENERAL.

*J. Moreno*



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo



Firma: Antonio Ruiz de Mesa

**E) AREA DE PROTECCION DEL ENTORNO DE LA VIA VERDE.**

Esta área regula las condiciones de uso y la edificación sobre la Vía Verde y su Entorno de Protección, siendo éste el grafiado en los planos de ordenación.

- Usos:

Vía Verde: el ocio ligado al medio natural, prohibiéndose todos los demás.

Entorno: el agropecuario y el ocio ligado al medio natural, prohibiéndose todos los demás.

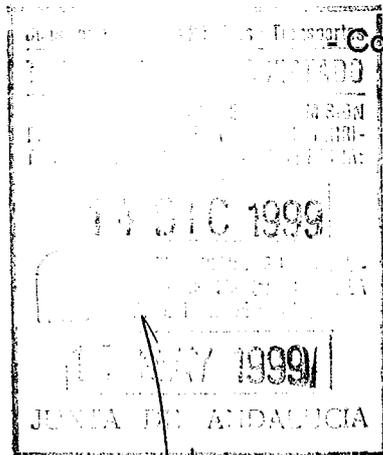
- Construcciones:

-Solo se permitirán las construcciones que no supongan una inadecuación a los usos permitidos y al espacio a proteger

-Se permitirá el movimiento de tierras para los trazados alternativos que sortean los túneles.

-Se permitirán obras de consolidación, restauración y rehabilitación de los túneles.

-Se permitirán obras de interés social en todo el recorrido de la vía verde.



Secretaría de la Comisi6n Provincial de Ordenaci6n Urbanistica

**F) AREA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO.**

Regula los usos actividades y construcciones en una zona que rodea la Conjunto Histórico para la protecci6n paisajística de este.

Esta zona limita al norte con el borde meridional de la franja de protecci6n de la vía verde; al sur y oeste con el borde, también más meridional de la zona de afecci6n de la CN-342; al este con la Carretera de Pruna y con la prolongaci6n de la Av. Manuel de Falla.

- Usos:

- Sólo se permiten los usos agropecuarios que no supongan la ejecuci6n de alguna construcci6n.

- Se permiten la plantaci6n de masas forestales.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesi6n celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.

*[Handwritten signature]*

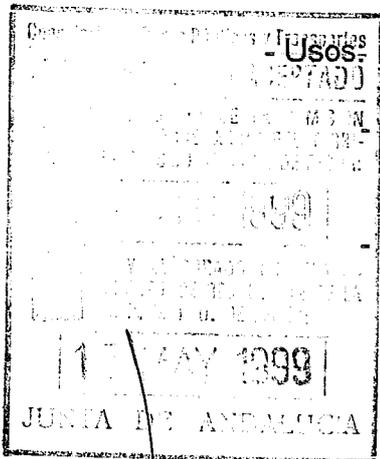
- Construcciones.

- No se permite ningún tipo de construcción.

**G) AREAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.**

Regula los usos y actividades del suelo y edificaciones en aquellos terrenos contenidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico y de aquellos que en el futuro puedan aparecer y se incluyan o no en el citado catálogo. Su localización aparece en el plano de Estructura Orgánica del Territorio, y se consideran para todos ellos un nivel de protección INTEGRAL grado A.

Tal como se define en el catálogo (ver tomo IV) existen dos áreas de protección: la Integral y la Cautelar, esta última equidistará 100 metros de la anterior.



Será de obligado cumplimiento las condiciones establecidas en el catálogo.

Sin perjuicio a lo anterior en la zona de Protección Integral no se permiten mas usos que los agropecuarios.

En la de protección Cautelar se permiten de forma general todos los usos previstos para el no urbanizable.

- Construcciones:

Las especificadas en el catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico.

**H) AREAS DE PROTECCION DE VIAS PECUARIAS.**

1. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación de los terrenos de dominio y uso público que están destinados originalmente al tránsito ganadero y a las comunicaciones para el desarrollo de la actividad agrícola.
2. Los ámbitos en que es de aplicación son los anchos legales de cada tipo de vía.



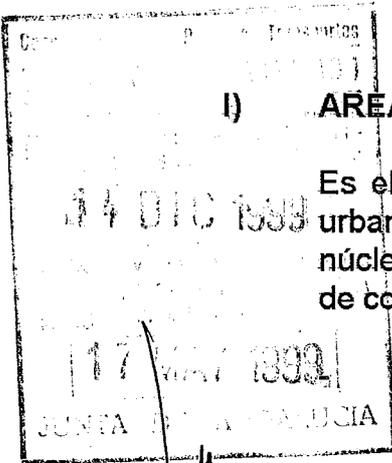
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.

Condiciones de uso del suelo y de la edificación:

1. Se procederá al deslinde y amojonamiento de todas las vías pecuarias existentes en el término.
2. Se prohíbe cualquier tipo de edificación en ellas y sólo se permite su utilización como vías de tránsito, debiendo potenciar su aprovechamiento como itinerarios lúdicos-deportivos.

Se deberán llevar a cabo actuaciones de plantación de arbolado en sus márgenes para que el tránsito peatonal por ellas sea más agradable.

3. Las edificaciones ubicadas en sus ámbitos no señaladas expresamente en estas Normas como perteneciente a algún núcleo de población que se reconozca como tal, quedan sometidos al régimen de "fuera de ordenación".
4. En todo caso será de aplicación la legislación vigente en la materia (Ley 22/1974 de vías pecuarias y el Reglamento que lo desarrolla).



I) AREA DE PROTECCION DEL NUCLEO URBANO.

Es el área definida por una línea equidistante 500 m., del perímetro urbano y este último. Su cometido es proteger el entorno próximo del núcleo de posibles agrupaciones de edificación que conllevan acciones de conservación y condicionan futuros desarrollos.

Usos:

- Solo se permiten usos agropecuarios.

Construcción:

- No se permite ningún tipo de construcción.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el 17 de Agosto de 1999.  
El SECRETARIO GENERAL.



Art. 165 Núcleos de población

Se consideran núcleos de población en formación, los especificados en el plano N°1 de estructura Orgánica del Territorio y N°2 Clasificación del Suelo y son los siguientes:

- Guadamanil.
- Lijar.
- Zaframagón.

Las zonas denominadas como los Baños y Navalagraña, no son incluidas como Núcleo de Población, siendo consideradas como parcelaciones ilegales en el SNU-común, sujetas a las determinaciones de uso y edificación propias de este suelo, debiéndose de adoptar las medidas de protección de la legalidad establecidas en la legislación vigente.

1. Estos núcleos de población conllevan una transformación del uso del suelo no urbanizable y precisarán para su estabilización y posterior control la redacción de un Plan Especial.

El ámbito del Plan Especial se extenderá a una delimitación ajustada a la edificación existente y su parcela asociada, una franja de suelo de 100 metros equidistante a la delimitación anterior, con carácter de protección y control del desarrollo de ese núcleo, y las parcelas vinculadas a los accesos principales.

2. El Plan Especial definirá la parcela edificable y las condiciones de edificación, edificabilidad neta y distancia mínima entre las edificaciones.

3. Los planes especiales, además de la ordenación de la instalación que se pretende, deberán contener:

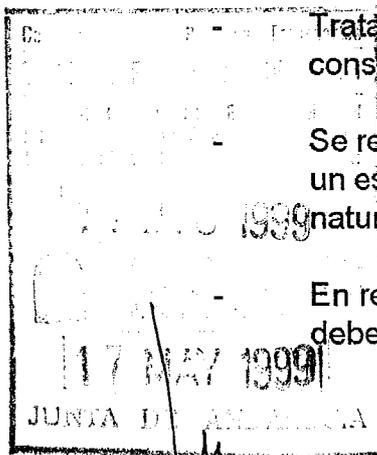
- Plano catastral de la totalidad del ámbito del plan, indicando usos y superficies.
- Plano topográfico de la totalidad del ámbito del Plan.
- Tratamiento paisajístico del conjunto garantizando la conservación de caminos o cañadas.
- Solución de la conexión con la red viaria territorial.
- Tratamiento autónomo del Saneamiento y depuración y tratamiento posterior de vertidos.
- Tratamiento del suelo de la totalidad del ámbito del Plan.

- Tratamiento de la edificación e instalaciones a nivel de anteproyecto, considerando las medidas estéticas contenidas en las presentes normas.

- Se realizará, en los casos en que la Administración Regional lo demande, un estudio de Impacto Ambiental que detecte posibles agresiones al medio natural y turístico y designe medidas para paliarlas.

- En relación con los caseríos existentes los Planes Especiales desarrollen deberán regular lo siguiente:

- Adecuación de los recintos entre edificaciones.
- Infraestructuras de servicios.
- Depuración de vertidos.
- Rehabilitación de edificaciones.
- Ordenanzas particulares de protección.

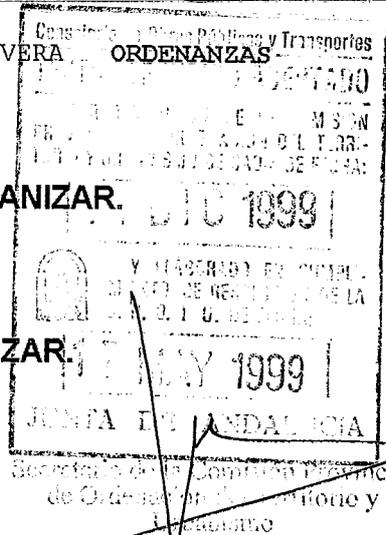


Secretaría de... Provincial  
de Ordenación del Territorio y...  
Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez



Aprueba por el Pleno del Excmo. Ayun-  
tamiento de Olvera, en sesión celebrada el  
19 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL.  
[Signature]



## CAPITULO 2. REGULACION DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

### SECCION 1ª. REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

#### Art. 166 Definición y delimitación.

1. Constituyen el suelo apto para urbanizar los terrenos que desde estas Normas Subsidiarias se consideran susceptibles de ser incorporados al proceso urbanizador como complemento de los actualmente considerados como urbanos, a fin de procurar la adecuada cantidad y calidad de suelo para cubrir la capacidad prevista en las Normas o para resolver determinadas situaciones irregulares en la ordenación del aprovechamiento en el territorio mediante el planteamiento de un régimen que obligue a su regularización urbanística infraestructural y dotacional.
2. Su delimitación aparece señalada en el plano de CLASIFICACION DEL SUELO EN EL TERMINO MUNICIPAL y más pormenorizadamente en el de CLASIFICACION DEL SUELO del Núcleo Urbano.

#### Art. 167 Derechos y deberes básicos de los propietarios.

1. Se estará a lo previsto en el CAPITULO III de la Ley 8/1990 de Reforma del Régimen Urbanístico, debiendo tener en cuenta que desde el momento en que se aprueben estas Normas los particulares adquieren el deber de redactar y presentar el Plan Parcial que corresponda al Sector que les afecte, en los plazos que se determinen.
2. A su vez, la aprobación definitiva de dicho Plan les confiere el deber de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en sí, en las distintas fases que sienta el texto legal citado, así como les confiere los derechos que en paralelo pueden ir ejerciendo bajo el cuadro básico de adquisición gradual de derechos una vez cumplidos los deberes legales que son previos.
3. Los deberes se concretan en:
  - a) La cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas previstas en Plan Parcial.
  - b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento tipo del área de reparto donde se sitúe, en función del máximo establecido por ley urbanística.



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

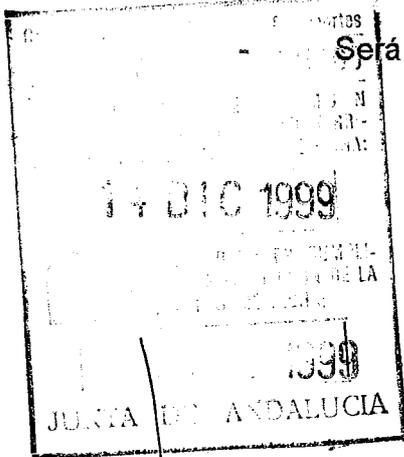


## SECCION 2ª: CONDICIONES PARA CADA SECTOR



### SECTOR 1: OESTE

1. **SITUACION:** Se sitúa en la zona oeste del SAU, que tal como se describe en la Memoria Justificativa se encuentra en la parte sudeste del núcleo urbano.
2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 8,62 Has.
3. **OBJETIVOS:**
  - Conseguir una circunvalación sur que enlace la Av. Manuel de Falla con el nuevo acceso a la Carretera de Pruna.
  - Conseguir una dotación deportiva y de espacios libres junto al colegio.
  - Resolver la demanda de suelo para viviendas aisladas.
  - Dar continuidad a la trama urbana situada al oeste del sector (calles: Zahara, Torre-Alhaquime, y Algodonales), dotándole de un espacio público central a esta zona.
4. **CRITERIOS DE ORDENACION:**



Secretaría de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

Fdo. Andrés Quiroga

- Será vinculante:

- El viario interior que de continuidad a las calles colindantes del suelo urbano.
- Un viario oeste-este, de al menos 19 metros de ancho que enlace la Avenida Manuel de Falla con Vereda de Pino, dando continuidad a la circunvalación que partiendo de Avenida Manuel de Falla acaba en Julián Besteiro.
- Las reservas para dotaciones se localizarán, en su mayor parte, en la parcela situada entre el Instituto Zaframagón y el viario vinculante anteriormente descrito, tal y como se especifica en la documentación gráfica.
- Un espacio libre de dominio y uso público, de al menos mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>), deberá localizarse en la parte central del extremo noroeste del sector, donde podrá ubicarse dando frente a este espacio libre, un servicio de interés público y social.

- Se establecen cuatro tipos de edificación, que aún siendo orientativa la ordenación representada en las presentes NN.SS., la cual dependerá de la ordenación definitiva que establezca el plan parcial propuesto, si será vinculante la degradación en intensidad edificatoria hacia el sur y sureste

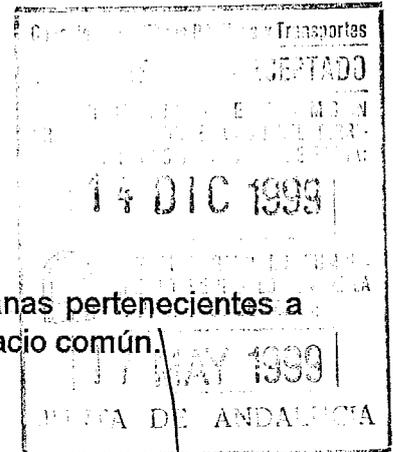
P) Edificación Plurifamiliar:

- Tres plantas.
- Ocupación de manzana 60 %.
- Edificabilidad unitaria:  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Se unirán los espacios libres de las manzanas pertenecientes a esta tipología con objeto de obtener un espacio común.

U<sub>1</sub>) Edificación entre medianeras del ensanche

- Dos plantas más ático retranqueado:  $3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- Parcela mínima:  $120 \text{ m}^2$ .
- Ocupación de parcela: 100 % en planta baja y 85 en el resto.
- Edificabilidad unitaria:  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$



Fdo.: Antonio Ruiz Solís

Se adaptará a la tipología y alineaciones de las edificaciones colindantes del suelo urbano.

U<sub>2</sub>) Edificación unifamiliar entre medianeras.

- Dos plantas.
- Parcela mínima:  $125 \text{ m}^2$ .
- Retranqueo de fachada: 6 metros desde la alineación de calle.
- Edificabilidad unitaria:  $1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

U<sub>3</sub>) Edificación unifamiliar aislada:

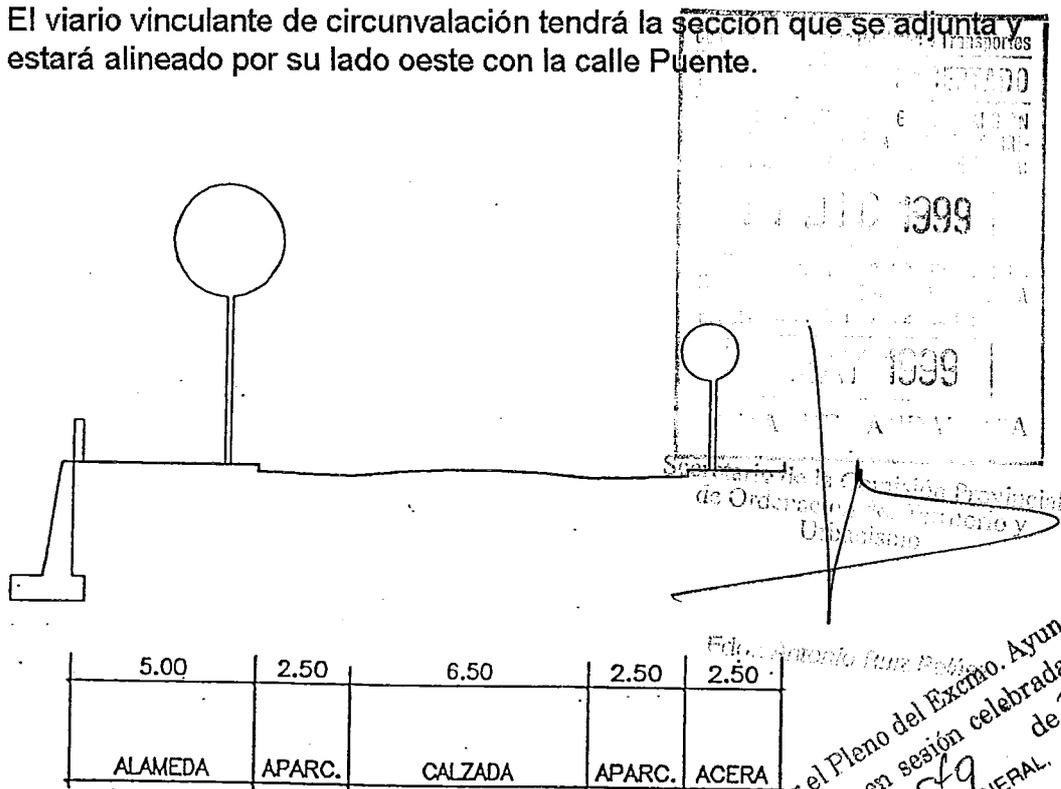
- Dos plantas.
- Parcela mínima:  $500 \text{ m}^2$ .
- Retranqueos:
  - Fachada: 6 m.
  - Linderos: 3 m.
- Ocupación: 30 %.
- Edificabilidad unitaria:  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1994  
EL SECRETARIO GENERAL.  
*[Signature]*



Se permitirán las viviendas pareadas con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.
  - Retranqueos:
    - Fachada: 6 m.
    - Linderos: 3 m. (Salvo el que se adjunta).
  - Ambas viviendas se tramitarán y ejecutarán con proyecto único.
  - Ocupación: 30 %.
  - Edificabilidad unitaria: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Se admitirá el uso comercial en las parcelas tipo P no superando en un 20 % la edificabilidad asignada a éstas.
  - Las dotaciones que se ubicarán en la parcela situada entre el Instituto Zaframagón y el viario de circunvalación, tal como se especifica en la documentación gráfica, son: Espacios libres y preescolar aplicando mínimos según ley, el resto del suelo se destinará a zona deportiva. La dotación de servicios de equipamiento y social así como la comercial se podrán ubicar junto al espacio libre del extremo noroeste y en las parcelas tipo P respectivamente.
  - El viario vinculante de circunvalación tendrá la sección que se adjunta y estará alineado por su lado oeste con la calle Puente.

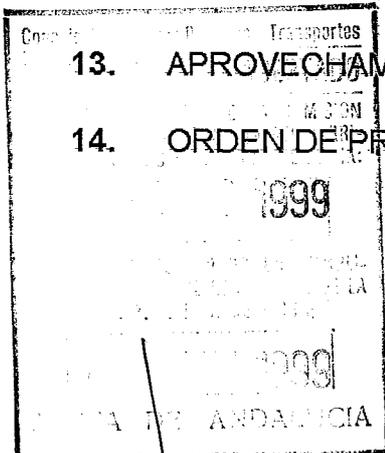


5.00	2.50	6.50	2.50	2.50
ALAMEDA	APARC.	CALZADA	APARC.	ACERA

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



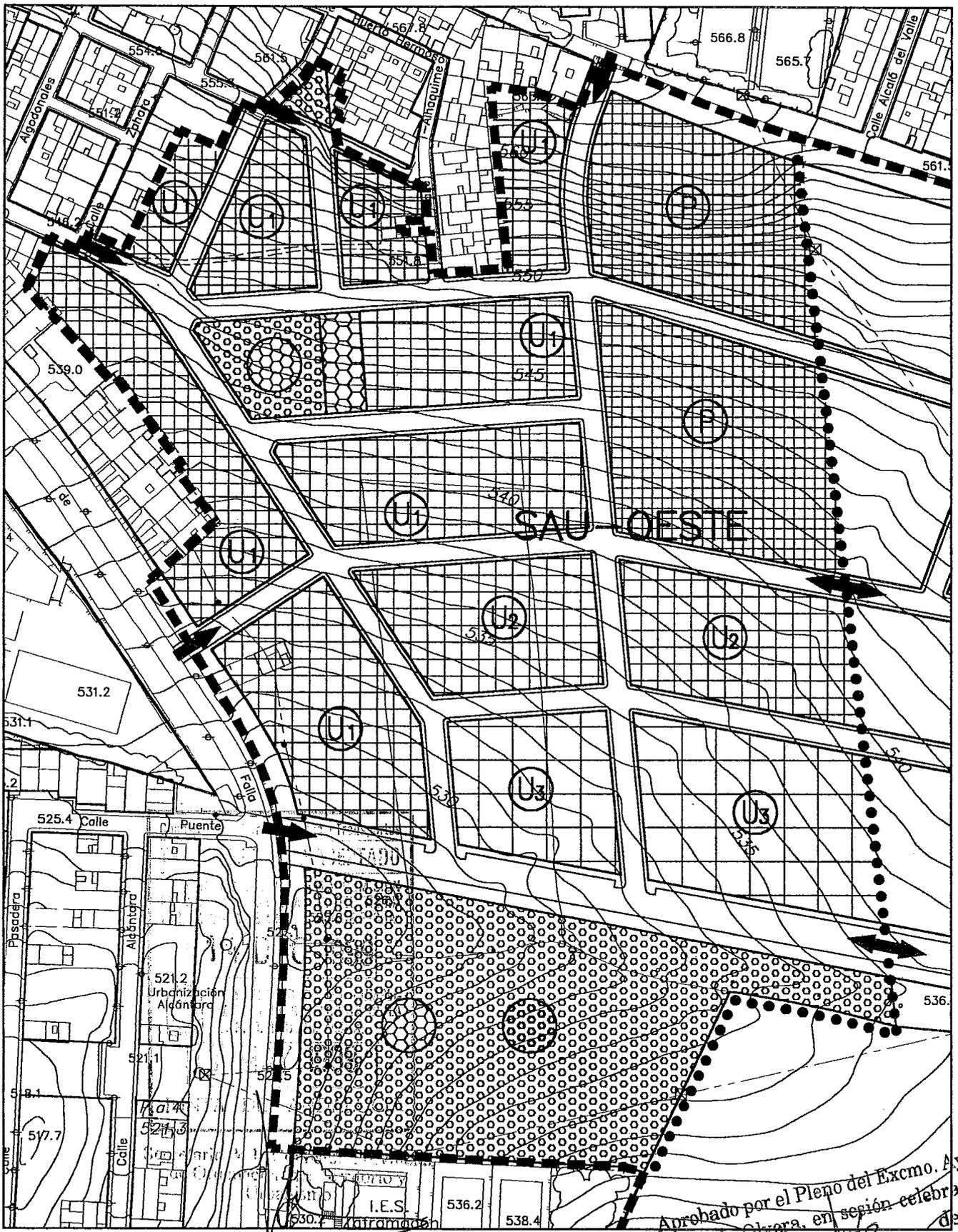
5. DENSIDAD MAXIMA BRUTA: 40 Viv/has
6. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 345 Viv.
7. CESIONES MINIMAS:
  - Espacios Libres de Dominio y Uso Público, y Equipamientos (centros docentes, servicios de interés público y social): mínimo los estándares y módulos mínimos establecidos en el artículo 83.2 apartados c), d) y e) del R.D.L. 1/92, de 26 de junio, y el anexo al Reglamento de Planeamiento, vigente en Andalucía en virtud del artículo único de la ley 1/97 de 18 de junio.
  - La totalidad del viario en la superficie que resulte.
  - El porcentaje máximo del aprovechamiento del sector, según ley.
8. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial.
9. SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
10. INSTRUMENTO DE GESTION: Proyecto de Compensación.
  - Se podrá hacer un desarrollo en polígonos, cuatro como máximo, si con ello se facilita la gestión, esta poligonación se ajustará a la estructura de la propiedad. En todo caso la ordenación general se realizará de forma conjunta.
11. ORGANO ACTUANTE: Junta de Compensación.
12. MEDIA APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:  $0.428 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$
13. APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO (AR-1):  $0.408 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$ .
14. ORDEN DE PRIORIDAD: Prioridad 1 (primer cuatrienio).



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.



Esc. 1/2000

Edo. Antonio Ruiz Peláez



CONEXIONES VINCULATES

LOCALIZACION ZONA VERDE VINCULANTES

LOCALIZACION EQUIPAMIENTO VINCULANTES

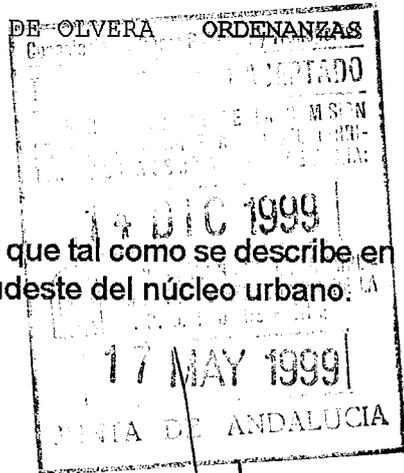


Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL.  
*[Handwritten Signature]*

**SECTOR 2: CENTRO**

1. SITUACION: Se sitúa en la zona central del SAU, que tal como se describe en la Memoria Justificativa se encuentra en la parte sudeste del núcleo urbano.
2. SUPERFICIE APROXIMADA: 5,43 Has.
3. OBJETIVOS:

- Conseguir una circunvalación sur que enlace la Av. Manuel de Falla con el nuevo acceso a la Carretera de Pruna.
- Resolver demanda de suelo para viviendas aisladas.
- Establecer una centralización de dotaciones en continuidad con el Parque Entrecaminos.



Fdo.: Antonio Ruiz Polanco

6. CRITERIOS DE ORDENACION:

- Será vinculante:
  - El viario interior que de continuidad a las calles colindantes del suelo urbano.
  - Un viario oeste-este, de al menos 19 metros de ancho que enlace la Avenida Manuel de Falla con Vereda de Pino, dando continuidad a la circunvalación que partiendo de Avenida Manuel de Falla enlaza con la Avenida Julián Besteiro.
  - Las reservas para dotaciones se localizarán, preferentemente y salvo razonada justificación en contra, en continuidad con el Parque Entrecaminos y junto a Vereda de Pino, en la zona central del sector, tal y como se señala en la documentación gráfica.

Se establecen tres tipos de edificación, que aún siendo orientativa la ordenación representada en las presentes NN.SS., la cual dependerá de la ordenación definitiva que establezca el plan parcial propuesto, si será vinculante la degradación en intensidad edificatoria hacia el sur y sureste

P) Edificación entre medianeras:

- Tres plantas.
- Ocupación de manzana 60 %.
- Edificabilidad unitaria: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Se unirán los espacios libres de las manzanas pertenecientes a esta tipología con objeto de obtener un espacio común.

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



U<sub>2</sub>) Edificación unifamiliar entre medianeras.

- Dos plantas.
- Parcela mínima: 125 m<sup>2</sup>.
- Retranqueo de fachada: 6 metros desde la alineación de calle.
- Edificabilidad unitaria: 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

U<sub>3</sub>) Edificación unifamiliar aislada:

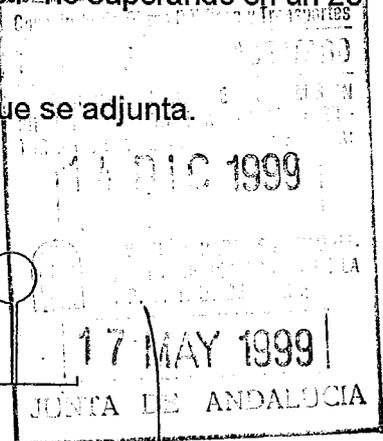
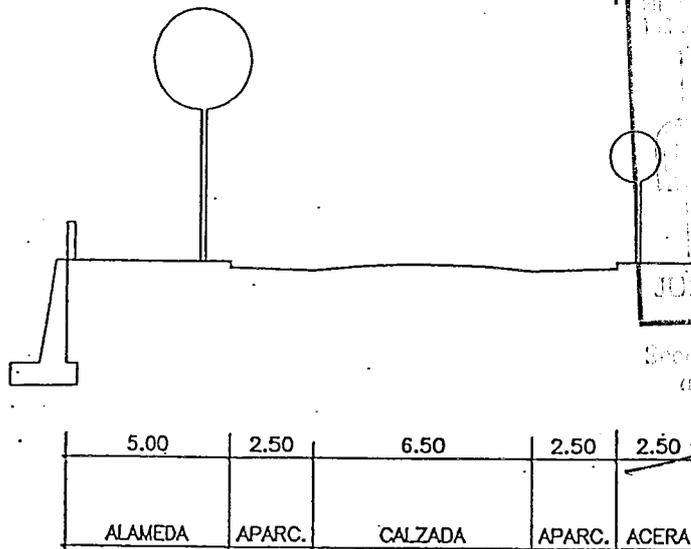
- Dos plantas.
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos:
  - Fachada: 6 m.
  - Linderos: 3 m.
- Ocupación: 30 %.
- Edificabilidad unitaria: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Se permiten las viviendas pareadas con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos:
  - Fachada: 6 m.
  - Linderos: 3 m. (Salvo el que se adjunta).
- Ambas viviendas se tramitarán y ejecutarán con proyecto único.
- Ocupación: 30 %.
- Edificabilidad unitaria: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Se admitirá el uso comercial en las parcelas tipo P no superando en un 20 % la edificabilidad asignada a estas.

El viario de circunvalación tendrá la sección que se adjunta.



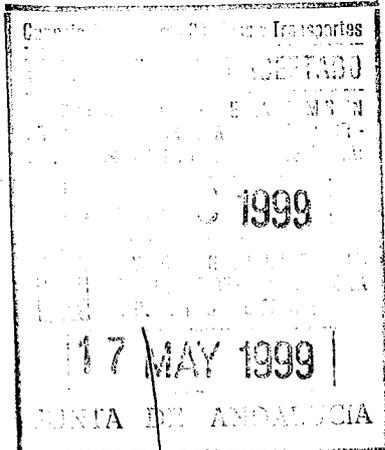
Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

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.



5. DENSIDAD MAXIMA BRUTA: 35 Viv/Has
6. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 190 Viv.
7. CESIONES MINIMAS:
  - Espacios Libres de Dominio y Uso Público, y Equipamientos (centros docentes, servicios de interés público y social): mínimo los estándares y módulos mínimos establecidos en el artículo 83.2 apartados c), d) y e) del R.D.L. 1/92, de 26 de junio, y el anexo al Reglamento de Planeamiento, vigente en Andalucía en virtud del artículo único de la ley 1/97 de 18 de junio.
  - La totalidad del viario en la superficie que resulte.
  - El porcentaje máximo del aprovechamiento del sector, según ley.
8. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial.
9. SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
10. INSTRUMENTO DE GESTION: Proyecto de Compensación.
  - Se podrá hacer un desarrollo en polígonos, tres como máximo, si con ello se facilita la gestión, esta poligonación se ajustará a la estructura de la propiedad. En todo caso la ordenación general se realizará de forma conjunta.
11. ORGANO ACTUANTE: Junta de Compensación.
12. MEDIA APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: 0,418 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s
13. APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO (AR-1): 0,408 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s
14. ORDEN DE PRIORIDAD: 1º y 2º Cuatrienio.

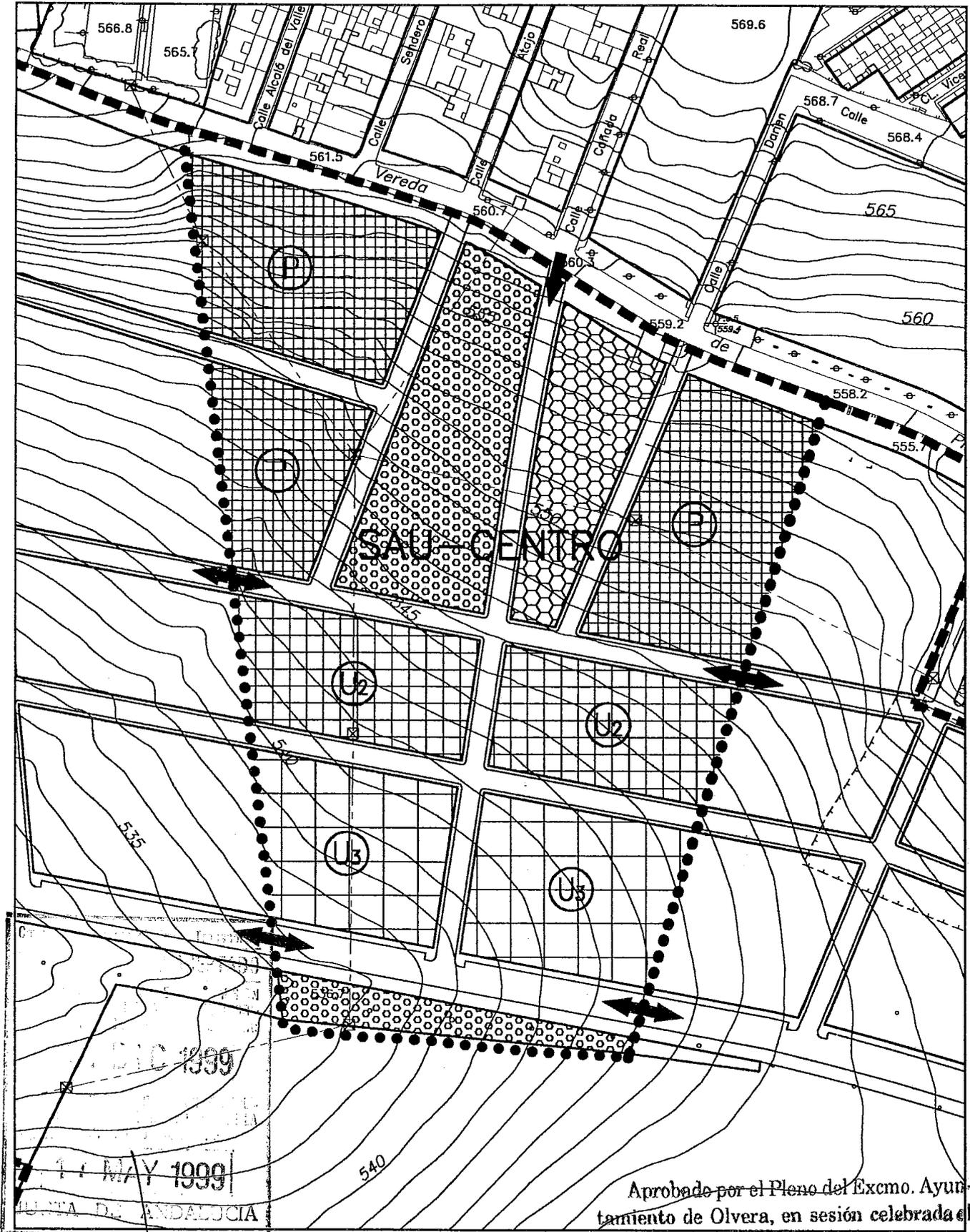


Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo



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

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE OLVERA ORDENANZAS  
 TEXTO REFUNDIDO



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

día 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL.

*V. A. [Signature]*



CONEXIONES VINCULADAS

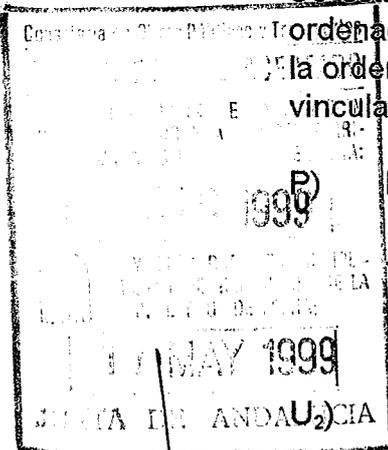


Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

**SECTOR 3: ESTE**

1. **SITUACION:** Se sitúa en la zona este del SAU, que tal como se describe en la Memoria Justificativa se encuentra en la parte sudeste del núcleo urbano.
2. **SUPERFICIE APROXIMADA:** 6,6 Has.
3. **OBJETIVOS:**
  - Conseguir una circunvalación sur que enlace la Av. Manuel de Falla con el nuevo acceso a la Carretera de Pruna.
  - Resolver la demanda de suelo para viviendas aisladas.
4. **CRITERIOS DE ORDENACION:**
  - Será vinculante:
    - El viario interior que de continuidad a las calles colindantes del suelo urbano.
    - Un viario oeste-este, de al menos 19 metros de ancho que enlace la Avenida Manuel de Falla con Vereda de Pino, dando continuidad a la circunvalación que partiendo de Avenida Manuel de Falla enlaza con la Avenida Julián Besteiro.
    - Las reservas para dotaciones se localizarán, preferentemente y salvo razonada justificación en contra, en la zona que se señala en la documentación gráfica.

- Se establecen tres tipos de edificación, que aún siendo orientativa la ordenación representada en las presentes NN.SS., la cual dependerá de la ordenación definitiva que establezca el plan parcial propuesto, sí será vinculante la degradación en intensidad edificatoria hacia el sur.



Edificación entre medianeras:

Tres plantas.  
Ocupación de manzana 60 %.  
Edificabilidad unitaria: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Edificación unifamiliar entre medianeras.

Dos plantas.  
Parcela mínima: 125 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.

*[Handwritten signature]*

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo



Edo.: Antonio Ruiz Páez

- Retranqueo de fachada: 6 metros desde la alineación de calle.
- Edificabilidad unitaria: 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

U<sub>3</sub>) Edificación unifamiliar aislada:

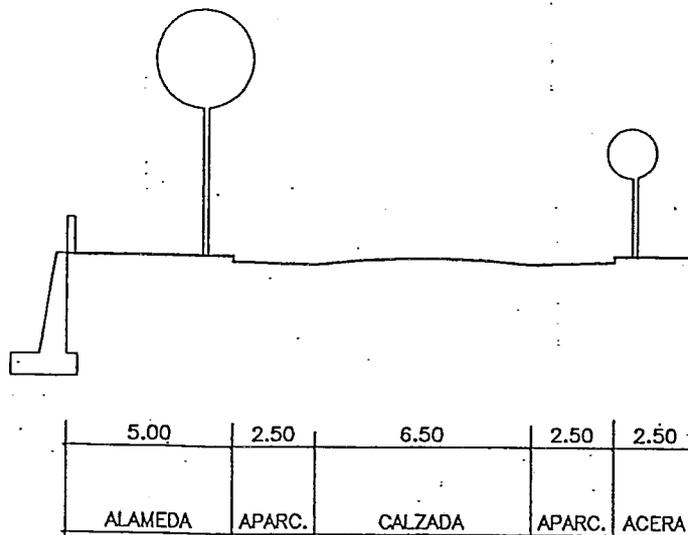
- Dos plantas.
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos:
  - Fachada: 6 m.
  - Linderos: 3 m.
- Ocupación: 30 %.
- Edificabilidad unitaria: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Secretario de la Asociación Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Se permiten las viviendas pareadas con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos:
  - Fachada: 6 m.
  - Linderos: 3 m. (Salvo el que se adjunta).
- Ambas viviendas se tramitarán y ejecutarán con proyecto único.
- Ocupación: 30 %.
- Edificabilidad unitaria: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

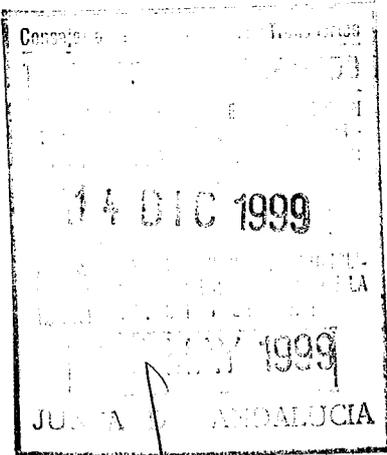
- Se admitirá el uso comercial en las parcelas tipo P no superando en un 20 % la edificabilidad asignada a estas.
- El rettranqueo de 5 m. Desde la Vereda de Pino se plantará de árboles y será de dominio público.
- El viario de circunvalación tendrá la sección que se adjunta.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1.999  
 El SECRETARIO GENERAL.



5. DENSIDAD MAXIMA BRUTA: 35 Viv./has
6. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 210 Viv.
7. CESIONES MINIMAS:
  - Espacios Libres de Dominio y Uso Público, y Equipamientos (centros docentes, servicios de interés público y social): mínimo los estándares y módulos mínimos establecidos en el artículo 83.2 apartados c), d) y e) del R.D.L. 1/92, de 26 de junio, y el anexo al Reglamento de Planeamiento, vigente en Andalucía en virtud del artículo único de la ley 1/97 de 18 de junio.
  - La totalidad del viario en la superficie que resulte.
  - El porcentaje máximo del aprovechamiento del sector, según ley.
8. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial.
9. SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
10. INSTRUMENTO DE GESTION: Proyecto de Compensación.
  - Se podrá hacer un desarrollo en polígonos, tres como máximo, si con ello se facilita la gestión, esta poligonación se ajustará a la estructura de la propiedad. En todo caso la ordenación general se realizará de forma conjunta.
11. ORGANO ACTUANTE: Junta de Compensación.
12. MEDIA APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: 0,379 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
13. APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO (AR-1): 0,408 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
14. ORDEN DE PRIORIDAD: 1º y 2º Cuatrienio.

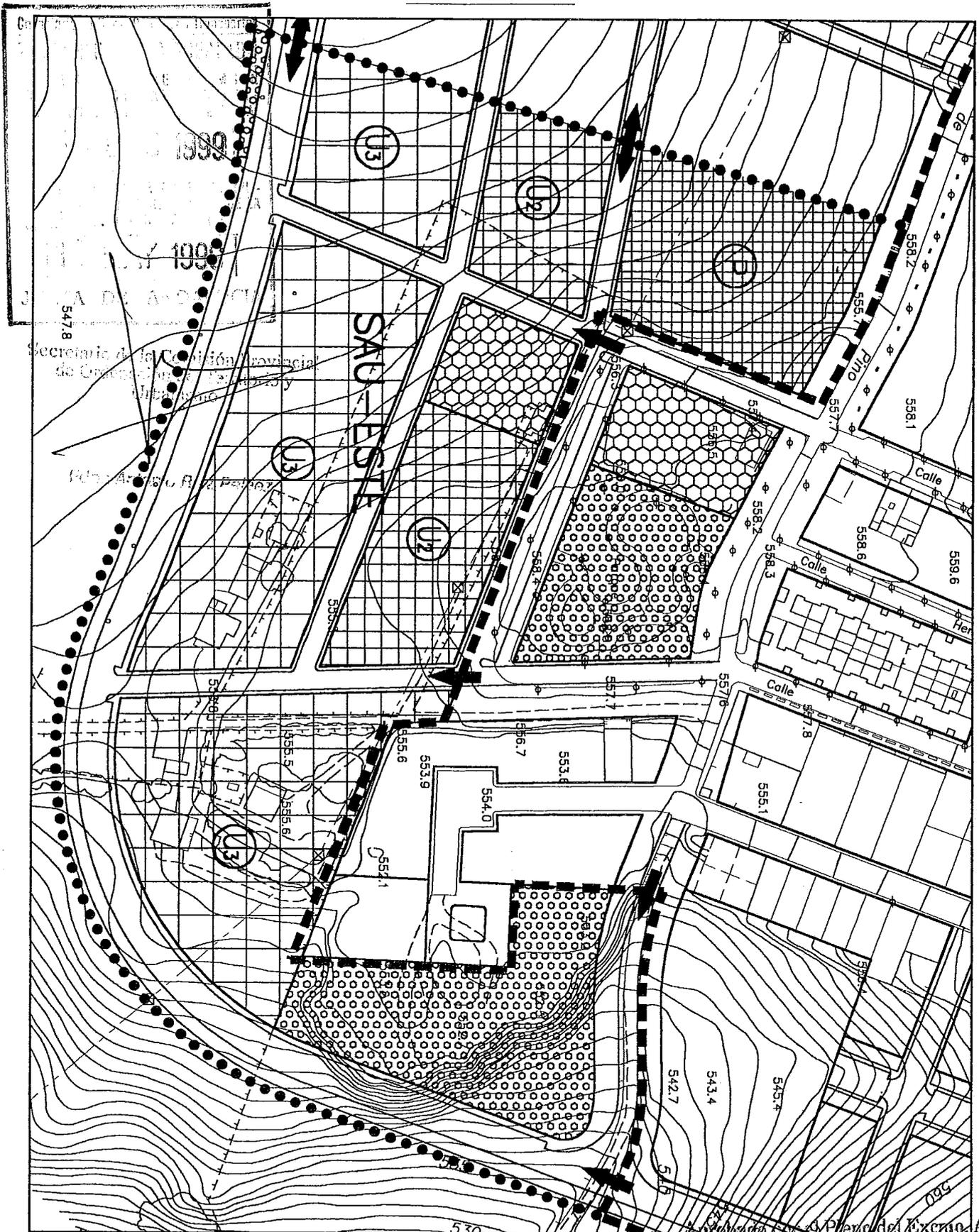


Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo



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

*J. A. Pina*



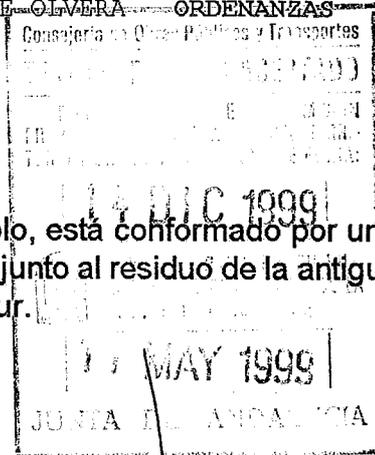
Esc. 1/2000



CONEXIONES VINCULATES



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



## SECTOR 4: CONEJO

1. SITUACION: Se ubica en la entrada este del pueblo, está conformado por una parcelación agrícola antigua, ocupa la ladera norte junto al residuo de la antigua CN-342 con ligera y continua pendiente hacia el sur.
2. SUPERFICIE APROXIMADA: 19,26 has.
3. OBJETIVOS:
  - Regularizar la situación urbanística existente de huertos familiares que predispone a la formación de un núcleo de población desordenado.
  - Resolver la demanda de suelo para huerto familiar.
4. CRITERIOS DE ORDENACION:

Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
Edo.: Antonio Ruiz Paláez

- Será vinculante:
  - Ensanchar el viario existente hasta conseguir, al menos, 10 metros en el viario principal de subida y 8 metros en los ramales de distribución. Los ramales de distribución podrán ser en fondo de saco, siempre y cuando respeten las dimensiones mínimas incluidas en estas normas.
  - Proyectar un viario de servicio paralelo a la vía pública de 10 metros de anchura separado de esta por una zona libre a modo de alameda de 15 metros.
  - Las reservas para dotaciones (espacios libres de dominio y uso público y demás equipamientos) se localizarán, preferentemente y salvo razonada justificación en contra, en la zona que se señala en la documentación gráfica, junto a la vía principal y a la de servicio.

El documento de desarrollo que se redacte, así como el proyecto de urbanización, deberá contemplar y resolver, a costa de los propietarios del sector, los enlaces y demás conexiones con los sistemas generales de infraestructura y servicio, así como con el sistema general de comunicación.

- U<sub>4</sub>) Condiciones de la edificación :

parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>  
ocupación de parcela: 20%  
altura: una planta mas ático. Este será como máximo el 30% de la planta inferior.

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



Retranqueos: 6 metros a fachada principal y 3 metros a  
linderos.

Edificabilidad máxima por parcela: 0.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

-residencial	0.15 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
-otros usos	0.05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

5. DENSIDAD MAXIMA BRUTA: 4Viv/ ha

6. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 70 viviendas

7. CESIONES MINIMAS:

- Espacios Libres de Dominio y Uso Público, y Equipamientos (centros docentes, servicios de interés público y social): mínimo los estándares y módulos mínimos establecidos en el artículo 83.2 apartados c), d) y e) del R.D.L. 1/92, de 26 de junio, y el anexo al Reglamento de Planeamiento, vigente en Andalucía en virtud del artículo único de la ley 1/97 de 18 de junio.

- La totalidad del viario en la superficie que resulte.

- El porcentaje máximo del aprovechamiento del sector, según ley.

8. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial.

9. SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

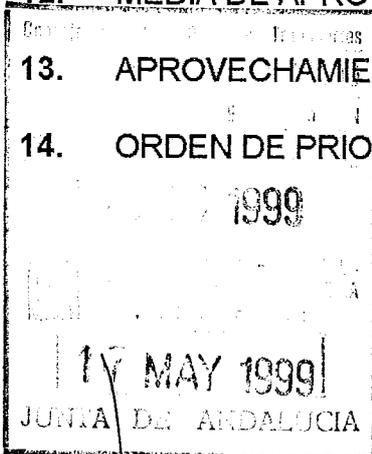
10. INSTRUMENTO DE GESTION: Proyecto de compensación

11. ORGANO ACTUANTE: Junta de Compensación

12. MEDIA DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: 0.160 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s

13. APROVECHAMIENTO TIPO DE AREA DE REPARTO (AR-2): 0,160 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s

14. ORDEN DE PRIORIDAD: 1 y 2º Cuatrienio.



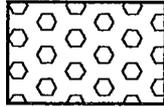
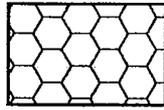
Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo



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

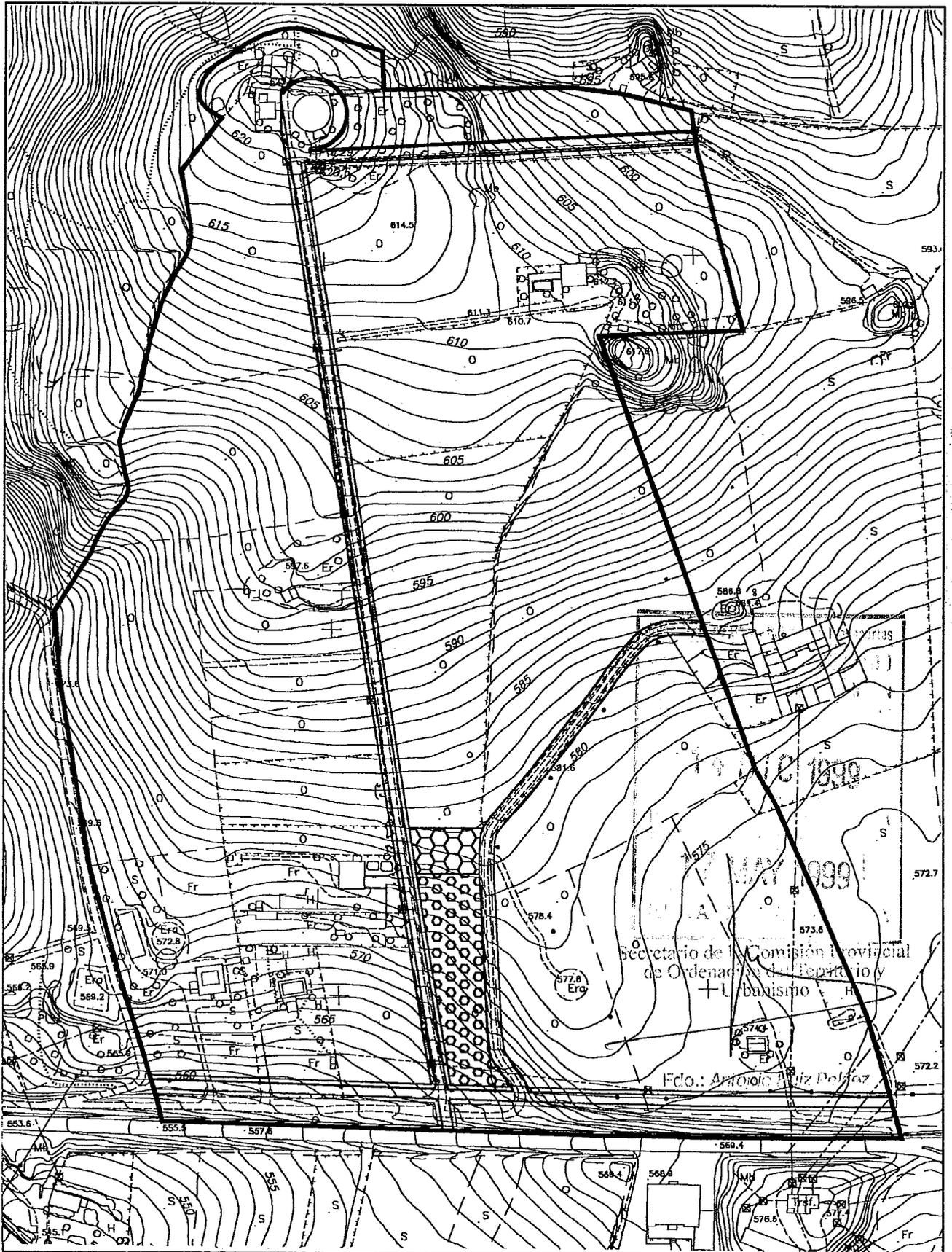
*[Handwritten signature]*

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



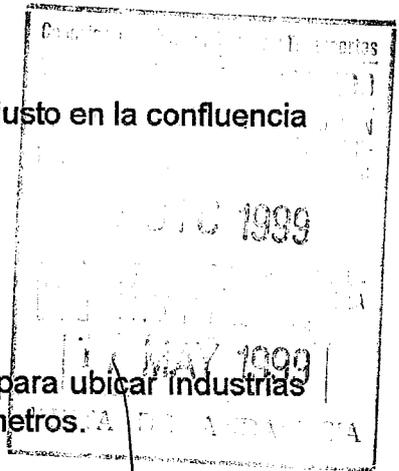
ZONAS VERDES

CONEJO  
Superficie 19,265 hectáreas



**SECTOR 5: INDUSTRIAL.**

1. SITUACION: En el lado norte del acceso este de Olvera, justo en la confluencia de este con la circunvalación de la CN-342.
2. SUPERFICIE APROXIMADA: 21,51 Has.
3. OBJETIVOS:
  - Conseguir una zona industrial cercana al pueblo para ubicar industrias que requieren una parcela superior a los tres mil metros.



4. CRITERIOS DE ORDENACION.

- Se definirán dos polígonos uno a cada lado del actual camino que divide en dos al sector.
- El sector del Oeste contendrá los espacios destinados a dotaciones.
- La parcela mínima será de 3.000 m<sup>2</sup>.
- Los retranqueos serán:
  - A sistemas generales de comunicación 25 metros.
  - A sistema local de comunicación 15 metros.
  - A calles, lo especificado por el Plan Parcial.
- Todo el sector deberá tener una barrera forestal de 15 metros a lo largo de todo su perímetro.
- El Plan Parcial especificará de una manera pormenorizada, el control del impacto ambiental, insistiendo en los vertidos preferentemente.
- El documento de desarrollo que se redacte, así como el proyecto de urbanización, deberá contemplar y resolver, a costa de los propietarios del sector, los enlaces y demás conexiones con los sistemas generales de infraestructura y servicio, así como con el sistema general de comunicación.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Edo.: Antonio Ruiz-Palacios

5. EDIFICABILIDAD MAXIMA BRUTA: 0,5 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> s.
6. OCUPACION MAXIMA BRUTA: 50 %

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



7. CESIONES MINIMAS:

- Espacios Libres de Dominio y Uso Público, y Equipamientos (centros docentes, servicios de interés público y social): mínimo los estándares y módulos mínimos establecidos en el artículo 83.2 apartados c), d) y e) del R.D.L. 1/92, de 26 de junio, y el anexo al Reglamento de Planeamiento, vigente en Andalucía en virtud del artículo único de la ley 1/97 de 18 de junio.

- La totalidad del viario en la superficie que resulte.

- El porcentaje máximo del aprovechamiento del sector, según ley.

8. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial.

9. SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION.

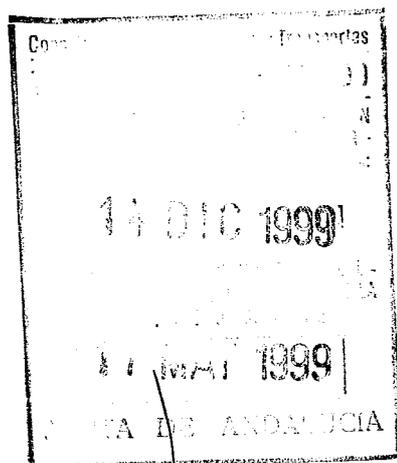
10. INSTRUMENTO DE GESTION: Proyecto de Compensación.

11. ORGANO ACTUANTE : Junta de Compensación.

12. MEDIA DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: 0.5 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s

13. APROVECHAMIENTO TIPO DE AREA DE REPARTO (AR-3): 0,5 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s

14. ORDEN DE PRIORIDAD: I (1º Cuatrienio).



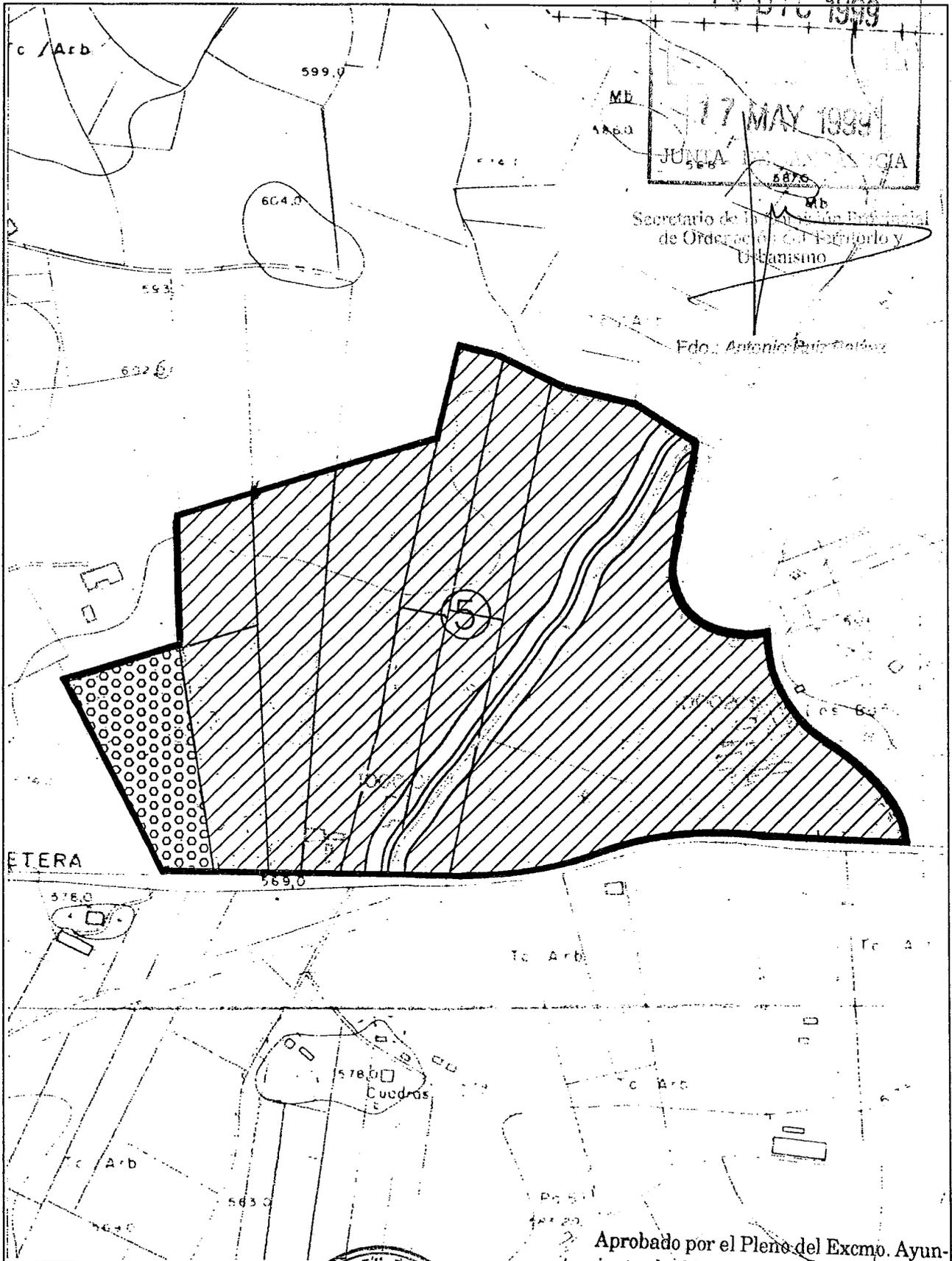
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL

*[Handwritten signature]*

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Deláez

SECTOR 5: INDUSTRIAL  
Superficie 21,52 hectareas



Esc: 1/5000



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

### CAPITULO 3. REGULACION DEL SUELO URBANO

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



### SECCION 1ª. REGIMEN DEL SUELO URBANO

#### Art. 169 Clasificación del Suelo Urbano

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el art. 10 de la Ley del Suelo, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en la documentación gráfica.

#### Art. 170 Areas en Suelo Urbano

1. El Suelo Urbano se divide en dos grandes áreas:

- a) Areas plenamente ordenadas: corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

No haya aumento de la edificabilidad permitida.

No haya merma de espacios libres o dotacionales.

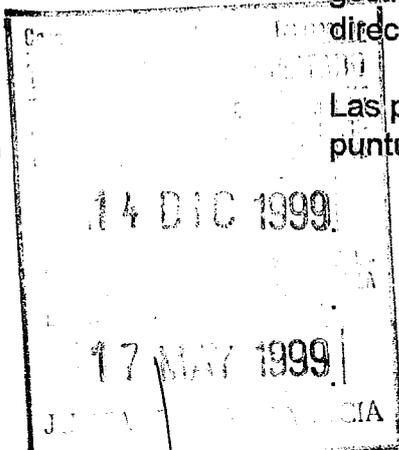
No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada parcela.

No se introduzcan usos expresamente prohibidos.

Los ajustes se realicen mediante la figura y el trámite de Estudio de Detalle.

- b) Area de remodelación -Unidades de Ejecución-:

Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión y, en todo caso, de la realización de las cesiones de viario, espacios libres, dotacionales u otras obligaciones que les hubiera sido asignadas.



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Edu. Antonio Sub. Gómez

El contenido de edificabilidad y usos, y las condiciones de edificación son las expresamente reflejadas en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución, o los que se derivan de la ordenanza de Area plenamente ordenada a que dicha ficha remita.

### Art. 171. Calificación del Suelo Urbano

1. El suelo urbano se califica según los siguientes usos

- Residencial.
- Espacios libres y zonas verdes de uso público
- Viario.
- Dotaciones. Equipamiento.
- Industrial.

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



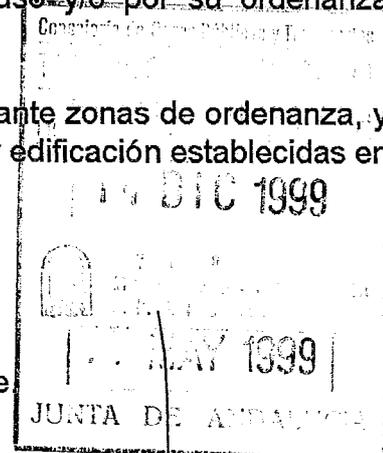
Los suelos calificados como espacios libres y viario se regulan por lo establecido en el título II.

Los suelos calificados como dotaciones se regulan por lo establecido en la zona Residencial en que estén incluidos, con las excepciones que en cada caso se establezcan, por las condiciones generales de uso y/o por su ordenanza particular.

2. Las Areas plenamente ordenadas se regulan mediante zonas de ordenanza, y complementariamente por las condiciones de uso y edificación establecidas en los títulos correspondientes.

Se establecen las siguientes zonas de Ordenanza:

- Conjunto Histórico.
- Edificación entre medianeras en el ensanche
- Edificación exenta en el ensanche.
- Del uso dotacional.
- Del uso industrial.
- De los espacios libres y zonas verdes.



3. Las Areas de Remodelación se regulan mediante fichas individualizadas, que se recogen en el Fichero de Unidades de Ejecución, sin perjuicio de las condiciones genéricas de uso y edificación.

### Art. 172 Cesiones gratuitas en Suelo Urbano

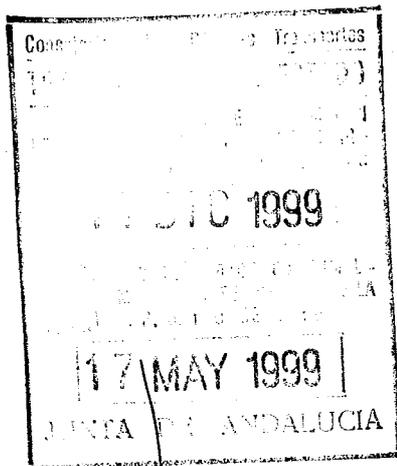
Las cesiones gratuitas en las Areas de Remodelación de Suelo Urbano serán:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación del viario local.
- El suelo destinado a jardines públicos locales.
- El suelo destinado a equipamientos.

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

### Art. 173 Ambito de las Unidades de Ejecución

El ámbito y calificación de los suelos de cada Unidad de Ejecución, es el marcado en el plano de Zonificación del Suelo Urbano, y en el fichero de Unidades de Ejecución contenido en esta Normativa. La Ordenanza de Aplicación es la que, con carácter específico, determina cada ficha.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1.999  
EL SECRETARIO GENERAL.  
*[Signature]*

Secretario de la Junta de Andalucía  
de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Polanco

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

## SECCION 2ª. ORDENANZAS DE APLICACION.

### ORDENANZAS DEL CONJUNTO HISTORICO.



#### Art. 174 Definición y ámbito.

Comprende el ámbito delimitado en la documentación gráfica como conjunto histórico, siendo la finalidad prioritaria de esta normativa su conservación ambiental y tipológica.

Está configurado por el núcleo original y su desarrollo hasta principios del siglo XX estando totalmente consolidado.

En los edificios catalogados se estará a lo especificado y definido en la memoria de catalogación y en sus respectivas fichas de catalogación, siéndole de aplicación la presente ordenanza subsidiariamente en lo no expuesto allí

#### Art. 175 Condiciones de la parcela.

La parcela mínima a efectos de edificar será la preexistente, evitándose cualquier alteración (alineación, segregación, agregación de parcelas) a la trama urbana histórica

La parcela, en el caso de parcelación permitida, cumplirá las siguientes condiciones:

Superficie mínima:	60 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo:	6 m.	Máximo 10 m.
Círculo mínimo inscribible.	.6 m.	

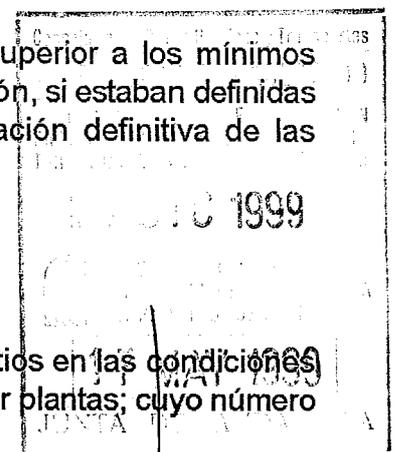
Las parcelas con superficie inferior y frente inferior o superior a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación, si estaban definidas en el último levantamiento catastral previo a la aprobación definitiva de las normas.

#### Art. 176 Ocupación de la parcela.

Salvo las limitaciones establecidas para las dimensiones de patios en las condiciones generales de la edificación, se permite la siguiente ocupación por plantas; cuyo número máximo permitido se define en el art. de "altura máxima".

Planta baja	100 %
Resto plantas	85 %

145



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Planta ático

no puede exceder de la ocupación de la planta 1ª y además se retranqueará 3.50 m de la línea de edificación.

**Art. 177 Edificabilidad.**

La edificabilidad de cada parcela se define sumando el espacio edificable, la ocupación, en cada una de las plantas permitidas.

**Art. 178 Posición de la edificación.**

La edificación se alinearán a vial en todo el frente de fachada no permitiéndose los retranqueos ni respecto de la alineación oficial ni desde las medianeras.

**Art. 179 Altura máxima.**

El número máximo de plantas permitidas será el definido en el plano de alturas de la documentación gráfica.

En general, la altura máxima para las parcelas en el Conjunto Histórico será de dos (B+1) plantas, a excepción de las parcelas que conforman las fachadas de las calles Llana, Victoria y Calvario (tres tramos de una única calle lineal) que será de tres (B+2), en razón de la altura predominante existente en dichas calles.

La altura al alero o a la cara inferior del último forjado será:

2 plantas	7 m.
2 plantas + ático	7 m. a la cornisa y 10m. al ático retranqueado medido en vertical desde la rasante.
3 plantas	10 m.

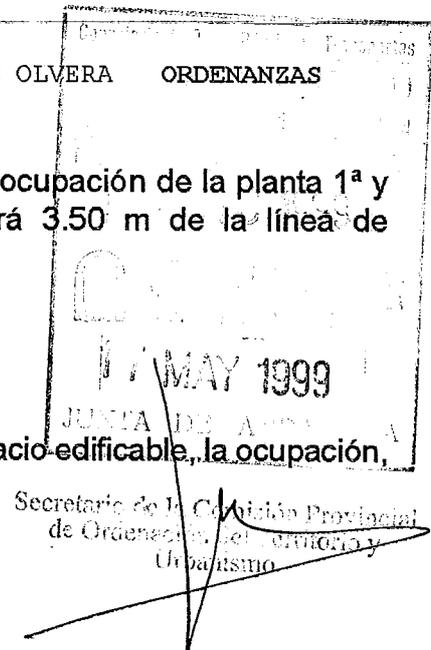
Sobre la altura máxima permitida se prohíbe expresamente cualquier construcción en la cubierta salvo el castillete mínimo e imprescindible para acceder a ella y retranqueado 3,5 m. como mínimo de las fachadas exteriores u oculto bajo el faldón de la cubierta inclinada de la primera crujía.

La altura libre de las plantas será la siguiente:

Planta baja	comprendida entre 2,80 y 3,50 m.
Resto	Comprendido ente 2,50 y 3,00 m.



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



**Art. 180 Patios.**

Las prescripciones para los patios serán las establecidas en estas normas para los patios de viviendas.

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



*U. Moreno*

**Art. 181 Condiciones de las obras.**

**1.- Edificios no catalogados.**

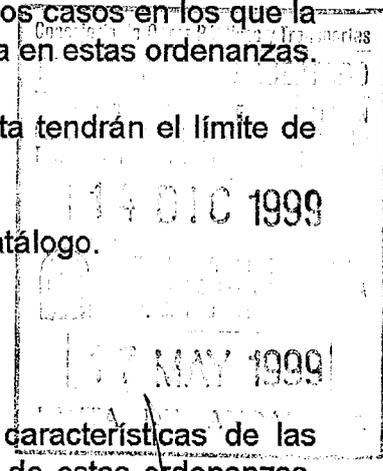
Se permiten todos los tipos de obras, con las siguientes condiciones:

- Podrán mantener la edificabilidad y ocupación existente, caso de que esta sea superior a la establecida para la zona, los edificios sometidos a obras de Reparación, Conservación, Consolidación y reformas. Estas se permitirán si se corrigen proporcionalmente los incumplimientos en cuanto a las demás disposiciones de estas normas.
- Las obras de Ampliación solo serán posibles en los casos en los que la edificabilidad existente sea inferior a la establecida en estas ordenanzas.
- Las obras de Reconstrucción total y nueva Planta tendrán el límite de edificabilidad establecida en estas ordenanzas.

**2.- Edificios catalogados. Los especificados y definidos en el catálogo.**

**Art. 182 Composición de volúmenes.**

En la composición de volúmenes se tendrá en cuenta las características de las edificaciones tradicionales incluidas en la zona de aplicación de estas ordenanzas. Utilizando como tipología la edificación especificada en el catálogo para cada calle.



**Art. 183 Fachadas.**

**1.- Diseño y composición general.**

- a) Se seguirán las pautas de diseño y composición de la edificación tradicional según los modelos de uno, dos o tres huecos por planta, debiendo coincidir, de forma general, sus ejes de simetría en la vertical. Se seguirán en todo momento las pautas de diseño y composición de la edificación tradicional en función de las tipologías catalogadas.
- b) La proporción de los huecos será siempre vertical (salvo en semisótanos y garajes), la distancia a la medianera o esquina más próxima será superior a 60 cm, excepto las puertas en planta baja que será de al menos de 45 cm.

Edo.: Antonio Ruiz Peláez

La superficie de los huecos en fachada principal no superará la cuarta parte de esta, utilizando para el cálculo la altura de cornisa definida en el A.-191.

Los huecos se alinearán horizontalmente según el dintel y verticalmente según el eje de simetría del hueco.

Su altura máxima será de 2,50 m. y su anchura máxima de 1,20 m., salvo las puertas de garaje que no serán superiores a 3 m, y las de acceso al edificio a 1.40 m.

Los huecos de exposición en locales comerciales no constituirán ninguna excepción.

- c) En obras de reforma y adecuación de la planta baja el proyecto contemplará el tratamiento de ésta en relación con toda la fachada.
- d) Del plano de la fachada no podrán salir y volar más que los balcones y cierros tradicionales definidos en las condiciones generales de la edificación.

Se prohíben expresamente las terrazas entrantes y cualquier retranqueo en el plano de fachada.

- e) Las tapias y cerramientos que oculten patios y espacios libres interiores tendrán tratamiento de fachadas y una altura mínima de 3,50 m.
- f) Se dispondrán canalones a la manera tradicional en las cubiertas que vierten a espacios públicos y bajantes hasta la rasante del viario, de acero o fundición, al menos hasta 2 m. de altura.
- g) Para grandes fachadas (caso de parcela existente o laterales de parcelas en esquina), además del escalonamiento preceptivo por la diferencia de cotas, si la hubiera, se deberá manifestar en la composición un despiece que haga referencia a la parcelación tradicional recogida en estas normas.

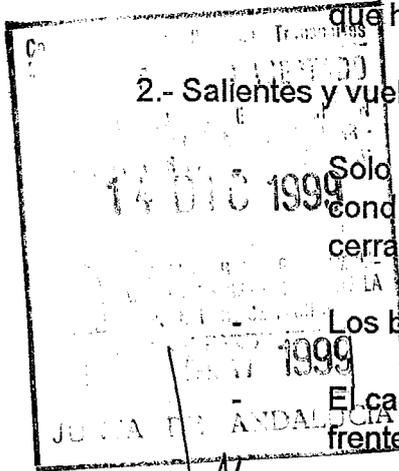
## 2.- Salientes y vuelos.

Solo se permiten los balcones y cierros tradicionales definidos en las condiciones generales y se prohíben expresamente los cuerpos volados cerrados independientemente del material de cerramiento.

Los balcones y los cierros no podrán ocupar más de un hueco.

El canto total del tablero no será superior a veinte (20) centímetros y se diseñará según modelos tradicionales.

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

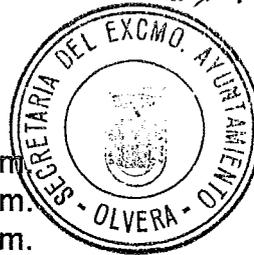


- Se prohíben los petos o antepechos macizos o con elementos plásticos, de aluminio, vidrio o similares. Serán siempre y exclusivamente de cerrajería con barrotes verticales.
- Se prohíbe la disposición de tejadillos cubiertos con tejas sobre los huecos.
- Si el ancho de la calle es menor de cuatro (4) metros no se permitirá ningún vuelo ni cuerpo saliente.

### 3. Aleros, cornisas y líneas de imposta.

Los vuelos máximos permitidos son:

Líneas de imposta	10 cm.
Cornisas	25 cm.
Aleros	40 cm.



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

*[Handwritten signature]*

### 4. Materiales y acabados.

a) Las fachadas deberán estar forzosamente enfoscadas o estucadas y pintadas en blanco. Se prohíben expresamente el ladrillo visto, el hormigón visto, los revestimientos plásticos o cerámicos y los aplacados tanto naturales como artificiales.

b) Se podrán resaltar los recercados de huecos y cornisas en colores tradicionales (ocre, gris, almagra o albero). Se prohíben expresamente todos los demás.

c) Podrán existir zócalos de 80 cm de altura media, y nunca mayor de 1,50 m, enfoscados y pintados en colores tradicionales o piedra natural.

d) La carpintería será de madera, pintada o lacada en blanco, verde o marrón. Se podrá sustituir por aluminio o plástico siempre que ofrezca el mismo aspecto tanto en secciones como en acabado. Se prohíbe expresamente el aluminio en su color.

Sé prohíbe la madera barnizada en su color, por no ser un tratamiento tradicional de la misma, únicamente se admite el barnizado oscuro en los portones de entrada. En relación con los edificios catalogados se potenciará el uso de la madera pintada como único material de las carpinterías

Las puertas de garaje y de acceso a los edificios serán forzosamente de madera.

e) Los huecos se oscurecerán preferentemente con contraventanas interiores o persianas exteriores de librillo. Se prohíbe expresamente el tambor visto de las persianas.

- f) Las rejas serán de hierro y pintadas en negro o verde exclusivamente. Se prohíbe expresamente las de aluminio. Serán de diseño tradicional, de barrotes verticales y pletinas horizontales.

#### 5. Medianeras y fachadas interiores.

Las medianeras y las fachadas interiores se tratarán, en todo, igual que las exteriores, aún cuando, caso de algunas medianeras, vayan a quedar algún día ocultas.

#### 6. Instalaciones.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, cajas de protección eléctrica, etc., se situarán siempre a haz exterior de fachada (sin sobresalir) y en composición con aquella, en especial los aparatos de ventana de aire acondicionado.

Se prohíbe expresamente la colocación vista en fachada y balcones de las unidades exteriores de los sistemas partidos de acondicionamiento de aire, así como la canalización que las une con las unidades interiores.

Todas las instalaciones en fachada (agua, electricidad, telefonía y TV) deberán ir ocultas en regolas o subterráneas.

#### 7. Elementos ornamentales.

- a) Se prohíbe la instalación de marquesinas y toldos fijos. Estos podrán ser móviles y no abarcarán más de un hueco.
- b) Se prohíben los banderines, a excepción de los correspondientes a servicios sanitarios de urgencia o de seguridad a 2,60 mínimo desde la rasante y 60 cm de dimensión máxima.
- c) Se admiten rótulos, anuncios o letras en fachada tan solo dentro de los huecos. Excepcionalmente, y por motivo justificado, se permitirán en el plano de fachada, pero siempre haciéndolos coincidir con el ancho de los dinteles de huecos y con una altura no superior a 50 centímetros, según lo regulado en el artículo 54 apartado a) de estas normas.

Se tratará de rótulos discretos en material de calidad duradera.

Se prohíben los luminosos.

Nunca podrán sobresalir más de 5 centímetros de la fachada.

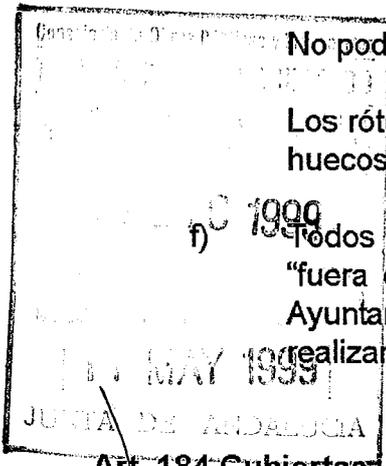
- d) Una portada de interés nunca podrá quedar afectada por un toldo, banderín o rótulo, anuncio o letrero.



Consejo de Ordenanzas  
17 MAY 1999  
Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

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

- e) Los escaparates se deberán resolver dentro de los huecos y cumplir, por tanto, las condiciones dadas para éstos en cuanto a modulación y tamaño.



No podrán sobresalir de la línea de fachada.

Los rótulos y anuncios se dispondrán, así mismo en el interior de tales huecos.

f) Todos los elementos anteriormente citados como prohibidos, quedan "fuera de ordenación", debiendo procederse a su retirada cuando el Ayuntamiento así lo determine y, en cualquier caso, cuando se proceda a realizar obras de reforma, adaptación o de cualquier tipo.

**Art. 184 Cubiertas:**

Secretaría de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

**1. Diseño y composición.**

- a) Las cubiertas deberán ser inclinadas, con una pendiente que oscilará entre un 30 % y un 40 % no debiendo sobrepasar una altura superior a 3 metros medidos desde la horizontal trazada desde la cara superior de forjado de techo de la última planta o si éste no existiera, desde la línea inferior de cornisa.
- b) No se permitirán buhardillas ni estructuras ligeras sobre la cubierta ni espacios habitables bajo ella por encima de la última planta permitida por el planeamiento.
- c) Se permiten las cubiertas planas visitables retranqueadas desde cualquier alineación de fachada exterior un mínimo de 3.50 m., medidos en horizontal, de manera que no sea visible desde la calle, ni desde ella se vean los posibles tendederos.

En el barrio de la Villa, así como en los entornos de la Iglesia y del Castillo delimitados en el plano de Catálogo de Edificios, la cubierta de la altura máxima definida será totalmente inclinada. El material de cubrición será siempre la teja curva tradicional de cerámica, ésta será vieja o envejecida, presentando textura y color similar a las de las cubiertas originales de teja curva del Conjunto. Sé prohíben el resto de tipos de tejas del mercado.

- d) Se prohíbe expresamente los castilletes de acceso a la cubierta en fachada salvo que queden ocultos bajo la cubierta inclinada.

**2. Materiales y acabados.**

- a) El material de cubrición de los inclinados será siempre la teja tradicional cerámica curva (preferentemente vieja) prohibiéndose el resto de los tipos de tejas.

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

- b) El resto de los elementos o cuerpos de fábrica integrantes de la cubierta, tendrán los mismos materiales y acabados de las fachadas exteriores.
- c) Se prohíbe expresamente la utilización de placas de fibrocemento o metálicas, así como de telas asfálticas en su color negro o las protegidas acabadas en aluminio o similar, en cualquier tipo de cubiertas.
- d) En las planas se permitirán acabados en materiales mayoritariamente de tonos ocres o rojizos.

### Art. 185 Condiciones de uso.

#### 1. Uso característico:

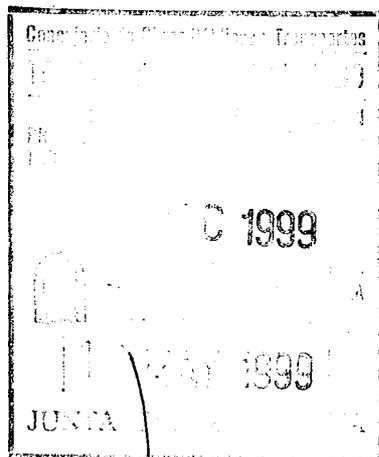
Residencial.

#### 2. Usos compatibles:

- Pequeñas industrias-talleres en planta baja y semisótano.
- Oficinas y despachos profesionales.
- Comercio en planta baja y semisótano o en edificios destinados exclusivamente a este uso.
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Garajes en planta baja y semisótano.

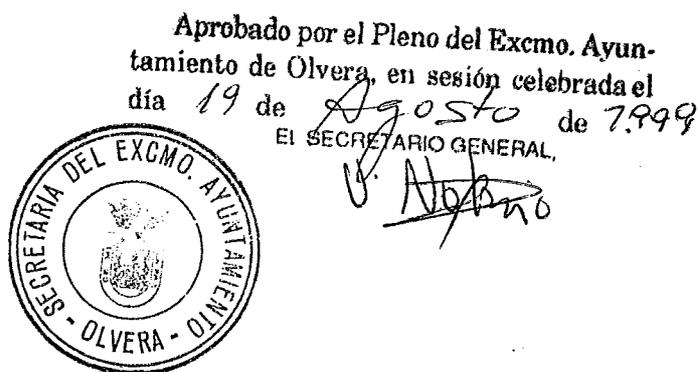
#### 3. Usos prohibidos:

Todos los demás.



Departamento de Urbanismo y  
Urbanismo

Fdo: Antonio Ruiz Polanco



## ORDENANZA DE LA EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS EN EL ENSANCHE.

### Art. 186 Definición y ámbito.

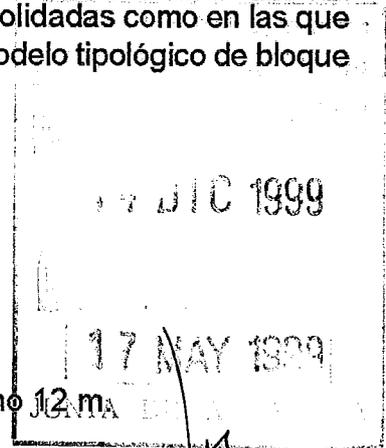
Comprende el ámbito delimitado en la documentación gráfica en la zona de ensanche y desarrollo del núcleo de población durante este siglo. La finalidad de esta normativa es la adecuación de las condiciones higiénicas y una mínima coherencia con el asentamiento y la tipología tradicional, tanto en las zonas consolidadas como en las que lo están parcialmente. Se excluyen las actuaciones según el modelo tipológico de bloque aislado, lejos de la tradicional edificación entre medianeras.

### Art. 187 Condiciones de la parcela.

La parcela cumplirá las siguientes condiciones:

Superficie mínima:	80 m <sup>2</sup>
Frente mínimo:	6 m.
Círculo mínimo inscribible.	6 m.

Máximo 12 m.



Las parcelas con superficie inferior y frente inferior o superior a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación, si estaban definidas en el último levantamiento catastral previo a la aprobación definitiva de las normas.

Fdo.: Antonio Ruiz Dalbez

### Art. 188 Ocupación de la parcela.

Salvo las limitaciones establecidas para las dimensiones de patios en las condiciones generales de la edificación, se permite la siguiente ocupación por plantas; cuyo número máximo permitido se define en el art. de "altura máxima".

Planta baja	100 %
Resto de plantas	85 %
Planta ático	no puede exceder de la ocupación de la planta inferior y además se retranqueará 3.50 m de la línea de edificación.

### Art. 189 Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela se define sumando el espacio edificable en la ocupación, Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999 en cada una de las plantas permitidas.

El SECRETARIO GENERAL.



*[Handwritten signature]*

**Art. 190 Posición de la edificación.**

La edificación se alinearà a vial en todo el frente de fachada no permitiéndose los retranqueos ni respecto de la alineación oficial ni desde las medianeras, salvo para aquellas que en la documentación gráfica se establezca un retranqueo obligatorio.

**Art. 191 Altura máxima.**

El número máximo de plantas permitidas será el definido en el plano de alturas de la documentación gráfica.

La altura al alero o a la cara inferior del último forjado será:

2 plantas	7 m.
2 plantas + ático	7 m. a la cornisa y 10 m. al ático retranqueado medido en vertical desde la rasante.
3 plantas	10 m.

13 DIC 1999  
17 MAY 1999  
SECRETARÍA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
Fdo.: Antonio Ruiz Paláez

Sobre la altura máxima permitida se prohíbe expresamente cualquier construcción en la cubierta salvo el castillete mínimo e imprescindible para acceder a ella y retranqueado 3,5 m. como mínimo de las fachadas exteriores u oculto bajo el faldón de la cubierta inclinada de la primera crujía.

La altura libre de las plantas será la siguiente:

Planta baja	comprendida entre 2,80 y 3,50 m.
Resto	Comprendido ente 2,50 y 3,00 m.

**Art. 192 Patios.**

Las prescripciones para los patios serán las establecidas con carácter general en estas normas para los patios de viviendas.

**Art. 193 Condiciones de las obras.**

Se permiten todos los tipos de obras, con las siguientes condiciones:

- Podrán mantener la edificabilidad y ocupación existente, caso de que esta sea superior a la establecida para la zona, los edificios sometidos a obras de Reparación, Conservación, Consolidación y reformas. Estas se permitirán si se corrigen proporcionalmente los incumplimientos en cuanto a las demás disposiciones de estas normas.

- Las obras de Ampliación solo serán posibles en los casos en los que la edificabilidad existente sea inferior a la establecida en estas ordenanzas de 1999



Pleno del Excmo. Ayun-  
de Olvera, en sesión celebrada el  
día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.  
*[Signature]*

- Las obras de reconstrucción total y nueva planta tendrán el límite de edificabilidad establecida en estas ordenanzas.

#### Art. 194 Composición de volúmenes.

En la composición de volúmenes se tendrá en cuenta las características de las edificaciones tradicionales incluidas en la zona de aplicación de estas ordenanzas.

#### Art. 195 Fachadas.

##### 1.- Diseño y composición general.

- a) Se seguirán las pautas de diseño y composición de la edificación tradicional, debiendo coincidir, de forma general, los ejes de simetría de los huecos en la vertical.
- b) La proporción de los huecos será siempre vertical (salvo en semisótanos y garajes), la distancia a la medianera o esquina más próxima será superior a 60 cm excepto las puertas en planta baja que será de 45 cm

Los huecos se alinearán horizontalmente según el dintel y verticalmente según el eje de simetría de estos.

Su altura máxima será de 2,50 m. y su anchura máxima de 1,20 m, salvo las puertas de garaje que no serán superiores a 3 m., y las de acceso al edificio a 1.40 m.

Los huecos de exposición en locales comerciales tendrán una anchura máxima de 1.40 m.

- c) En obras de reforma y adecuación de la planta baja el proyecto contemplará el tratamiento de esta en relación con toda la fachada.
- d) Se prohíben expresamente las terrazas entrantes y cualquier retranqueo en el plano de fachada que estén alineadas al vial.

Se permite retranqueo en el plano de fachada, siempre inferior o igual a 1 metro, en aquellas para las que las normas establecen un retranqueo obligatorio desde la alineación oficial.

- e) Las tapias y cerramientos que oculten patios y espacios libres interiores tendrán tratamiento de fachadas y una altura mínima de 3,50 m.

- f) Se dispondrán canalones a la manera tradicional en las cubiertas que vierten a espacios públicos y bajantes hasta la rasante del vivario de acero o fundición, al menos hasta 2 m de altura.

14 DIC 1999  
17 MAY 1999  
JUNTA  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo



Aprobado por el Ayuntamiento de Olvera en el Pleno celebrado el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL  
*[Firma]*

- g) Para grandes fachadas (caso de parcela existente o laterales de parcelas en esquina), además del escalonamiento preceptivo por la diferencia de cotas, si la hubiera, se deberá manifestar en la composición un despiece que haga referencia a la parcelación tradicional recogida en estas normas.

## 2.- Salientes y vuelos.

- Se permiten los balcones y cierros tradicionales definidos en las condiciones generales y se prohíben expresamente los cuerpos volados cerrados sobre espacios públicos.

Se permiten los cuerpos volados cerrados sobre espacios privados con un saliente máximo de 1 m.

- Los balcones y los cierros no podrán ocupar más de un hueco. El canto total del tablero no será superior a veinte (20) centímetros y su frente se diseñará según modelos tradicionales.
- Se prohíben los petos o antepechos macizos o con elementos plásticos, de aluminio, vidrio o similares. Serán siempre y exclusivamente de cerrajería con barrotes verticales.
- Se prohíbe la disposición de tejadillos cubiertos con tejas sobre los huecos.
- Si el ancho de la calle es menor de cuatro (4) metros no se permitirá ningún vuelo ni cuerpo saliente.

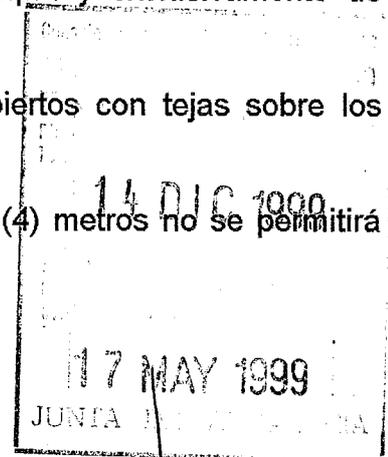
## 3. Aleros, cornisas y líneas de imposta.

Los vuelos máximos permitidos son:

Líneas de imposta	10 cm.
Cornisas	25 cm.
Aleros	40 cm.

## 4. Materiales y acabados.

- a) Las fachadas deberán estar forzosamente enfoscadas o estucadas y pintadas en blanco. Se prohíben expresamente el ladrillo visto, el hormigón visto, los revestimientos plásticos o cerámicos y los aplacados tanto naturales como artificiales.
- b) Se podrán resaltar los recercados de huecos y cornisas en colores tradicionales (ocre, gris, almagra o albero). **Se prohíben expresamente todos los demás.**



Secretaría Provincial  
de Urbanismo y  
Arquitectura

Francisco Antonio Ruiz Delgado



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

*[Handwritten signature]*

c) Podrán existir zócalos de 80 cm de altura media, y nunca mayor de 1,50 m, enfoscados y pintados en colores tradicionales o piedra natural.

d) La carpintería será de madera barnizada, pintada o lacada en blanco, verde o marrón. Se podrá sustituir por aluminio o plástico siempre que ofrezca el mismo aspecto tanto en secciones como en acabado. Se prohíbe expresamente el aluminio en su color.

e) Los huecos se oscurecerán preferentemente con contraventanas interiores o persianas exteriores de librillo. Se prohíbe expresamente el tambor visto de las persianas.

f) Las rejas serán de hierro y pintadas en negro o verde exclusivamente. Se prohíbe expresamente las de aluminio. Serán de diseño tradicional, de barrotes verticales y pletinas horizontales.

### 5. Medianeras y fachadas interiores.

Las medianeras y las fachadas interiores se tratarán, en todo, igual que las exteriores, aún cuando, caso de algunas medianeras, vayan a quedar algún día ocultas.

### 6. Instalaciones.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, cajas de protección eléctrica, etc., se situarán siempre a haz exterior de fachada (sin sobresalir) y en composición con aquella, en especial los aparatos de ventana de aire acondicionado.

Se prohíbe expresamente la colocación vista en fachada y balcones de las unidades exteriores de los sistemas partidos de acondicionamiento de aire, así como la canalización que las une con las unidades interiores.

Todas las instalaciones en fachada (agua, electricidad, telefonía y TV) deberán ir ocultas en regolas o subterráneas.

### 7. Elementos ornamentales.

a) Las marquesinas sólo se admitirán sobre espacios privados y con un vuelo no superior a 1 metro.

b) Se admiten los toldos, muestras y banderines, que podrán ser luminosos, y conforme a las condiciones generales definidas.

e) Los escaparates se deberán resolver dentro de los huecos y cumplir, por tanto, las condiciones dadas para éstos en cuanto a modulación y tamaño. No podrán sobresalir de la línea de fachada.

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



*J. Adorno*

- f) Todos los elementos anteriormente citados como prohibidos, quedan "fuera de ordenación", debiendo procederse a su retirada cuando el Ayuntamiento así lo determine y, en cualquier caso, cuando se proceda a realizar obras de reforma, adaptación o de cualquier tipo.

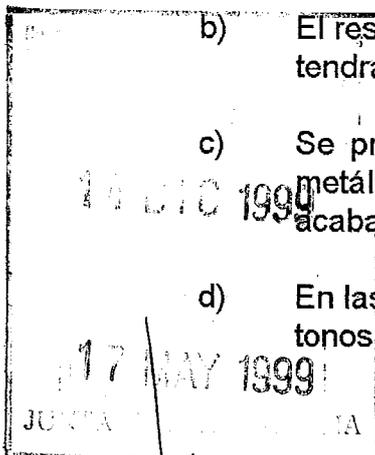
## Art. 196 Cubiertas.

### 1. Diseño y composición.

- a) Las cubiertas deberán ser preferentemente inclinadas, con una pendiente que oscilará entre un 30 % y un 40 % no debiendo sobrepasar una altura superior a 3 metros medidos desde la horizontal trazada desde la cara superior de forjado de techo de la última planta o si éste no existiera, desde la línea inferior de cornisa.
- b) No se permitirán buhardillas ni estructuras ligeras sobre la cubierta ni espacios habitables bajo ella por encima de la última planta permitida por el planeamiento.
- c) Se permiten las cubiertas planas visitables retranqueadas desde cualquier alineación de fachada exterior un mínimo de 3.50 m, medidos en horizontal, de manera que no sea visible desde la calle, ni desde ella se vean los posibles tendederos.
- d) Se prohíbe expresamente los castilletes de acceso a la cubierta en fachada salvo que queden ocultos bajo la cubierta inclinada.

### 2. Materiales y acabados:

- a) El material de cubrición de los inclinados será siempre la teja tradicional cerámica curva (preferentemente "vieja"), prohibiéndose el resto de los tipos de tejas.
- b) El resto de los elementos o cuerpos de fábrica integrantes de la cubierta, tendrán los mismos materiales y acabados de las fachadas exteriores.
- c) Se prohíbe expresamente la utilización de placas de fibrocemento o metálicas, así como de telas asfálticas en su color negro o las protegidas acabadas en aluminio o similar, en cualquier tipo de cubiertas.
- d) En las planas se permitirán acabados en materiales mayoritariamente de tonos ocres o rojizos.



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

*[Handwritten signature]*

**Art. 197 Condiciones de uso.**

**1. Uso característico:**

Residencial.

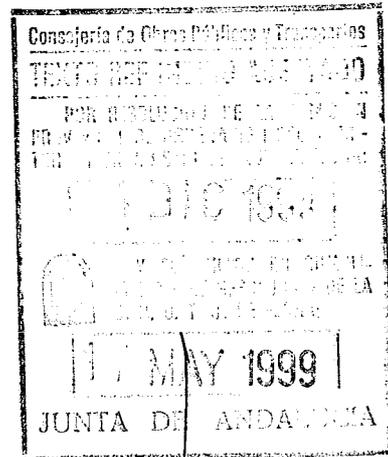
**2. Usos compatibles:**

- Pequeñas industrias-talleres en planta baja y semisótano.
- Oficinas y despachos profesionales.
- Comercio en planta baja y semisótano o en edificios destinados exclusivamente a este uso.
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Garajes en planta baja y semisótano.

**3. Usos prohibidos:**

Todos los demás.

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 Consejería de  
de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo

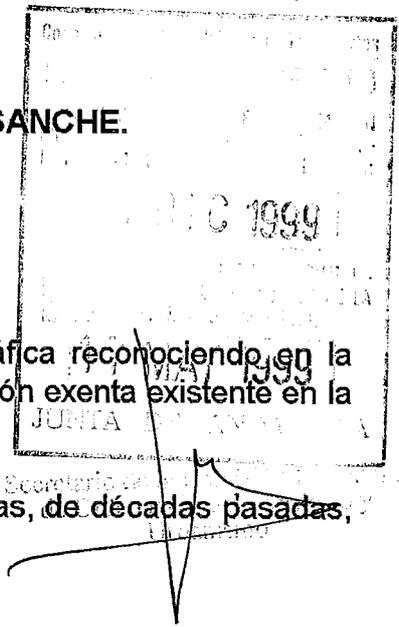
Fdo.: Antonio Ruiz Palfox

## ORDENANZAS DE LA EDIFICACION EXENTA EN EL ENSANCHE.

### Art. 198 Definición y ámbito.

Comprende el ámbito delimitado en la documentación gráfica reconociendo en la documentación gráfica reconociendo la tipología de edificación exenta existente en la zona del ensanche.

Está configurado por las promociones, generalmente públicas, de décadas pasadas, según el modelo tipológico de bloque aislado.



### Art. 199 Reconocimiento de lo existente.

Fdo.: Antonio Ruiz Ballester

Se reconoce la parcelación, la ocupación de la parcela, la edificabilidad, la posición de la edificación, el número de plantas y alturas, la composición de volúmenes y el diseño y composición de la fachada.

### Art. 200 Disposiciones de diseño y acabados.

En cuanto a materiales y acabados, instalaciones y elementos ornamentales de fachada, composición, materiales y acabados de cubierta y demás disposiciones de diseño le serán de aplicación lo establecido para la edificación entre medianeras en el ensanche.

### Art. 201 Condiciones de las obras.

Se permiten todas las obras con la condición de que proporcionalmente a la envergadura de las mismas, se corrijan, en los casos de reformas, los incumplimientos de las disposiciones de estas normas.

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

### Art. 202 Condiciones de uso.

1. Uso característico:

Residencial.

2. Usos compatibles:

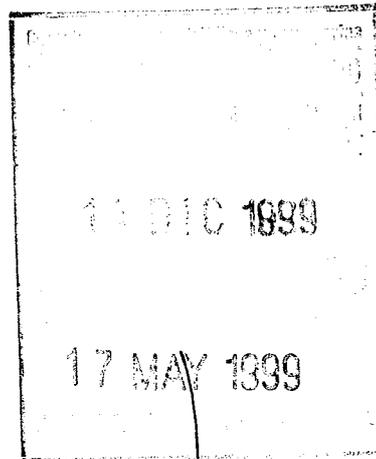
- Pequeñas industrias.talleres en planta baja y semisótano.
- Oficinas y despachos profesionales.



- Comercio en planta baja y semisótano o en edificios destinados exclusivamente a este uso.
  - Hotelero.
  - Dotaciones.
  - Garajes en planta baja y semisótano.
3. Usos prohibidos.
- Todos los demás.



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



Secretario General del Ayuntamiento de Olvera y Urbanismo  
*[Handwritten Signature]*

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

## ORDENANZAS DEL USO DOTACIONAL.

### Art. 203 Definición y Ambito.

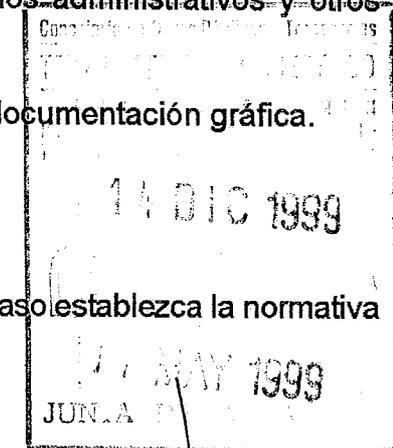
- 1.- Regular los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en zonas que conlleven tipologías singulares como son las dotaciones: asistencial, deportiva, docente, sanitario, socio-cultural, religiosos, servicios administrativos y otros equipamientos municipales.
- 2.- Los ámbitos de aplicación son los señalados en la documentación gráfica.

### Art. 204 Condiciones de parcela.

No se establecen, entendiéndose que es la que para cada caso establezca la normativa sectorial aplicable.

### Art. 205 Edificabilidad.

No se establece, se entiende que es aquella necesaria para albergar los usos y actividades a las que se pretende destinar la parcela y se establezcan en la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.



Secretaría de Urbanismo y Edificación  
de Olvera

Fdo.: Antonio Ruiz Peñáz

### Art. 206 Ocupación de parcela.

Podrá ser del 100 % salvo las limitaciones establecidas para los patios en las condiciones generales de la edificación.

### Art. 207 Alineaciones y rasantes oficiales.

Son las señaladas en la documentación gráfica y en su defecto las existentes.

### Art. 208 Línea de edificación.

Se procurará dar continuación a los planos de fachada y cubrición de las medianeras, evitando que estas queden vistas.

No obstante la parcela se cerrará en todos sus linderos posibles con un muro de al menos una planta de altura con tratamiento de fachada.



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

*[Handwritten signature]*

**Art. 209 Altura máxima.**

Con carácter general se establecen tres (3) plantas y 10 m. de altura a excepción de las situadas en frentes de manzanas que solo admitan 2 plantas o 2 plantas + ático debiendo adaptarse a estas.

**Art. 210 Condiciones de las obras.**

Se permiten cualquier tipo de obra.

**Art. 211 Composición estética y de materiales.**

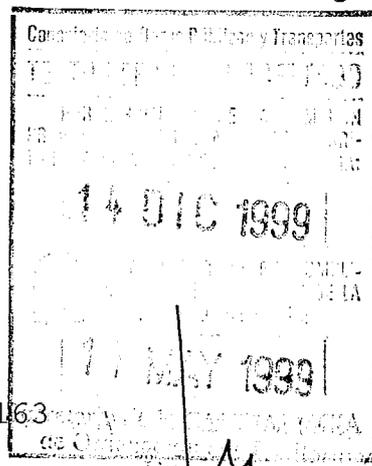
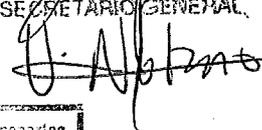
Se tendrá en cuenta las características de las edificaciones del entorno y las zonas de ordenanzas que le son de aplicación con las que habrá de armonizar en composición y materiales.

**Art. 212 Condiciones de uso.**

Solo se permiten los usos dotacionales y si este se concreta solo podrá cambiarse mediante una modificación puntual.

Como uso compatible solo se admite la vivienda anexa que fuera imprescindible para el mantenimiento y correcto funcionamiento de la edificación y el uso.

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



163

## ORDENANZAS DEL USO INDUSTRIAL

### Art. 213 Definición y ámbito.

1.- Regular los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en los terrenos destinados a construcciones industriales, en base a tipología de este tipo y para usos de industria ligera, media y almacenamiento. Se definen dos tipos:

I) Industria y almacenamiento: La que recoge los usos de industria de transformación de materias y los de almacenamientos. La actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para este fin, bien ocupando todo el edificio o locales dentro del mismo.

II) Pequeña industria: Comprende los usos relativos a talleres domésticos regulados por el Art.117 de las normas generales.

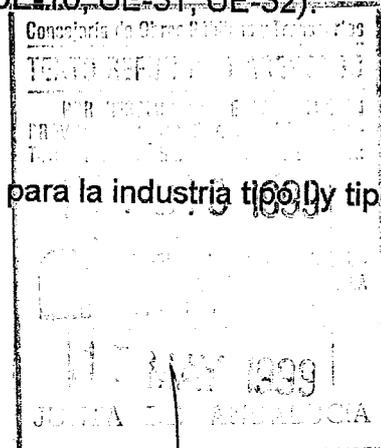
2.- Su ámbito se delimita en la documentación gráfica.

3.- Las condiciones generales de edificación serán similares a ambos tipos no así el uso que en el caso del tipo II permitirá contener una vivienda ligada al taller. Las condiciones particulares se expresan en las fichas de las Unidades de Ejecución relativas al uso industrial (UE-1; UE-6; UE-10; UE-31; UE-32).

### Art. 214 Condiciones generales de la parcela.

La parcela cumplirá las siguientes condiciones generales para la industria tipo I y tipo II.

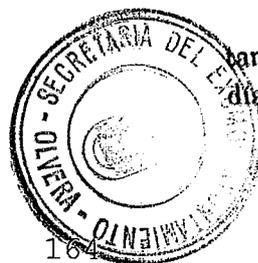
Superficie mínima	150 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo	10 m.
Círculo mínimo inscribible	10 m.



### Art. 215 Ocupación de la parcela.

Se permite la ocupación del 100 % de la parcela, salvo las limitaciones establecidas para las dimensiones de patios necesarios y del retranqueo de la línea de edificación que se establece en el plano correspondiente de la documentación gráfica o ficha correspondiente.

Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el 9 de Agosto de 1999  
El SECRETARIO GENERAL.

*[Handwritten signature]*

**Art. 216 Edificabilidad.**

Se fija en 1.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, entendiéndose esta como la superficie máxima de ocupación de suelo por la edificación.

**Art. 217 Alineaciones y rasantes oficiales.**

Las señaladas en la documentación gráfica y en su defecto las existentes.

**Art. 218 Posición de la edificación.**

La edificación se alinearán a vial en todo el frente de fachada salvo aquellas a las que en la documentación gráfica se establezca un retranqueo obligatorio.

**Art. 219 Altura mayor.**

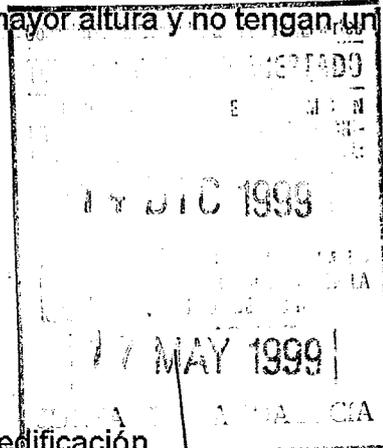
Se establecen dos plantas y 8.00 metros, a la cornisa superior o de terminación, en caso de cubierta inclinada 8.00 metros a la cumbre y 6.5 metros al alero, excepto para aquellos elementos del sistema productivo que requieran mayor altura y no tengan un aspecto cerrado y macizo.

**Art. 220 Condiciones de las obras.**

Se permiten cualquier tipo de obras.

**Art. 221 Composición estética y de materiales.**

- 1.- No se permiten cuerpos salientes desde la línea de edificación.
- 2.- Fachadas.
  - Su diseño y composición será libre.
  - Serán de color blanco, preferentemente enfoscadas, pudiendo existir un zócalo de hasta 1 m. de altura en colores tradicionales.
  - Se admitirán los acabados en bloques de hormigón visto, ladrillo, plástico, chapa o similar siempre que sean de color blanco.
  - Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía y TV.



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Edo. Ayuntamiento de Olvera

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



- La carpintería será de madera, aluminio metálica o plástico pintada o lacada en blanco, verde o marrón.
- Las rejas serán de hierro y pintadas en negro o verde.

3.- Cubiertas.

Las cubiertas, serán inclinadas de teja o de otro material que se asemeje a los de las cubiertas tradicionales en color (ocre) y forma. Se prohíbe expresamente el fibrocemento en su color y las chapas galvanizadas.

4.- Elementos de las instalaciones.

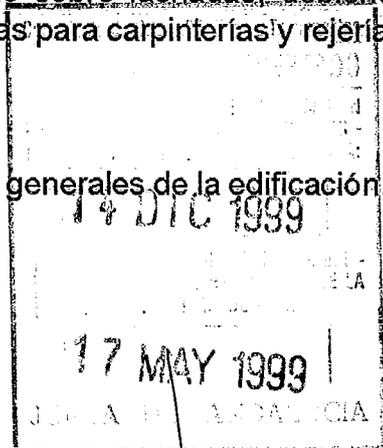
Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre a haces exteriores de muro de fachada y en composición con el mismo. Otro tanto ocurrirá con los aparatos de aire acondicionado, que deberán situarse en haces con las carpinterías y nunca practicando huecos exclusivos a tal in o volando sobre fachadas, debiendo ajustarse al tratamiento establecido en estas normas para carpinterías y rejillas.

5.- Elementos salientes ornamentales.

Se admiten todos los definidos en las condiciones generales de la edificación, y podrán ser luminosos.

Art. 222 Condiciones de usos.

- |     |                 |   |
|-----|-----------------|---|
| 1.- | Característico. | Industrial  |
| 2.- | Compatibles.    | Oficinas, comercio, garaje, almacenamiento  |
| 3.- | Prohibido.      | Todos los demás. Incluido el industrial tipo I, si éste incluye vivienda, en las zonas señaladas como tipo I. |



Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

- 4.- Se permitirán aquellas actividades industriales incluidas en el anexo segundo de la Ley de Protección Ambiental Andaluza en los suelos calificados expresamente como Industrial (categoría 1º), con las medidas medioambientales pertinentes. No obstante, dependiendo del desarrollo de estos suelos y de las actividades potenciales y reales a instalar, el Ayuntamiento establecerá una Ordenanza Municipal recogiendo las restricciones a las actividades a implantar, en función de los riesgos medioambientales (aguas residuales, aire-ruídos, residuos, etc.), o de seguridad (almacenamiento de sustancias tóxicas), y de la proximidad a zonas residenciales; limitando, si se estima conveniente, el nivel de ruidos, la contaminación de las aguas vertidas a la red de alcantarillado, la obligación de depuración complementaria, etc.

El Excmo. Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL



*[Handwritten signature]*

## ORDENANZA DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

### Art. 223 Definición y ámbito.

- 1.- Regula el uso, aprovechamiento y condiciones de diseño en los espacios destinados a jardines y parques, plazas y espacios anexos al viario.
- 2.- Los diferentes ámbitos de aplicación se señalan en la documentación gráfica.

### Art. 224 Disposiciones generales.

Se regularán según las condiciones establecidas en el art. 52 "Diseño de espacios libres" y 53 "Supresión de barreras arquitectónicas" del capítulo "Normas de Urbanización" de estas NN.SS. Esto es:

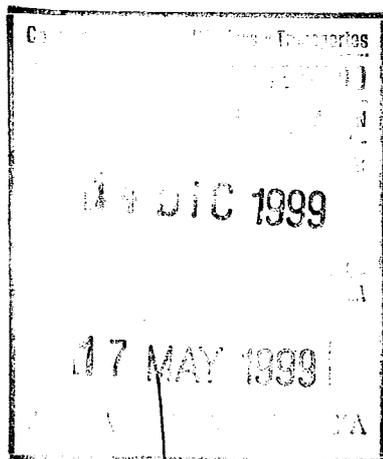
- 1.- Se distinguen tres tipos de espacios libres:
  - Jardines y parques.
  - Plazas.
  - Espacios anexos al viario.
- 2.- Los parques y jardines son áreas dedicadas al ornato público, al paseo, al juego de niños y a actividades deportivas compatibles con el carácter arbolado que debe primar en su diseño. En ellos podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte informal, y espacios para juegos al aire libre siempre que en su conjunto no consuman una superficie superior al 40 % de la del jardín o parque. El 60 % de superficie restante se destinará a ajardinamiento y plantaciones, y en ella podrán instalarse islas para el reposo y recreo pasivo, en superficie no superior al 30 % del área de plantación.
- 3.- Las plazas son áreas vinculadas al sistema viario, destinadas fundamentalmente al descanso y la vida de relación. En su diseño predominarán los pavimentos duros, y tradicionales según la zona de ordenanza. Deberán arbolarse y contarán con jardinería ornamental en parterres bien delimitados y protegidos. No dispondrán de espacio para deporte.
- 4.- Los espacios anexos a viarios están destinados fundamentalmente a servir como bandas de protección ambiental y espacio de reserva para peatones. Se tratarán con elementos de arbolado, y pavimento duro y tradicional según la zona de ordenanza.



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

*[Firma manuscrita]*

- 5.- Sólo podrán edificarse kioscos destinados a la expedición de comidas y bebidas bajo concesión municipal, de música, bibliotecas o instalaciones culturales públicas, siempre que su planta no rebase una superficie de 15 m<sup>2</sup>. , tengan una altura no superior a 3 m., su diseño se integre en el parque y se distancie de los bordillos un mínimo de 2 m.
- 6.- La elección de los espacios se hará en función de las características del suelo y climáticas, considerando la incidencia del arbolado en la forma e imagen del espacio, la situación del arbolado respecto a las construcciones, la escala de los edificios, las especies existentes en la zona, y el mantenimiento de las plantaciones.
- 7.- La distancia entre plantaciones variará según la especie, los troncos se protegerán durante el primer año de la plantación.
- 8.- Los alcorques tendrán la superficie necesaria pero no deben suponer barrera física ni peligro.
- 9.- El diseño de los espacios libres se hará como mejor convenga a su uso y características, recomendándose no utilizar césped ni especies que requieran un alto consumo de agua de riego.
- 10.- Se procurará la supresión de las barreras físicas existentes supeditándose la adecuación de estas, y las de nueva creación a la aplicación de los preceptos contenidos en el Decreto 72/92 de 5 de Mayo, sobre las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte de Andalucía.



Secretario de Planeamiento Urbanístico de Olvera

Fdo.: Antonio...

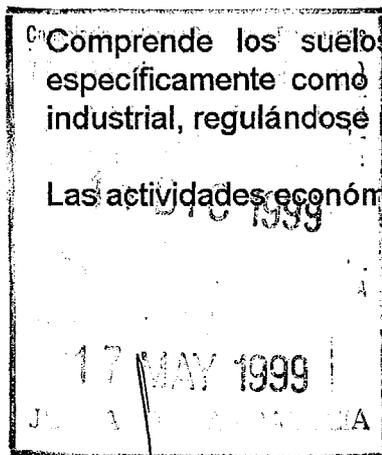


Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el 19 de Agosto de 1999  
EL SECRETARIO GENERAL.

*[Handwritten signature]*

## ORDENANZA DEL USO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS.

### Art. 225. Definición y ámbito.



Comprende los suelos señalados y delimitados en la documentación gráfica específicamente como suelos con actividades económicas distintas a la actividad industrial, regulándose por la presente ordenanza.

Las actividades económicas engloban los siguientes usos:

- Hotelero (H)
- Oficina (O)
- Comercio (C)
- Recreativo (R)
- Servicio del automóvil (G)
- Servicio del transporte (ST)

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

Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

La finalidad de esta normativa es la adecuación de las condiciones de edificación, higiénicas y estéticas de las construcciones con el uso específico de actividades económicas en coherencia con el asentamiento y la tipología tradicional, tanto en las zonas consolidadas como en las que lo están parcialmente.

### Art. 226. Condiciones de la edificación.

En relación con las condiciones de la parcela, ocupación, edificabilidad, posición de la edificación, y altura máxima, se estará a lo siguiente:

- Para los usos hotelero (H), oficina (O), comercio (C) y recreativo (R) se estará a lo dispuesto, para tales condiciones, en la Ordenanza de la Edificación entre Medianeras en el Ensanche, regulados por los artículos 187 y siguientes del presente documento.
- Para los usos de servicio del automóvil (G) y del transporte (ST) se estará a lo dispuesto, para tales condiciones, en la Ordenanza del Uso Industrial, regulados por los artículos 214 y siguientes del presente documento, a excepción de la edificabilidad máxima que será del 0,2 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s, no contabilizando como tales las marquesinas y los aparcamientos al aire libre con viseras.

### Art. 227. Condiciones higiénicas.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 117, 118, 119, 120, 121. y 122 de las presentes normas según el uso específico del cual se trate.

**Art. 228. Condiciones estéticas.**

En relación con las condiciones estéticas y de composición de fachada y cubierta se estará:

- Para los usos hotelero (H), oficina (O), comercio (C) y recreativo (R) a lo dispuesto, para tales condiciones, en la Ordenanza de la Edificación entre Medianeras en el Ensanche, regulados por los artículos 195 y 196 del presente documento.
- Para los usos de servicio del automóvil (G) y del transporte (ST) a lo dispuesto, para tales condiciones, en la Ordenanza del Uso Industrial, regulados por el artículo 221 del presente documento.

**Art. 229. Condiciones de uso.**

1.- Uso característico:

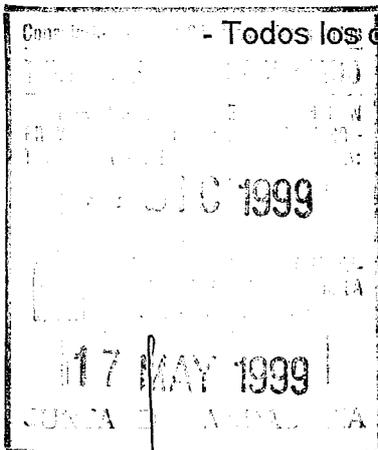
- La actividad económica indicada específicamente en el plano correspondiente.

2.- Usos compatibles:

- Las actividades económicas de hotelera, oficina, comercio y recreativa serán compatibles entre ellas. El residencial será compatible siempre que sea en planta alta y no sea el uso dominante del edificio.
- Las actividades económicas de servicio del automóvil y del transporte serán compatibles entre ellas, además de los otros usos industriales regulados por la Ordenanza del Uso Industrial tipo I).

3.- Usos prohibidos:

- Todos los demás, no especificados como característico o compatibles.



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

*[Handwritten signature]*

### SECCION 3ª REGULACION DE LAS AREAS DE REMODELACION

#### Art. 230 Disposiciones generales

1. Se definen treinta y una Unidades de Ejecución en suelo urbano, que deberán desarrollar las directrices marcadas en las fichas de cada unidad.

Las unidades de Ejecución son: desde la U.E.-1 a la U.E.-33, con un salto en la enumeración pasando de la nº10 a la nº12, al incluirse la nº11 del documento de aprobación provisional, en el Suelo Apto para Urbanizar (sector 1: oeste) en el presente texto refundido al así considerarlo el acuerdo resolutivo de la CPOTU.

2. En tanto no esté definitivamente aprobado el planeamiento que debe desarrollar estas Normas Subsidiarias, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y los del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.
3. No obstante lo anterior podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone el artículo 245 de Ley del Suelo para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; o los de demolición de edificación en situación de ruina o que suponga riesgo para personas, animales o bienes.

#### Art. 231 Condiciones de urbanización y edificación

Las condiciones de urbanización serán las que determina cada ficha en lo que complementa a las condiciones para las obras de urbanización de estas Normas Urbanísticas definidas en el título III. Capítulo 3.

Las alineaciones serán las definidas en la ficha correspondiente.

Las rasantes se adaptarán a las existentes en los bordes del suelo urbano circundante y al terreno natural en su interior.

Caso de redactarse un Estudio de Detalle, éste podrá ajustar alineaciones y rasantes siempre que no se vean mermadas las superficies de los suelos de cesión, ni la sección del viario, ni se aumente la edificabilidad.

El proyecto de urbanización o los de obras ordinarias podrán asimismo, efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las Obras.



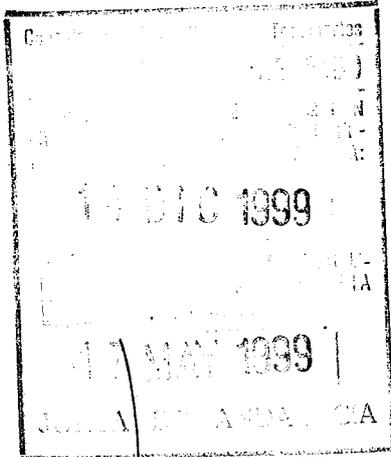
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999.  
El Secretario General.  
*[Signature]*

**Art. 232 Fichero de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano**

Se definen las condiciones de cada unidad en las siguientes fichas:



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



Secretaría de la Diputación Provincial  
de Cádiz - Área de Urbanismo

Firma: Antonio Ruiz Peláez

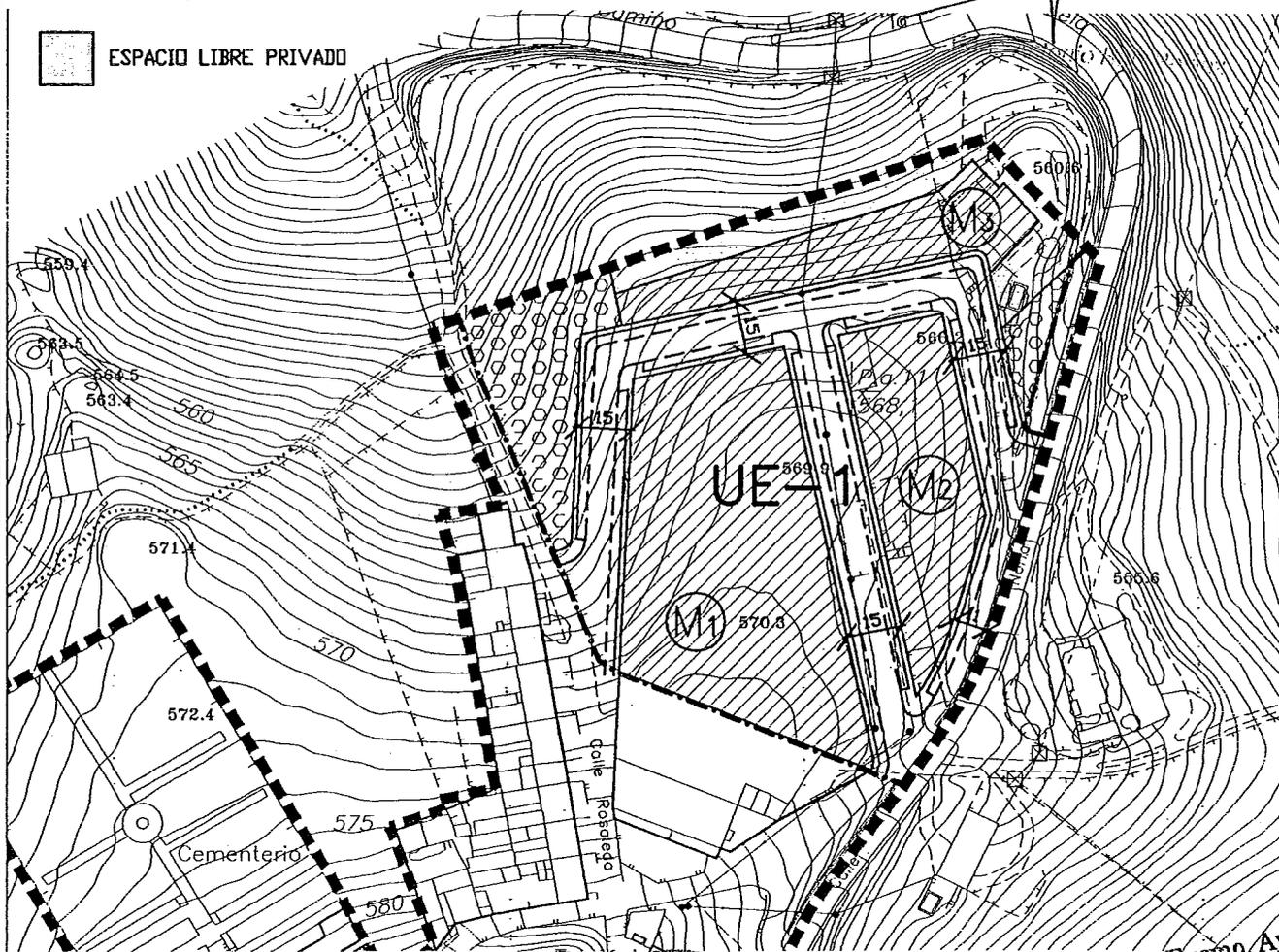
# UNIDAD DE EJECUCION Nº1

Superficie bruta 18.931,84 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria 0,694 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad 13.139,7 M<sup>2</sup>t  
 Aprovechamiento medio 0,694x1,306=0,906 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso INDUSTRIAL AGROPECUARIO

Parcela mínima 150 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 10 M  
 Ocupación 100% salvo retranqueos obligatorios.  
 Alturas 6,5 m al alero- 8 m de cumbre.

Criterios generales: Ampliar el polígono agroganadero existente. En la manzana M-3 se retranqueará la trasera de la edificación según gráfico, siendo obligatorio el ajardinamiento a modo de pantalla verde que oculta la edificación. Ordenanzas de aplicación: Zona industrial

Escala 1:2.000



## CESIONES:

Viarío 6.506,95 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres 1.856,68 M<sup>2</sup>  
 Equipamientos --  
 Aprovechamiento: máximo según ley

## AREAS LUCRATIVAS:

M<sub>1</sub> = 5.368,79 M<sup>2</sup> (7.516.3 m<sup>2</sup>t)  
 M<sub>2</sub> = 2.319,02 M<sup>2</sup> (3.246.6 m<sup>2</sup>t)  
 M<sub>1</sub> = 2.880.40 M<sup>2</sup> (2.376.8 m<sup>2</sup>t)  
 -----  
 10.568,21 M<sup>2</sup> 13.139,7 m<sup>2</sup>t

## ORDEN DE PRIORIDAD:

Primer cuatrienio.



REFERENCIA CATAS del Pleno del Excmo. Ayun-  
 tamiento de Olvera, en sesión celebrada el  
 día 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL.  
*[Signature]*

GESTION: Sistema de compensación, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización.

# UNIDAD DE EJECUCION Nº2

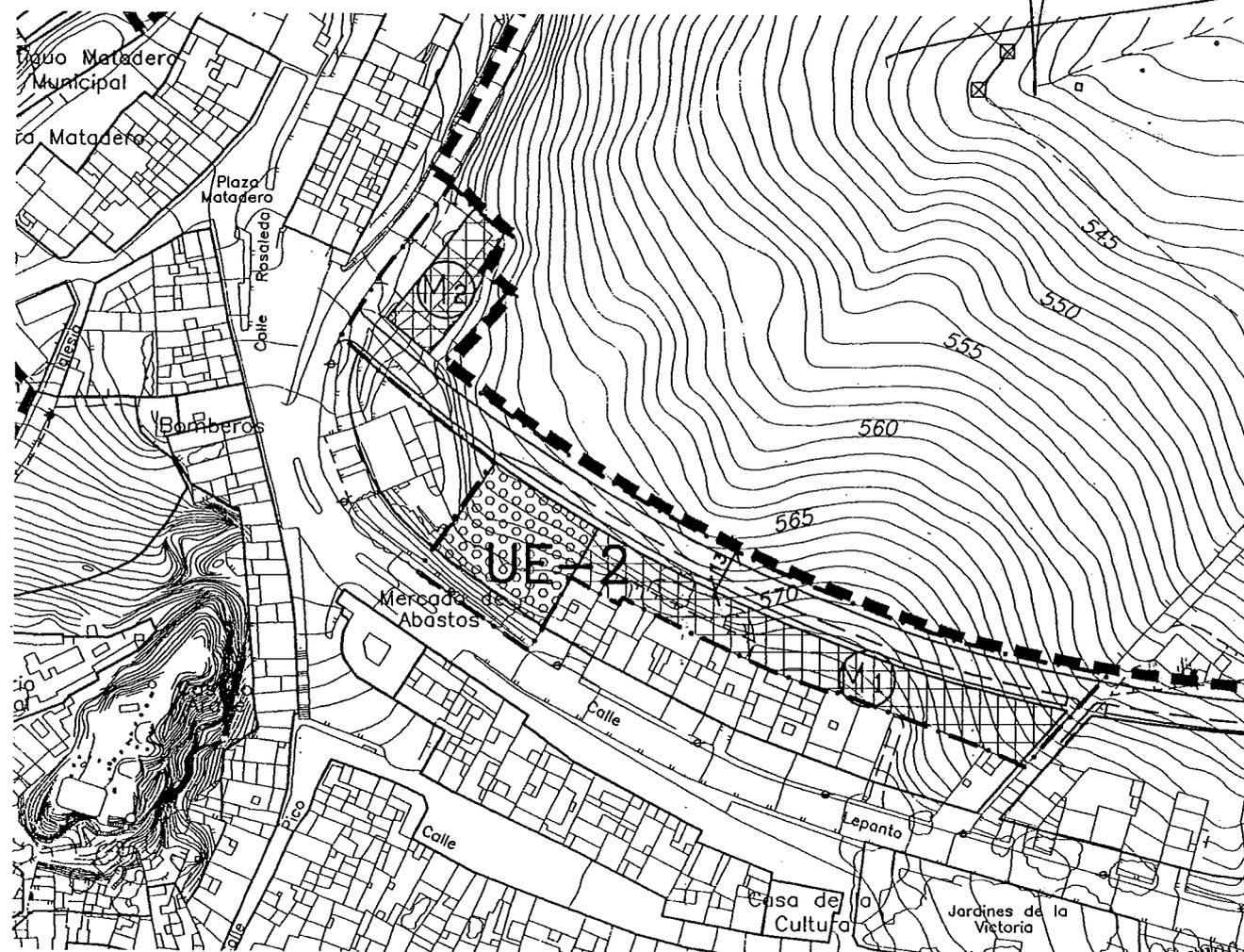
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 TEXTO REF. 1000/1999  
 JUNTA DE ANDALUCÍA  
 1999

Superficie bruta 7.513,93 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria 0,844 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad 6.338,85 M<sup>2</sup> t  
 Aprovechamiento medio 0,844 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (25 viviendas)

Parcela mínima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupación 100 % en planta baja y 85% en resto.  
 Alturas Dos y tres plantas

Criterios generales: Perfilear el Conjunto Histórico con una vía y paseo peatonal.  
 Ordenanza de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche.

Escala 1:2.000



**CESIONES:**  
 Viario 3.869,05 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres 1.117,53 M<sup>2</sup>  
 Equipamientos 0  
 Aprovechamiento: máximo según ley

**AREAS LUCRATIVAS:**  
 M<sub>1</sub> = 1.956,77 M<sup>2</sup> (5.283,28) m<sup>2</sup>t  
 M<sub>2</sub> = 570,58 M<sup>2</sup> (1.055,57) m<sup>2</sup>t  
 -----  
 2.527,35 M<sup>2</sup> (6.338,85) m<sup>2</sup>t

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



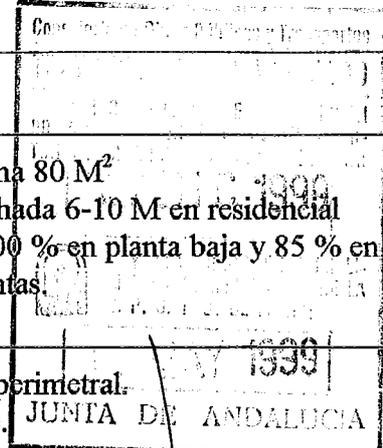
**ORDEN DE PRIORIDAD:**  
 Primer cuatrienio.

**GESTION:** Sistema de compensación, Proyecto de compensación, Proyecto de Urbanización.

# UNIDAD DE EJECUCION Nº3

Superficie bruta 12.967,05 M<sup>2</sup>  
 E. Unitaria R= 0,729 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s C= 0,727 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad R=9.449,08 m<sup>2</sup>t C=9.427,21 m<sup>2</sup>t  
 A. Medio (0,729x1+0,727x1,276)=1,657 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (45 v.) Y E. COMERCIAL

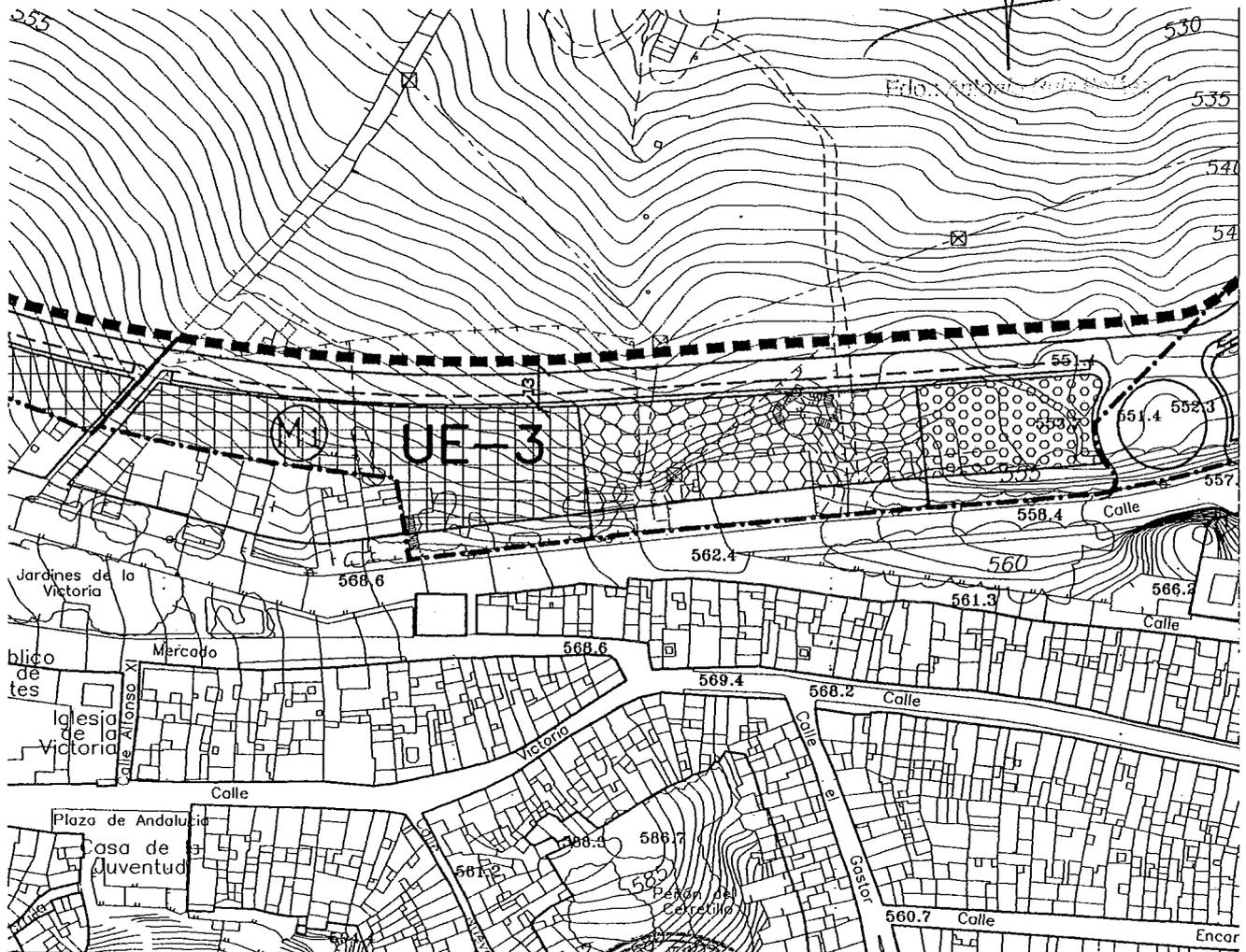
Parcela mínima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M en residencial  
 Ocupación 100 % en planta baja y 85 % en resto.  
 Alturas 3 plantas



Criterios generales: Perfilear el Conjunto Histórico con una vía y paseo perimetral.  
 Ordenanza de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche.  
 - actividades económicas.

Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente  
 de Ordenación Urbana y Medio Ambiente  
 Urbanismo

Escala 1:2.000



### CESIONES:

Viario 4.250,18 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres 1.725,65 M<sup>2</sup>  
 Equipamientos ---  
 Aprovechamiento: máximo según ley

### AREAS LUCRATIVAS:

M<sub>1</sub> = 3.499,66 M<sup>2</sup> (9.449,08 M<sup>2</sup>t)  
 M<sub>2</sub> = 3.491,56 M<sup>2</sup> (9.427,21 M<sup>2</sup>t)  
 -----  
 6.991,22 M<sup>2</sup> (18.876,29 M<sup>2</sup>t)

### ORDEN DE PRIORIDAD:

Primer cuatrienio.



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

GESTION: Sistema de compensación, Proyecto de compensación y Proyecto de Urbanización.

# UNIDAD DE EJECUCION N°4

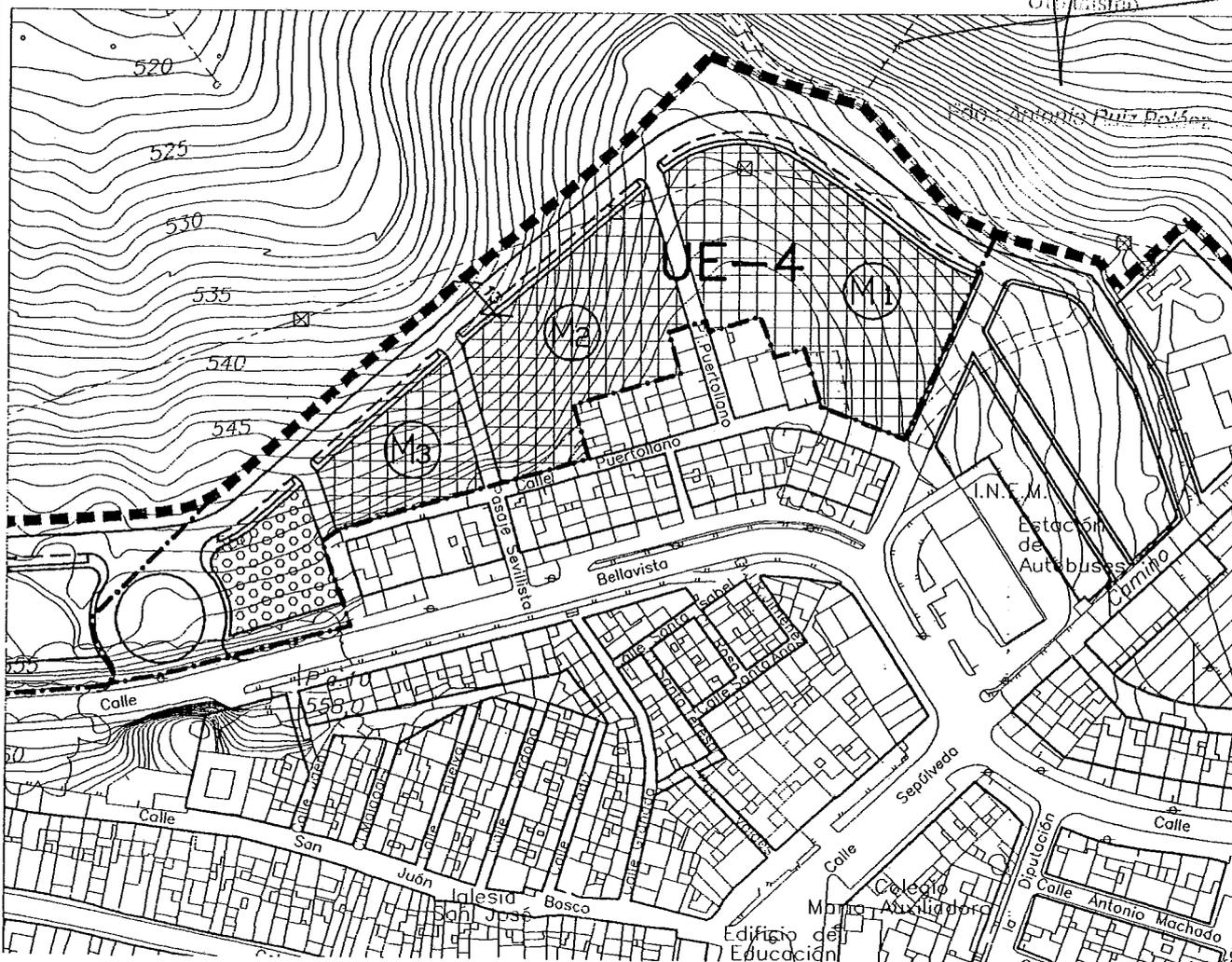
Superficie bruta 15.174,39 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria 1,153 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad 17.497,00 M<sup>2</sup>t  
 Aprovechamiento medio 1,153 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (68 viviendas)

Parcela mínima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupación 100 % en planta baja y 85 % en resto.  
 Alturas 2 plantas.

1999  
 19 MAY 1999  
 JUNTA DE ANDA  
 Secretario de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Criterios generales: Perfilear el Conjunto Histórico con una vía y paseo perimetral.  
 Ordenanza de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche.

Escala 1:2.000



### CESIONES:

Viarío 4.800,80 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres 915,75 M<sup>2</sup>  
 Equipamientos ---  
 Aprovechamiento: máximo según ley

### AREAS LUCRATIVAS:

M <sub>1</sub> = 4.623,46 M <sup>2</sup>	(8.553,4 m <sup>2</sup> t)
M <sub>2</sub> = 3.571,05 M <sup>2</sup>	(6.606,4 m <sup>2</sup> t)
M <sub>3</sub> = 1.263,33 M <sup>2</sup>	(2.337,2 m <sup>2</sup> t)
-----	
9.457,84 M <sup>2</sup>	(17.497,0 m <sup>2</sup> t)

### REFERENCIA CATASTRAL

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



### ORDEN DE PRIORIDAD:

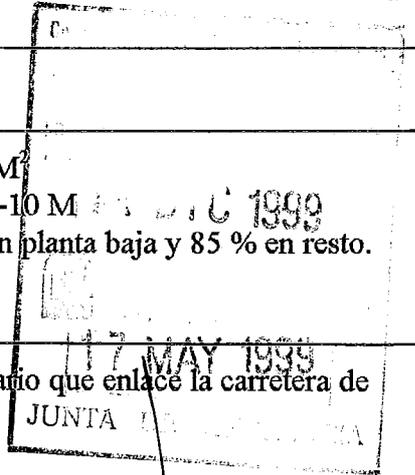
Primer cuatrienio

GESTION: Sistema de compensación, Proyecto de compensación y Proyecto de Urbanización.

# UNIDAD DE EJECUCION N°5

Superficie bruta 7.762,43 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria 0,848 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad 6.581 M<sup>2</sup>t  
 Aprovechamiento medio 0,848 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (40 viviendas)

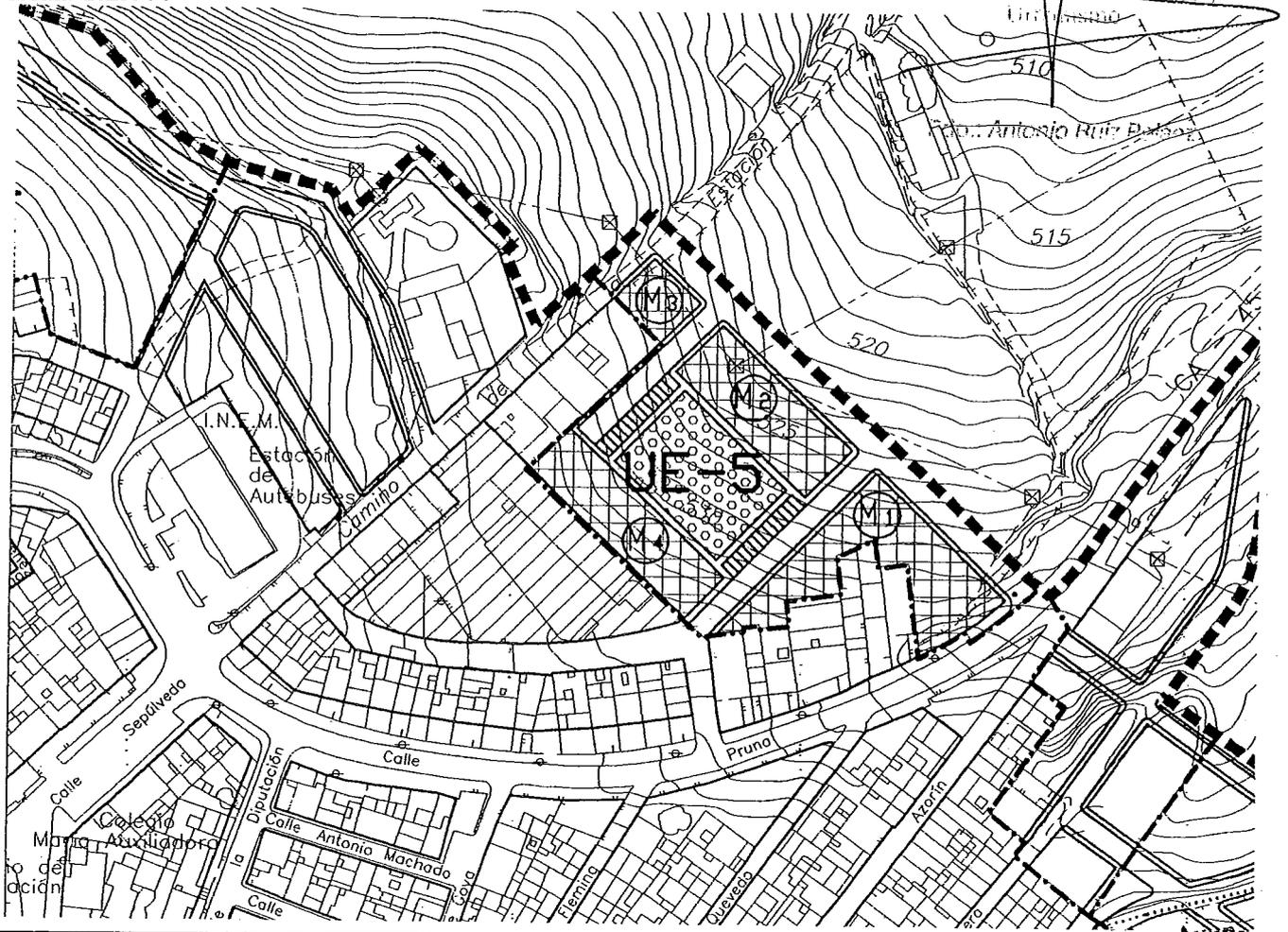
Parcela mínima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupación 100 % en planta baja y 85 % en resto.  
 Alturas 2 plantas.



Criterios generales: Perfilar la ciudad por su flanco norte. Conseguir un viario que enlace la carretera de Pruna con la Avd. de la Estación.

Ordenanza de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche.

Escala 1:2.000



### CESIONES:

Viario 3.085,03 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres 1.120,00 M<sup>2</sup>  
 Equipamientos ----  
 Aprovechamiento: máximo según ley

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



### AREAS LUCRATIVAS:

M <sub>1</sub> = 1.379,45 M <sup>2</sup>	(2.551,98 m <sup>2</sup> t)
M <sub>2</sub> = 929,58 M <sup>2</sup>	(1.719,72 m <sup>2</sup> t)
M <sub>3</sub> = 283,92 M <sup>2</sup>	( 525,25 m <sup>2</sup> t)
M <sub>4</sub> = 964,45 M <sup>2</sup>	(1.784,23 m <sup>2</sup> t)
-----	
3.557,40 M <sup>2</sup>	6.581,18 m <sup>2</sup> t

ORDEN DE PRIORIDAD:  
 Segundo cuatrienio.

GESTION: Sistema de compensación, Proyecto de compensación y Proyecto de Urbanización.

# UNIDAD DE EJECUCION N°6

Consejo de Urbanismo y Transportes  
 1999  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

Superficie bruta 5.457,10 M<sup>2</sup>  
 E. Unitaria R=0,522m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s I=0,36m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad R=2.849,8 m<sup>2</sup>t I=1.984,91 m<sup>2</sup>t  
 A. Medio (0,522x1+0,36x1,306)=0,992 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (18 viv.); INDUSTRIAL

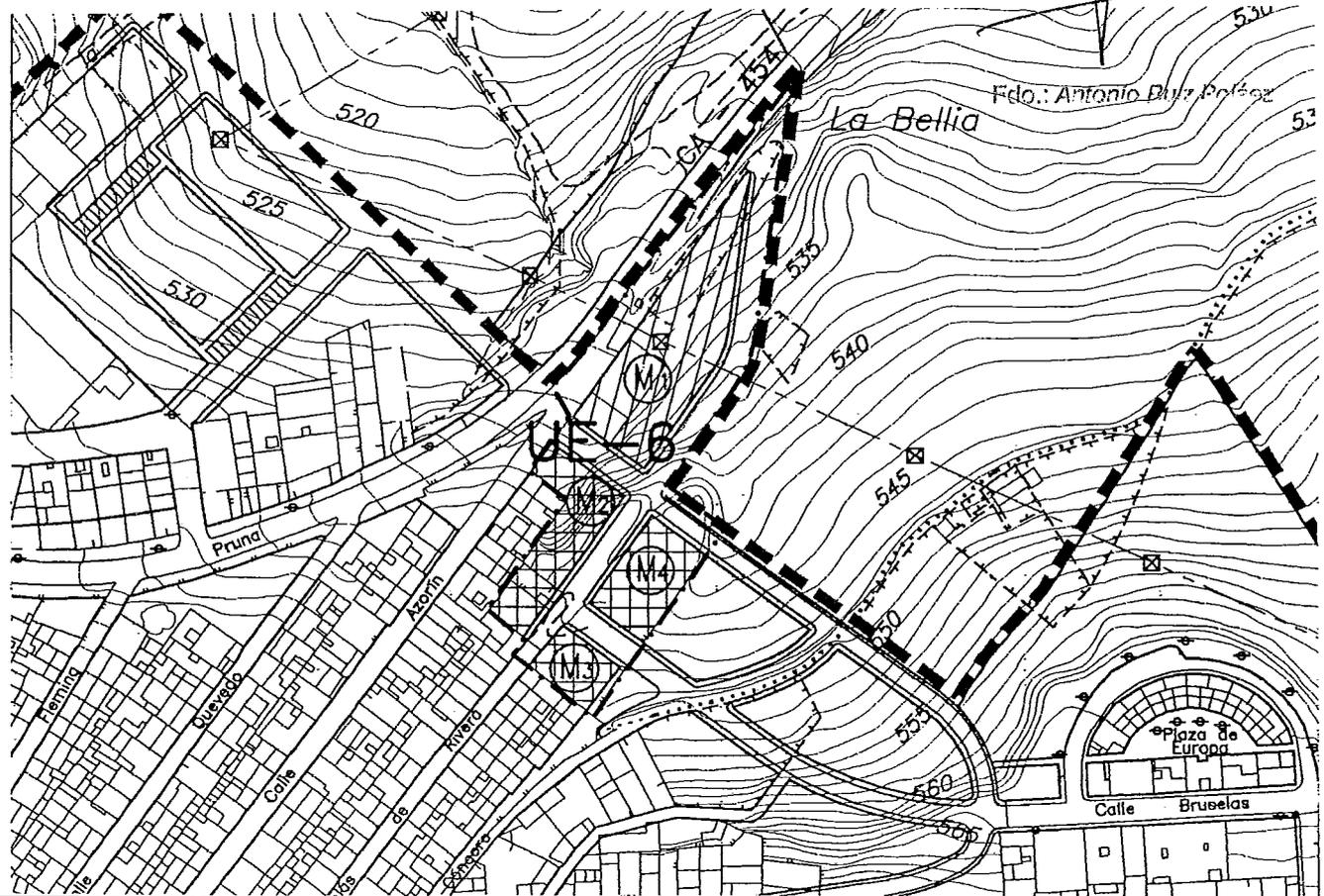
Parcela mínima RESID: 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada RESID. 6-10 M  
 Ocupación 100 % en planta baja y 85 % en resto.  
 Alturas RESIDENC. 2 plantas.

Criterios generales: Aumentar la dotación industrial en la entrada del pueblo por Pruna. Dar continuidad a la trama urbana resolviendo el terraplenado existente. Enlazar la C/ Bruselas con carretera de Pruna y Avd. de la Estación.

Ordenanzas de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche  
 : - Industrial

Secretario de Urbanismo y Transportes  
 URBANISMO

Escala 1:2.000



CESIONES:  
 Viario 2.498,88 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres ----  
 Equipamientos ----  
 Aprovechamiento: máximo según ley

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

AREAS LUCRATIVAS:  
 M<sub>1</sub> = 1417,79 M<sup>2</sup> (1.984,91 m<sup>2</sup>t) I  
 M<sub>2</sub> = 688,95 M<sup>2</sup> (1.274,56 m<sup>2</sup>t) R  
 M<sub>3</sub> = 315,54 M<sup>2</sup> ( 583,75 m<sup>2</sup>t) R  
 M<sub>4</sub> = 535,94 M<sup>2</sup> ( 991,49 m<sup>2</sup>t) R  
 -----  
 2.958,22 M<sup>2</sup> (4.834,71 m<sup>2</sup>t)



ORDEN DE PRIORIDAD:  
 Primer cuatrienio

GESTION: Sistema de compensación, Proyecto de compensación y Proyecto de urbanización.

# UNIDAD DE EJECUCION N°7

Superficie bruta 6.418,28 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria 1.131 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad 7.258,66 M<sup>2</sup>t  
 Aprovechamiento medio 1,131 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (40 viviendas)

Parcela mínima 80 M  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupación 100 % en planta baja y 85% en resto.  
 Alturas 2 plantas.

Comisaría de Obras Públicas y Transportes  
 JUNTA DE AYUNTAMIENTO  
 MAY 1999  
 SECRETARÍA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE OLVERA

Criterios generales: Dar continuidad a las calles Bruselas, Greco y Góngora  
 Ordenanzas de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche.

Escala 1:2.000



### CESIONES:

Viaro 2.494,68 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres ----  
 Equipamientos ----  
 Aprovechamiento: máximo según ley

### AREAS LUCRATIVAS:

M <sub>1</sub> = 806,75 M <sup>2</sup>	(1.492,49 m <sup>2</sup> t)
M <sub>2</sub> = 1.291,86 M <sup>2</sup>	(2.389,94 m <sup>2</sup> t)
M <sub>3</sub> = 875,57 M <sup>2</sup>	(1.619,81 m <sup>2</sup> t)
M <sub>4</sub> = 636,58 M <sup>2</sup>	(1.177,67 m <sup>2</sup> t)
M <sub>5</sub> = 312,84 M <sup>2</sup>	( 578,75 m <sup>2</sup> t)
-----	-----
3.923,60 M <sup>2</sup>	(7.258,66 m <sup>2</sup> t)

REFERENCIA: Aprobación del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL  
*[Firma]*

### ORDEN DE PRIORIDAD:

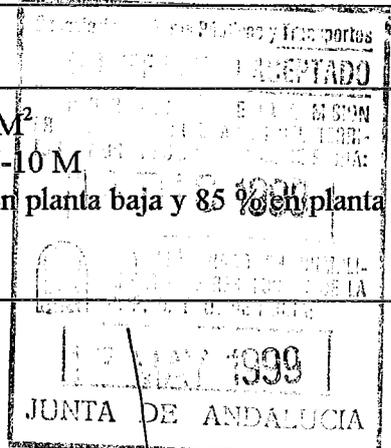
Primer cuatrienio.

GESTION: Sistema de compensación, Proyecto de compensación y Proyecto de Urbanización.

# UNIDAD DE EJECUCION N°8

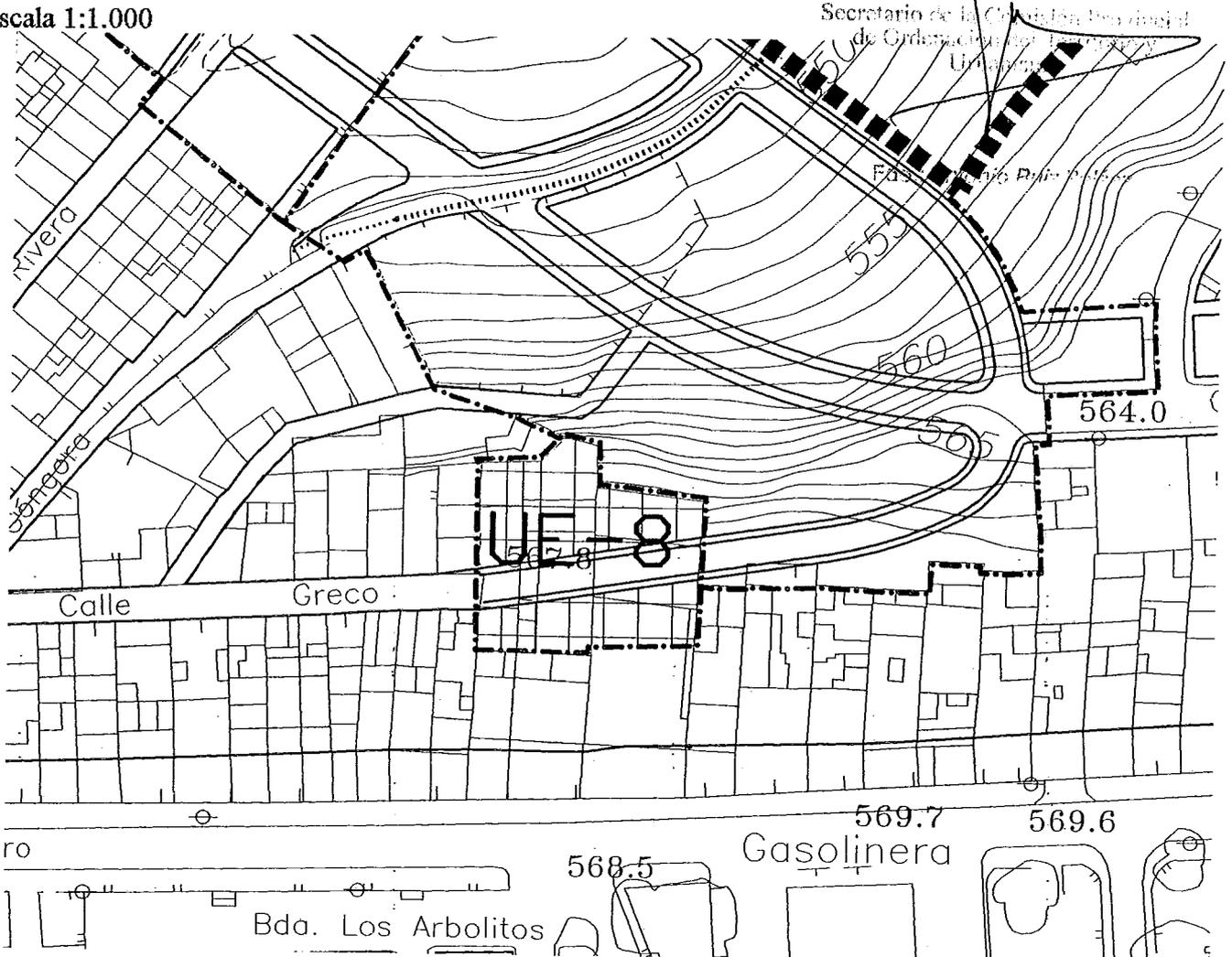
Superficie bruta 867,28 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria 1,426 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad 1.237,04 M<sup>2</sup>t  
 Aprovechamiento medio 1,426 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (8 viviendas)

Parcela mínima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupación 100 % en planta baja y 85 % en planta alta.  
 Alturas 2 plantas.



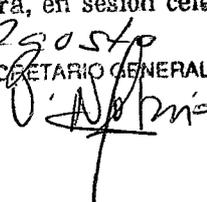
Criterios generales: Dar salida a la calle Greco.  
 Ordenanza de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche

Escala 1:1.000



**CESIONES:**  
 Viario 198,61 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres ----  
 Equipamientos ----  
 Aprovechamiento: máximo según ley

**AREAS LUCRATIVAS:**  
 M<sub>1</sub> = 255,77 M<sup>2</sup> (473,17 m<sup>2</sup>t)  
 M<sub>2</sub> = 412,90 M<sup>2</sup> (763,87 m<sup>2</sup>t)  
 -----  
 668,67 M<sup>2</sup> (1.237,04 m<sup>2</sup>t)

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Óriva, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
 El SECRETARIO GENERAL.  
  
  
**REFERENCIA CATASTRAL**  
**ORDEN DE PRIORIDAD:**  
 Primer cuatrienio

**GESTION:** Sistema de compensación, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

Concejalía de Obras Públicas y Transportes  
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLIVERA**  
 PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANÍSTICO  
 1999  
 JUNTA DE ANDALUZ  
 SECRETARÍA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANÍSTICO

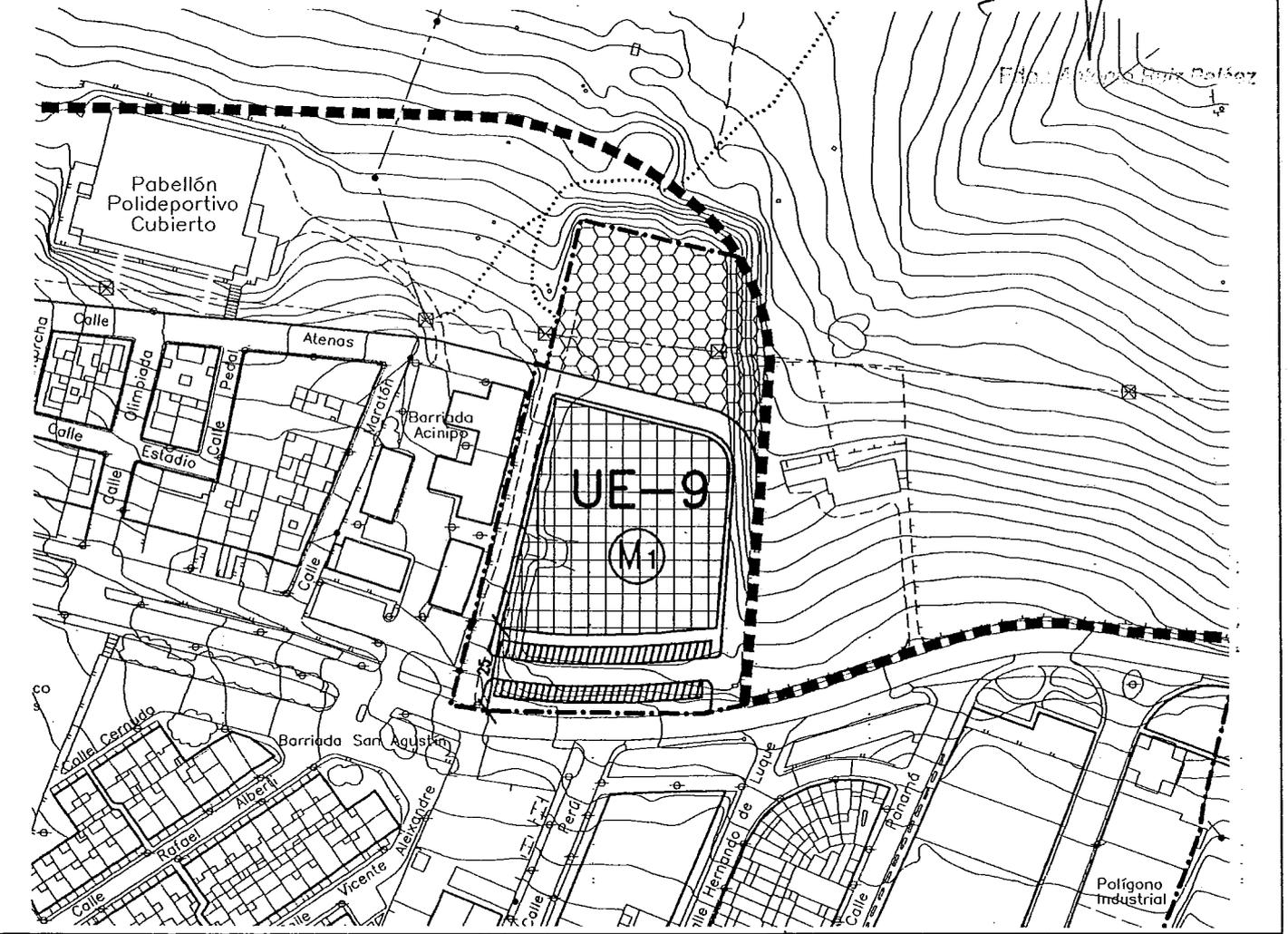
# UNIDAD DE EJECUCION N°9

Superficie bruta 9.796,01 M<sup>2</sup> s  
 Edificabilidad unitaria 1,002 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad 9.812,04 M<sup>2</sup>t  
 Aprovechamiento medio 1,002 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (70 viviendas)

Parcela mínima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupación 100 % en planta baja 85 % en resto  
 Alturas 3 plantas

Criterios generales: Obtener una dotación deportiva y predisponer este suelo para viviendas protegidas  
 Ordenanza de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche.

Escala 1:2.000



**CESIONES:**  
 Viario 3.501,16 M<sup>2</sup>s  
 Espacios libres ----  
 Equipamientos 2.660,76 m<sup>2</sup>s  
 Aprovechamiento: máximo según ley

**AREAS LUCRATIVAS:**  
 M<sub>1</sub> = 3.634,09 M<sup>2</sup>s (9.812,04 m<sup>2</sup>t)

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
**REFERENCIA CATASTRAL**  
 EL SECRETARIO GENERAL,  
  
**ORDEN DE PRIORIDAD:**  
 Primer cuatrienio.

GESTION: Sistema de compensación, Proyecto de compensación y Proyecto de urbanización.

General de M... y Transportes  
 REPTADO  
 JUNTA DE ANDALUCIA  
 10 1993  
 17 MAY 1999  
 Secretario de...

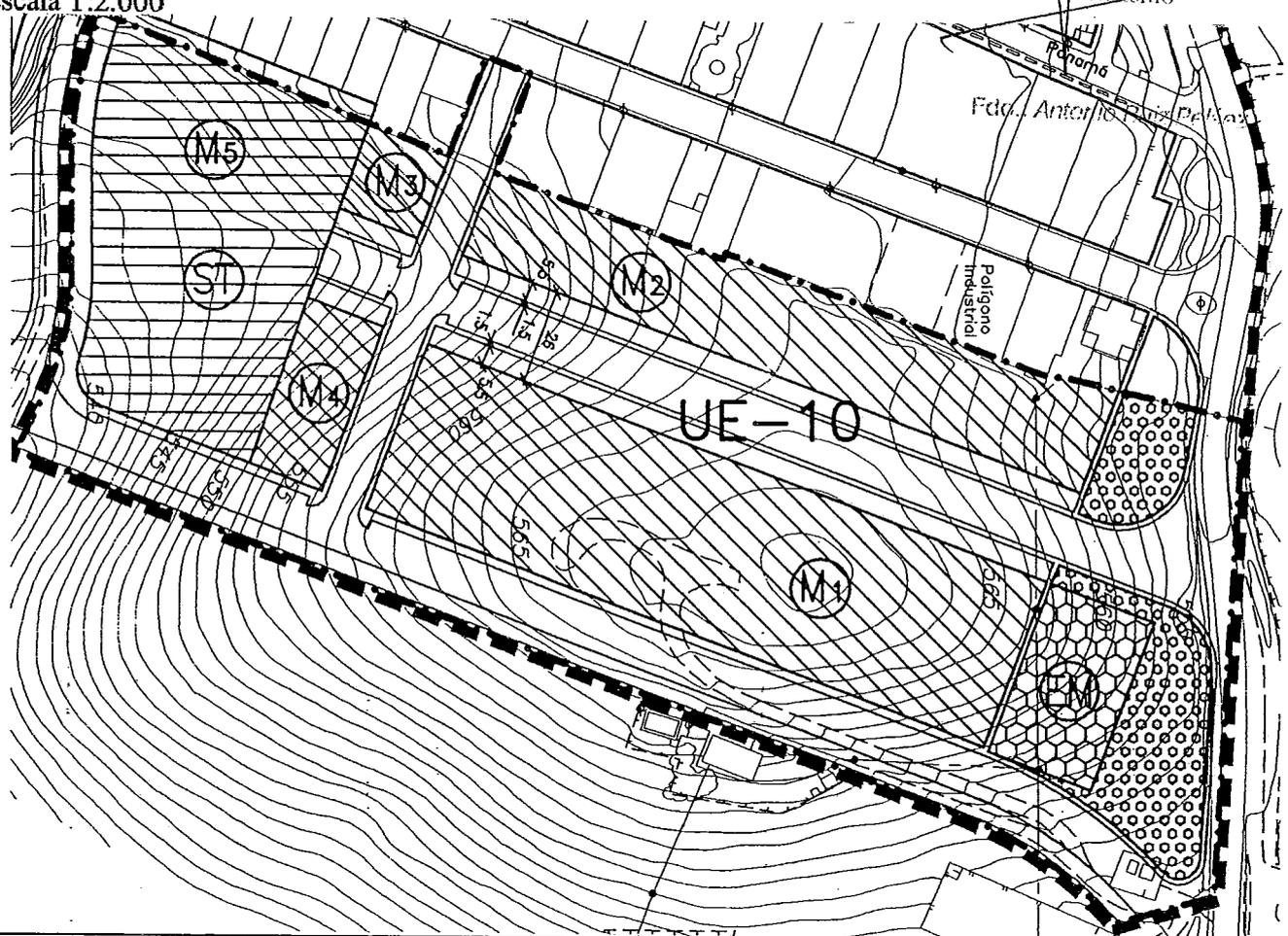
# UNIDAD DE EJECUCION N°10

Superficie bruta 41.612,64 M<sup>2</sup>  
 E. Unitaria I= 0,517 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s ST= 0,03 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad I=20.966,39m<sup>2</sup> t ST=1.267,45m<sup>2</sup>t  
 A. Medio (0,517x1,306+0,03x2,453)=0,749M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso INDUSTRIAL

Parcela mínima 150 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 10 M  
 Ocupación 100 % salvo retranqueos obligatorios.  
 Alturas 6,5 m al alero- 8 m a cumbre

Criterios generales: Ampliación del polígono industrial existente.  
 Ordenanza de aplicación: - Zona industrial.  
 - Actividades económicas.

Escala 1:2.000



**CESIONES:**  
 Viario 14.017,53 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres 2.571,00 M<sup>2</sup>  
 Equipamientos 1.470,11 M<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento: máximo según ley

**AREAS LUCRATIVAS:**  
 M<sub>1</sub> = 9.684,85 M<sup>2</sup> (12.171,50 m<sup>2</sup>t) (I)  
 M<sub>2</sub> = 5.664,43 M<sup>2</sup> ( 6.532,00 m<sup>2</sup>t) (I)  
 M<sub>3</sub> = 696,26 M<sup>2</sup> ( 802,80 m<sup>2</sup>t) (I)  
 M<sub>4</sub> = 1.171,20 M<sup>2</sup> ( 1.460,09 m<sup>2</sup>t) (I)  
 -----  
 17.216,74 M<sup>2</sup> (20.966,39 m<sup>2</sup>t)  
 M<sub>5</sub> = 6.337,26 M<sup>2</sup> ( 1.267,45 m<sup>2</sup>t) (ST)

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



**ORDEN DE PRIORIDAD:**  
 Primer cuatrienio.

**GESTION:** Sistema de compensación. Proyecto de compensación y Proyecto de urbanización.

# UNIDAD DE EJECUCION Nº12

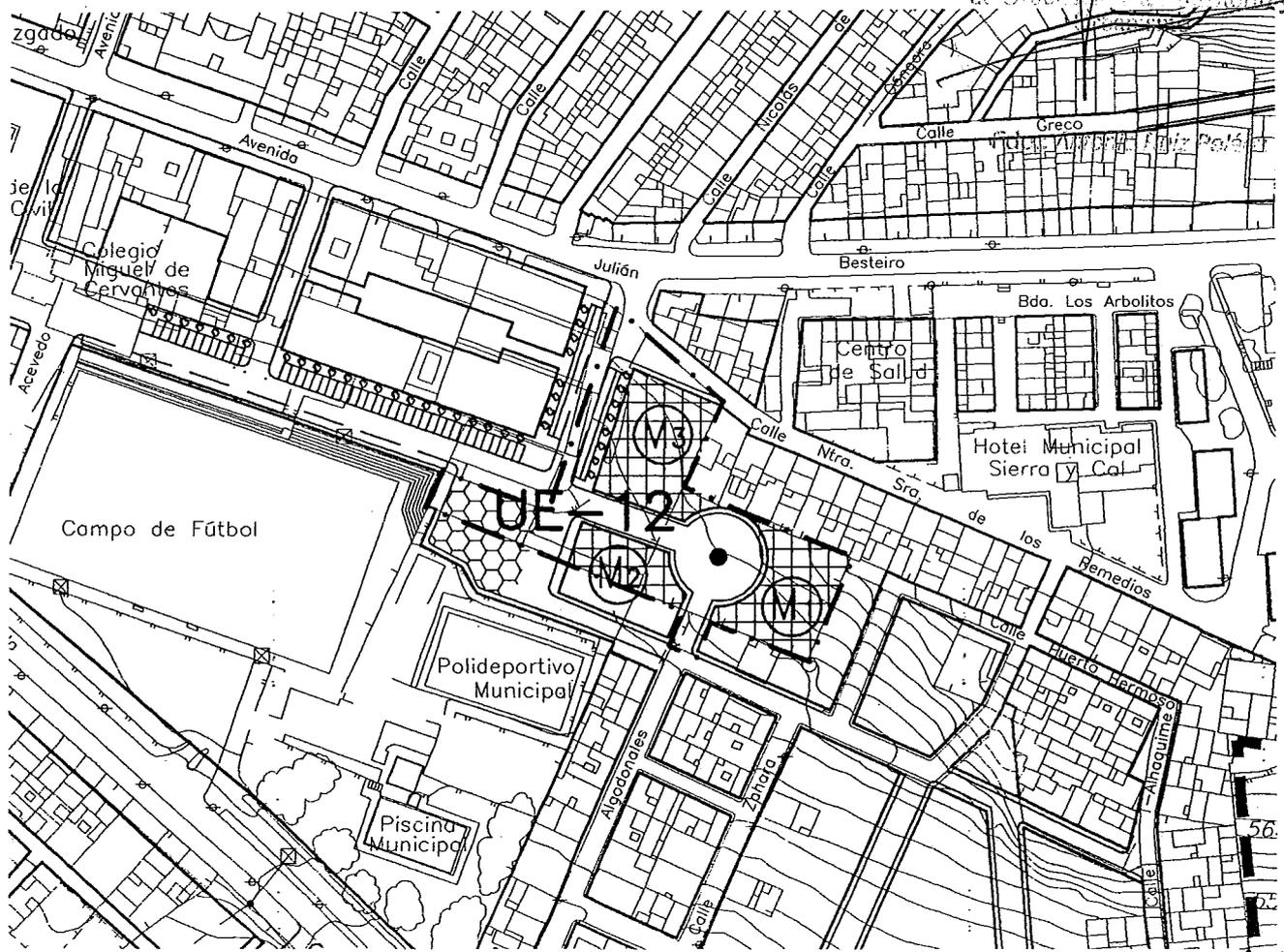
Superficie bruta 4.175,82 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria 1,267 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad 5.294,67 M<sup>2</sup>t  
 Aprovechamiento medio 1,267 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (30 viviendas).

Parcela mínima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupación 100 % en planta baja y 85 % en resto  
 Alturas 3 y 2 alturas más ático.

Comunidad de Bienes Públicos y Transportes  
**PROYECTO DE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ACEPTADO**  
 PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE LA ZONA DE  
 EL CAMPAMENTO DE SAN PEDRO DE  
 1999  
 JUNTA DE ANDALUCIA  
 Secretario de la Comisión Provincial  
 de Ordenación Urbana

Criterios generales: Acceder desde la Av. Julián Besteiro al equipamiento deportivo municipal.  
 Ordenanzas de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche.

Escala 1:2.000



**CESIONES:**  
 Viario 1.838,08 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres ----  
 Equipamientos 289,38 M<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento: máximo según ley

**AREAS LUCRATIVAS:**  
 M<sub>1</sub> = 749,36 M<sup>2</sup> (1.905,66 m<sup>2</sup>t)  
 M<sub>2</sub> = 394,50 M<sup>2</sup> ( 946,86 m<sup>2</sup>t)  
 M<sub>3</sub> = 904,50 M<sup>2</sup> (2.442,15 m<sup>2</sup>t)  
 -----  
 2.048,36 M<sup>2</sup> (5.294,67 m<sup>2</sup>t)

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



**ORDEN DE PRIORIDAD:**  
 Primer cuatrienio.

**GESTION:** Sistema de compensación, Proyecto de compensación y Proyecto de Urbanización.

Consejo de Urbanismo y Transportes  
**TEXTO DE ACEPTADO**  
 JUNTA DE ANDALUCIA  
 SECRETARÍA DE URBANISMO

# UNIDAD DE EJECUCION Nº13

Superficie bruta 5.221,74 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria 1,357 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad 7.085,91 M<sup>2</sup> t  
 Aprovechamiento medio 1,357 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (40 viviendas).

Parcela mínima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 8-10 M  
 Ocupación 100 % en planta baja y 85 % en resto  
 Alturas 3 plantas

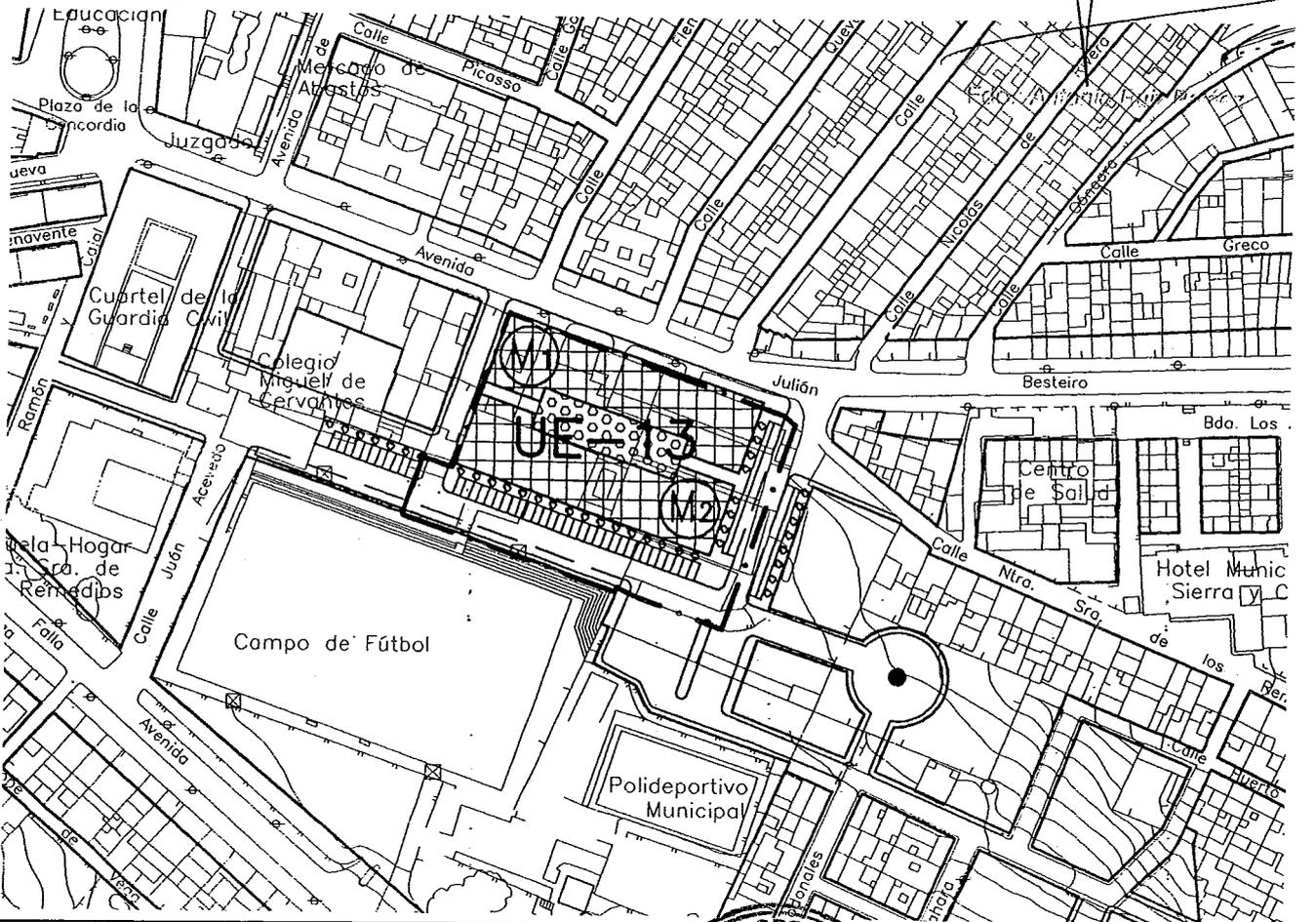
17 MAY 1999

Criterios generales: Acceder desde la Av. Julián Besteiro al equipamiento deportivo municipal. Abrir una calle que separe la zona deportiva de las manzanas situadas entre esta zona y la Av. Julián Besteiro

Ordenanzas de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche

JUNTA DE ANDALUCIA  
 SECRETARÍA DE URBANISMO

Escala E 1:2.000



**CESIONES:**

Viarío 2.116,51 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres 480,82 M<sup>2</sup>  
 Equipamientos ----  
 Aprovechamiento: máximo según ley

**AREAS LUCRATIVAS:**

M<sub>1</sub> = 1.313,76 M<sup>2</sup> (3.547,15 m<sup>2</sup>t)  
 M<sub>2</sub> = 1.310,65 M<sup>2</sup> (3.538,76 m<sup>2</sup>t)  
 -----  
 2.624,41 M<sup>2</sup> (7.085,91 m<sup>2</sup>t)

SECRETARÍA GENERAL  
 REFERENCIA: 2905/6  
 El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL

ORDEN DE PRIORIDAD:  
 Primer cuatrienio.

GESTION: Sistema de compensación. Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.



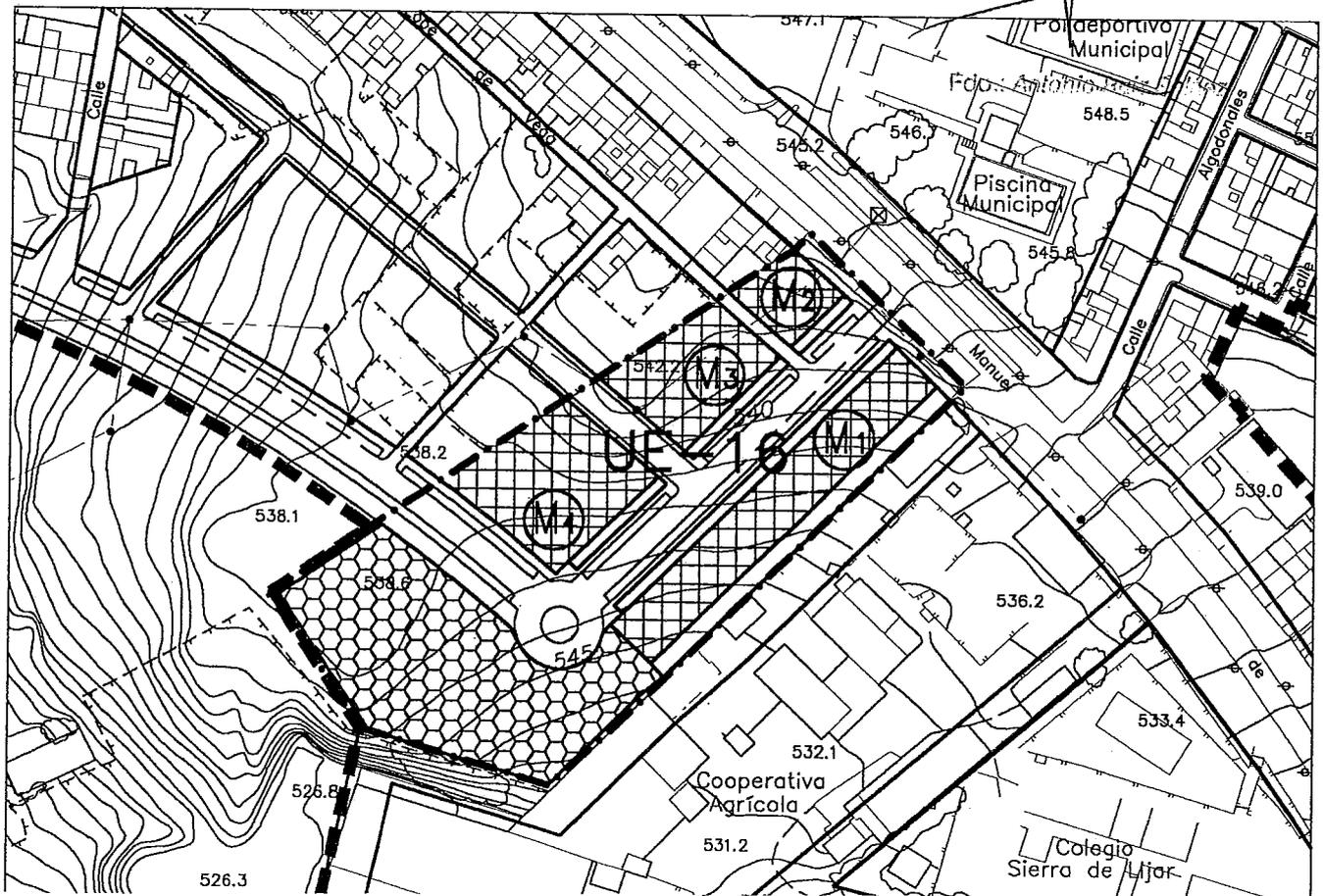
# UNIDAD DE EJECUCION Nº16

Superficie bruta 12.670,61 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria 1,105 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad 14.001,37 M<sup>2</sup>t  
 Aprovechamiento medio 1,105 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (75 viviendas)

Parcela mínima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupación 100 % en planta baja y 85% en resto  
 Alturas 3 y 2 plantas.

Criterios generales: Enlazar el viario periférico sur, con la Avd. Manuel de Falla. En la manzana junto a Cooperativa Ntra. Sr. Los Remedios la edificación se retranqueará respecto a ésta 5 metros. En relación con los retranqueos a la vía pública se estará a los indicados en la documentación gráfica.  
 Ordenanza de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche.

Escala 1:2.000



### CESIONES:

Viaro: 3.687,88 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres: ----  
 Equipamientos: 3.480,08 M<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento: máximo según ley

### AREAS LUCRATIVAS:

M <sub>1</sub> = 2.466,74 M <sup>2</sup>	(6.660,20 m <sup>2</sup> t)
M <sub>2</sub> = 465,07 M <sup>2</sup>	(1.255,69 m <sup>2</sup> t)
M <sub>3</sub> = 1.085,38 M <sup>2</sup>	(2.474,48 m <sup>2</sup> t)
M <sub>4</sub> = 1.485,46 M <sup>2</sup>	(3.611,00 m <sup>2</sup> t)
-----	-----
5.502,65 M <sup>2</sup>	(14.001,37 m <sup>2</sup> t)

### REFERENCIA CATASTRAL

Aprueba el Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL



### ORDEN DE PRIORIDAD:

Primer cuatrienio.

GESTION: Sistema de compensación. Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización.

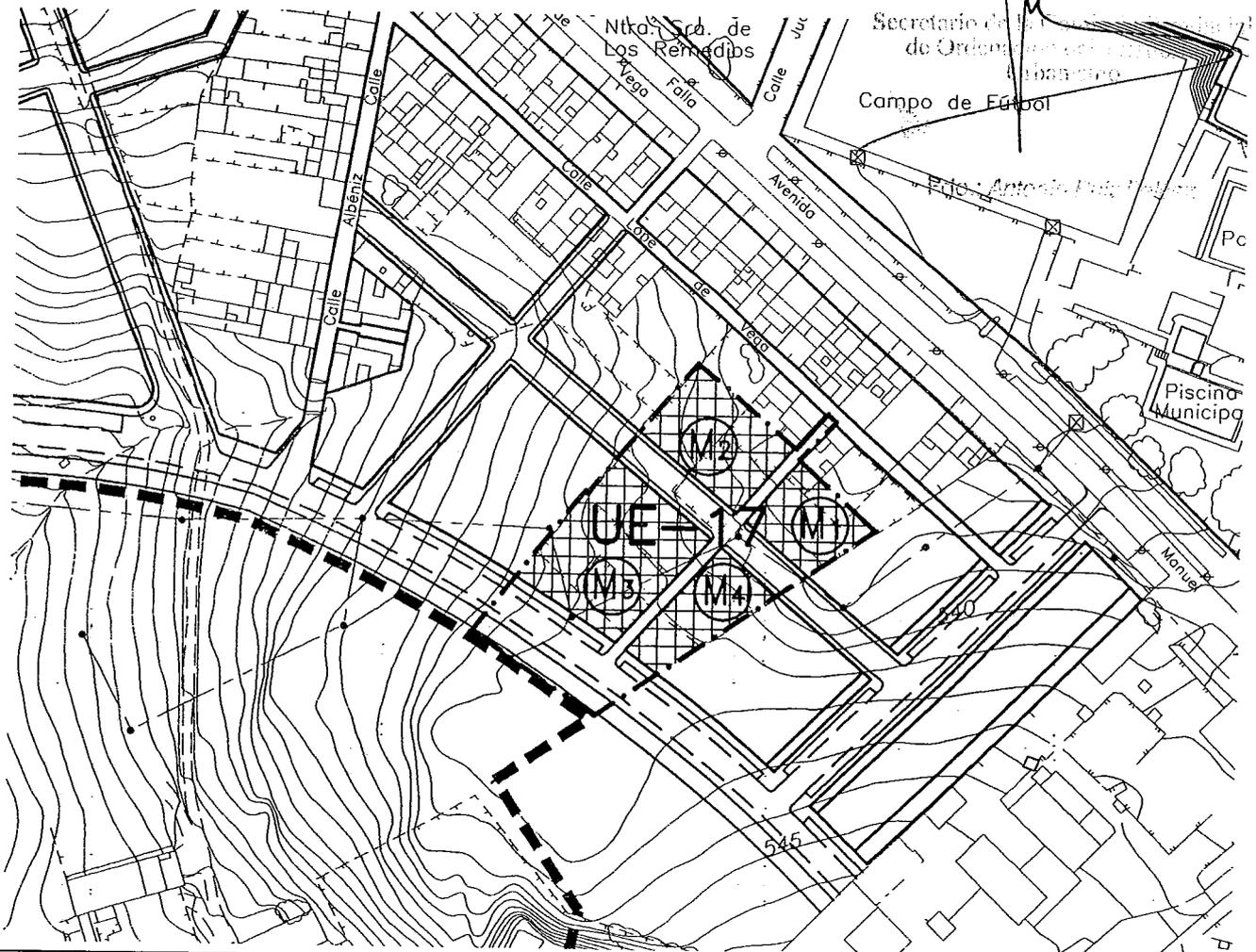
# UNIDAD DE EJECUCION Nº 17

Superficie bruta 5.361,14 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria 1,39 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad 7.467,88 M<sup>2</sup>t  
 Aprovechamiento medio 1,39 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (30 viviendas)

Parcela mínima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M.  
 Ocupación 100 % planta baja y 85 % en resto  
 Alturas 3 y 2 plantas

Criterios generales: Dar continuidad al viario del entorno.  
 Ordenanzas de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche.

Escala 1:2.000

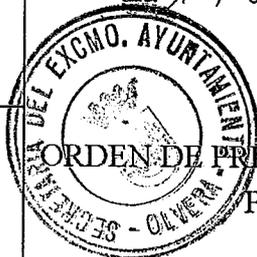


**CESIONES:**  
 Vialio 1.796,71 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres ----  
 Equipamientos ----  
 Aprovechamiento: máximo según ley

**AREAS LUCRATIVAS:**

M <sub>1</sub> =	599,72 M <sup>2</sup>	(1.109,48 m <sup>2</sup> t)
M <sub>2</sub> =	898,04 M <sup>2</sup>	(1.661,37 m <sup>2</sup> t)
M <sub>3</sub> =	1.440,34 M <sup>2</sup>	(3.305,11 m <sup>2</sup> t)
M <sub>4</sub> =	626,63 M <sup>2</sup>	(1.391,92 m <sup>2</sup> t)
-----		-----
	3.564,43 M <sup>2</sup>	(7.467,88 m <sup>2</sup> t)

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



**REFERENCIA CATASTRAL**  
**ORDEN DE PRIORIDAD:**  
 Primer cuatrienio.

**GESTION:** Sistema de Compensación. Proyecto de compensación y Proyecto de Urbanización.

# UNIDAD DE EJECUCION Nº18

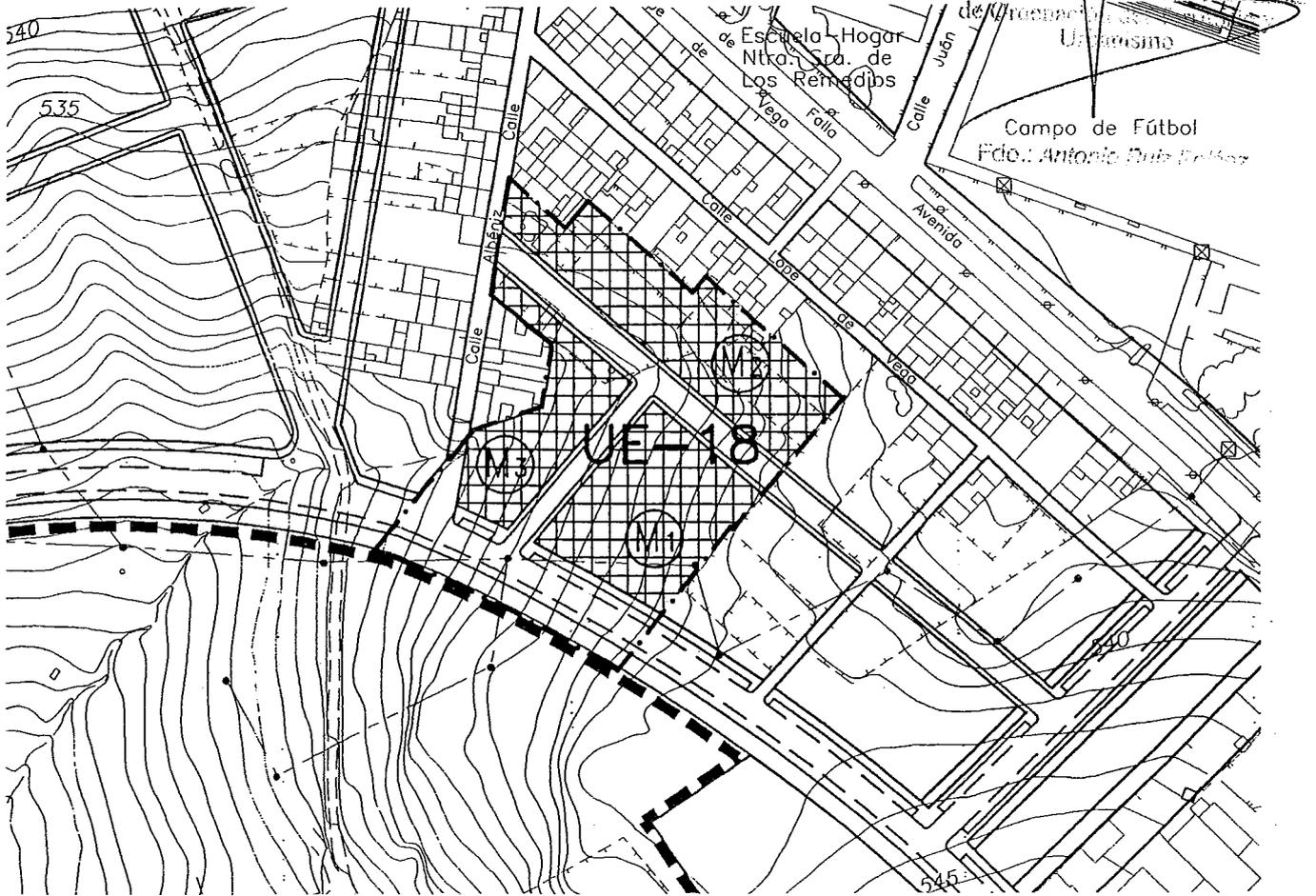
Superficie bruta 8.556,31 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria 1,364 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad 11.671,30 M<sup>2</sup>t  
 Aprovechamiento medio 1,364 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (50 viviendas)

Parcela mínima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupación 100% en planta baja y 85 % en el resto  
 Alturas 3 y 2 plantas

Criterios generales: Dar continuidad al viario del entorno.  
 Ordenanzas de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche.

17 MAY 1999  
 JUNTA DE ANTEPROYECTOS

Escala 1:2.000



**CESIONES:**  
 Viario 3.071,6M<sup>2</sup>  
 Espacios libres ---  
 Equipamientos ---  
 Aprovechamiento: máximo según ley

**AREAS LUCRATIVAS:**  
 M<sub>1</sub> = 1.905,27 M<sup>2</sup> (4.447,32 m<sup>2</sup>t)  
 M<sub>2</sub> = 2.288,75 M<sup>2</sup> (4.234,19 m<sup>2</sup>t)  
 M<sub>3</sub> = 1.290,69 M<sup>2</sup> (2.989,79 m<sup>2</sup>t)  
 -----  
 5.484,71 M<sup>2</sup> (11.671,30 m<sup>2</sup>t)

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



**ORDEN DE PRIORIDAD:**  
 Primer cuatrienio.

**GESTION:** Sistema de Compensación. Proyecto de compensación y Proyecto de urbanización.

# UNIDAD DE EJECUCION Nº19

Superficie bruta 11.119,48 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria 1,02 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad 11.347,47 M<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento medio 1,02 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (56 viviendas)

Parcela mínima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupación 100% en planta baja y 85 % en el resto.  
 Alturas 2 y 3 plantas

Criterios generales: Ordenar la manzana y disponer de una zona verde junto al muro existente.  
 Ordenanzas de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche.

Escala 1:2.000



**CESIONES:**  
 Viario 3.932,19 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres 1.201,01 M<sup>2</sup>  
 Equipamientos ---  
 Aprovechamiento: máximo según ley

**AREAS LUCRATIVAS:**  
 M<sub>1</sub> = 3.001,25 M<sup>2</sup> (5.825,16 M<sup>2</sup> t)  
 M<sub>2</sub> = 2.985,03 M<sup>2</sup> (5.522,31 M<sup>2</sup> t)  
 -----  
 5.986,28 M<sup>2</sup> (11,347,47 M<sup>2</sup> t)

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



ORDEN DE PRIORIDAD:  
 Primer cuatrienio

GESTION: Sistema de Compensación. Proyecto de compensación y Proyecto de urbanización.



# UNIDAD DE EJECUCION N°21

Superficie bruta: 9.796,14 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria: 0,865 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad: 8.476,30 M<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento medio: 0,865 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (45 viviendas)

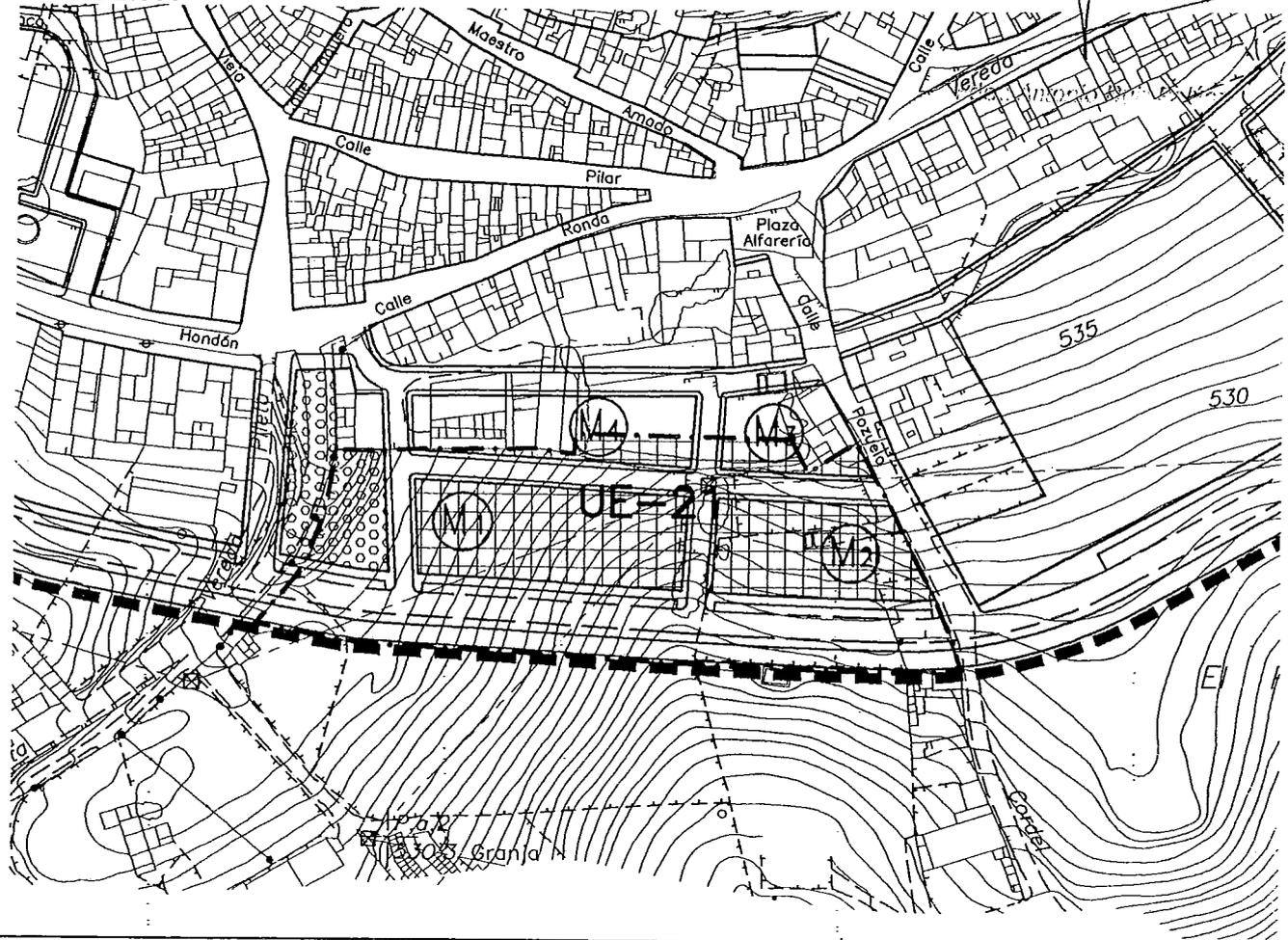
Parcela mínima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupación 100 % en planta baja y 85 % en el resto.  
 Alturas 2 y 3 plantas.

1010 1999  
 17 MAY 1999

Criterios generales: Dar continuidad a la trama urbana y perfilar el borde del pueblo mediante una vía periférica.

Ordenanzas de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche.

Escala 1:2.000



### CESIONES:

Viario 5.261,67 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres 566,91  
 Equipamientos ----  
 Aprovechamiento: máximo según ley

### AREAS LUCRATIVAS:

M <sub>1</sub> = 1.928,66 M <sup>2</sup>	(4.387,70 M <sup>2</sup> t)
M <sub>2</sub> = 1.425,50 M <sup>2</sup>	(3.283,60 M <sup>2</sup> t)
M <sub>3</sub> = 283,61 M <sup>2</sup>	(524,68 M <sup>2</sup> t)
M <sub>4</sub> = 329,79 M <sup>2</sup>	(280,32 M <sup>2</sup> t)
-----	-----
3.967,56 M <sup>2</sup>	(8.476,30 M <sup>2</sup> t)

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



ORDEN DE PRIORIDAD:

Segundo cuatrienio.

GESTION: Sistema de Compensación. Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.



# UNIDAD DE EJECUCION Nº23

Conselleria de Planificaci3n y Transportes  
 DEPARTADO  
 1999  
 JUNTA DE ANDALUCIA

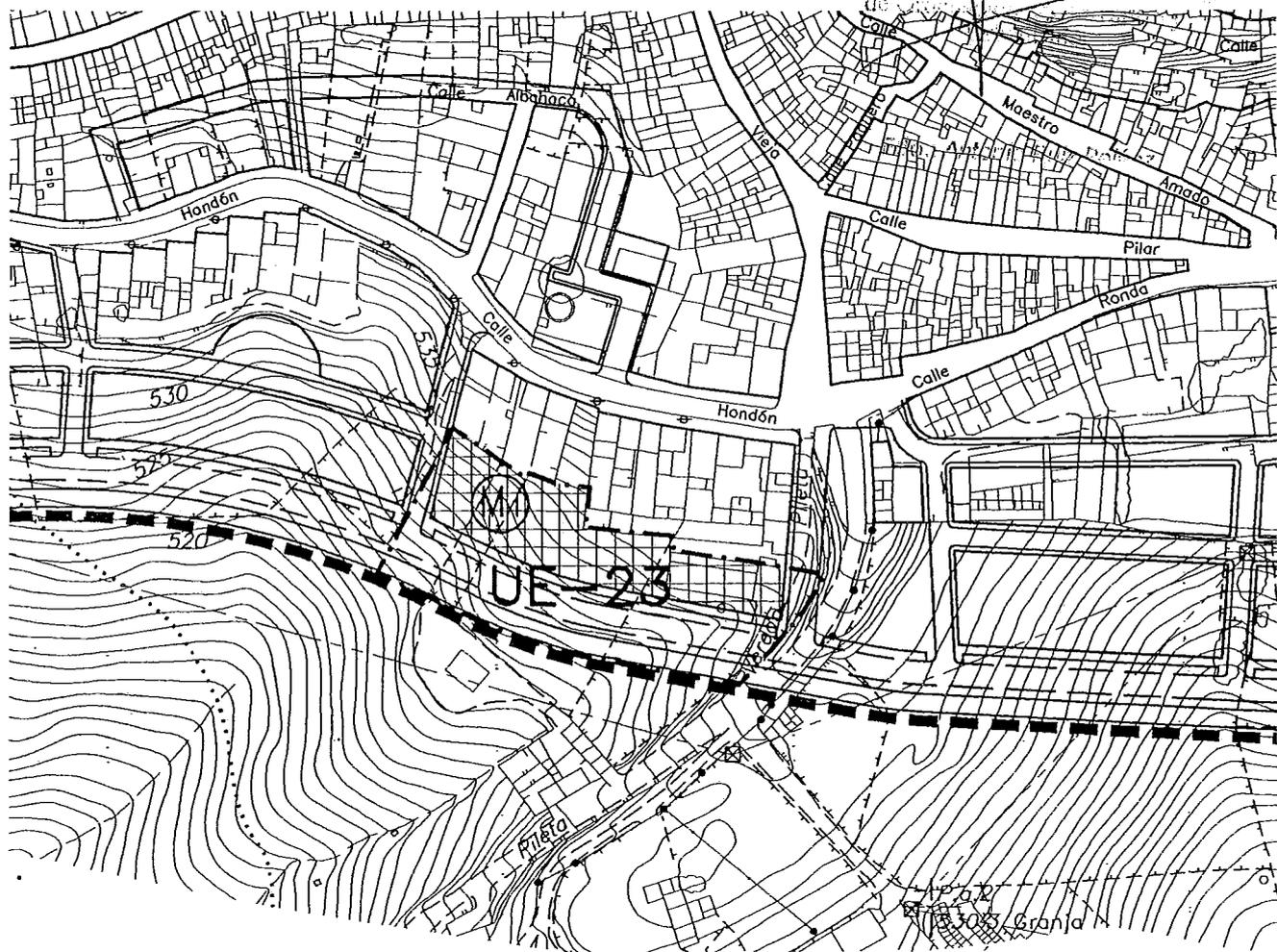
Superficie bruta 4.234,53 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad: unitaria 1,093 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad: 4.627,94 M<sup>2</sup> t  
 Aprovechamiento medio: 1.093 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (20 viviendas)

Parcela m3nima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupaci3n 100% en planta baja y 85% en planta alta.  
 Alturas 3 y 2 plantas

Criterios generales: Dar continuidad a la trama urbana y perfilar el borde del pueblo mediante una v3a perif3rica.

Ordenanzas de aplicaci3n: - edificaci3n entre medianeras en el ensanche.

Escala 1:2.000



CESIONES:  
 Viario 2.348,59 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres ----  
 Equipamientos ----  
 Aprovechamiento: m3ximo seg3n ley

AREAS LUCRATIVAS:  
 M<sub>1</sub> = 1.885,94 M<sup>2</sup> (4.627,94 m<sup>2</sup>t)

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesi3n celebrada el  
 dia 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL.



ORDEN DE PRIORIDAD:  
 Segundo cuatrienio.

GESTION: Sistema de Compensaci3n. Proyecto de Compensaci3n y Proyecto de urbanizaci3n.

# UNIDAD DE EJECUCION N°24

Dirección General de Urbanismo y Transportes  
 JUNTA DE ANDALUCÍA  
 1999  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

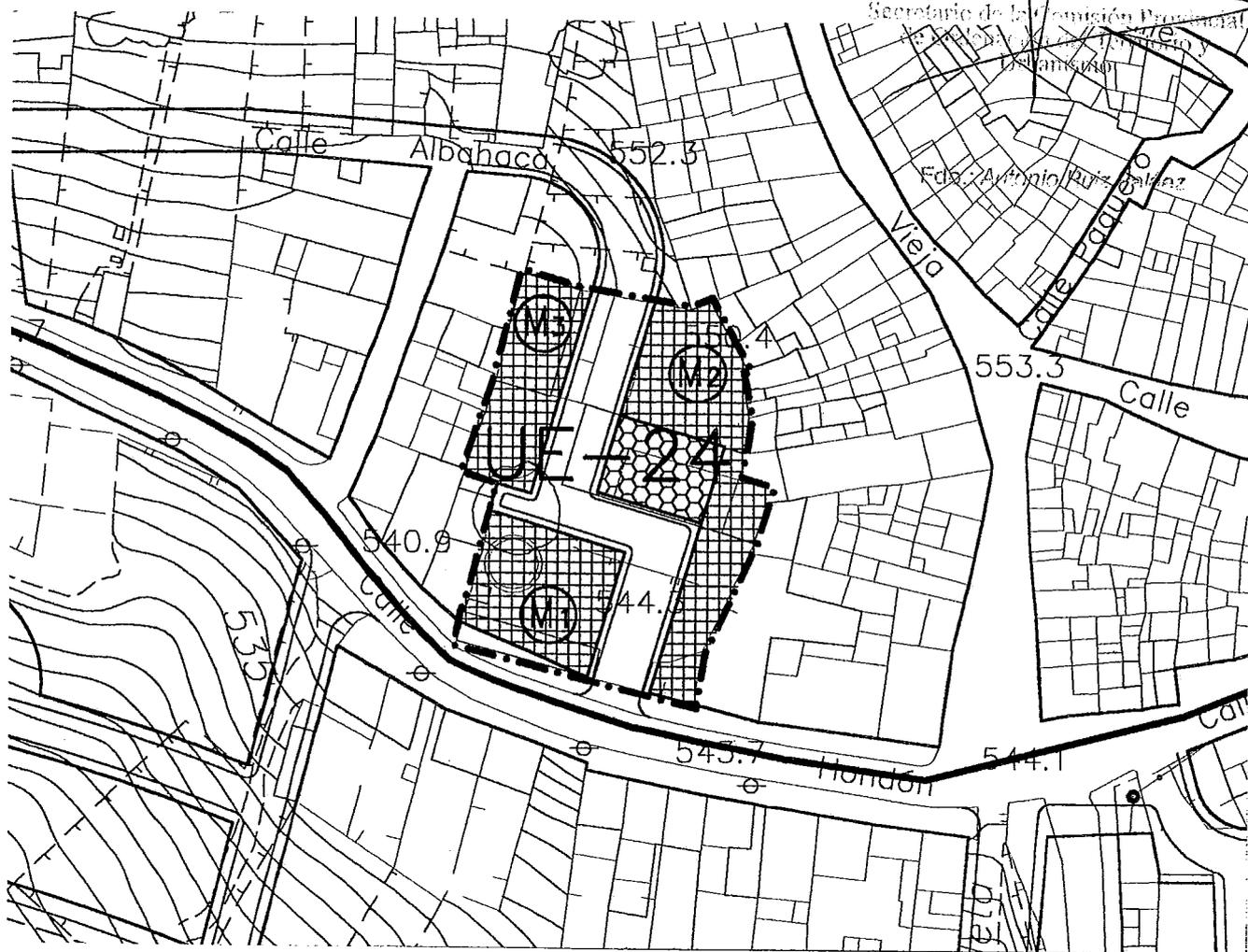
Superficie bruta: 2.008,00 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria: 1,15 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad: 2.311,16 M<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento medio: 1,15 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (18 viviendas)

Parcela mínima 60 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupación 100 % en planta baja y 85 % en el resto.  
 Alturas 2 plantas y 2 plantas + ático.

Criterios generales: Rectificar alineaciones en calle Hondón, conseguir un espacio libre en el interior de la manzana y permeabilizar esta última.

Ordenanzas de aplicación: Conjunto Histórico.

Escala 1:1.000



**CESIONES:**  
 Viario 651,18 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres 172,41M<sup>2</sup>  
 Equipamientos ----  
 Aprovechamiento: máximo según ley

**AREAS LUCRATIVAS:**  
 M<sub>1</sub> = 346,75 M<sup>2</sup> (761,49 M<sup>2</sup> t)  
 M<sub>2</sub> = 532,92 M<sup>2</sup> (985,90 M<sup>2</sup> t)  
 M<sub>3</sub> = 304,74 M<sup>2</sup> (563,77 M<sup>2</sup> t)  
 -----  
 1.184,41 M<sup>2</sup> (2.311,16 M<sup>2</sup> t)



**REFERENCIA:** ACATASTRAL Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1.999  
 EL SECRETARIO GENERAL.

**ORDEN DE PRIORIDAD:**  
 Primer cuatrienio

**GESTION:** Sistema de Compensación. Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

# UNIDAD DE EJECUCION Nº25

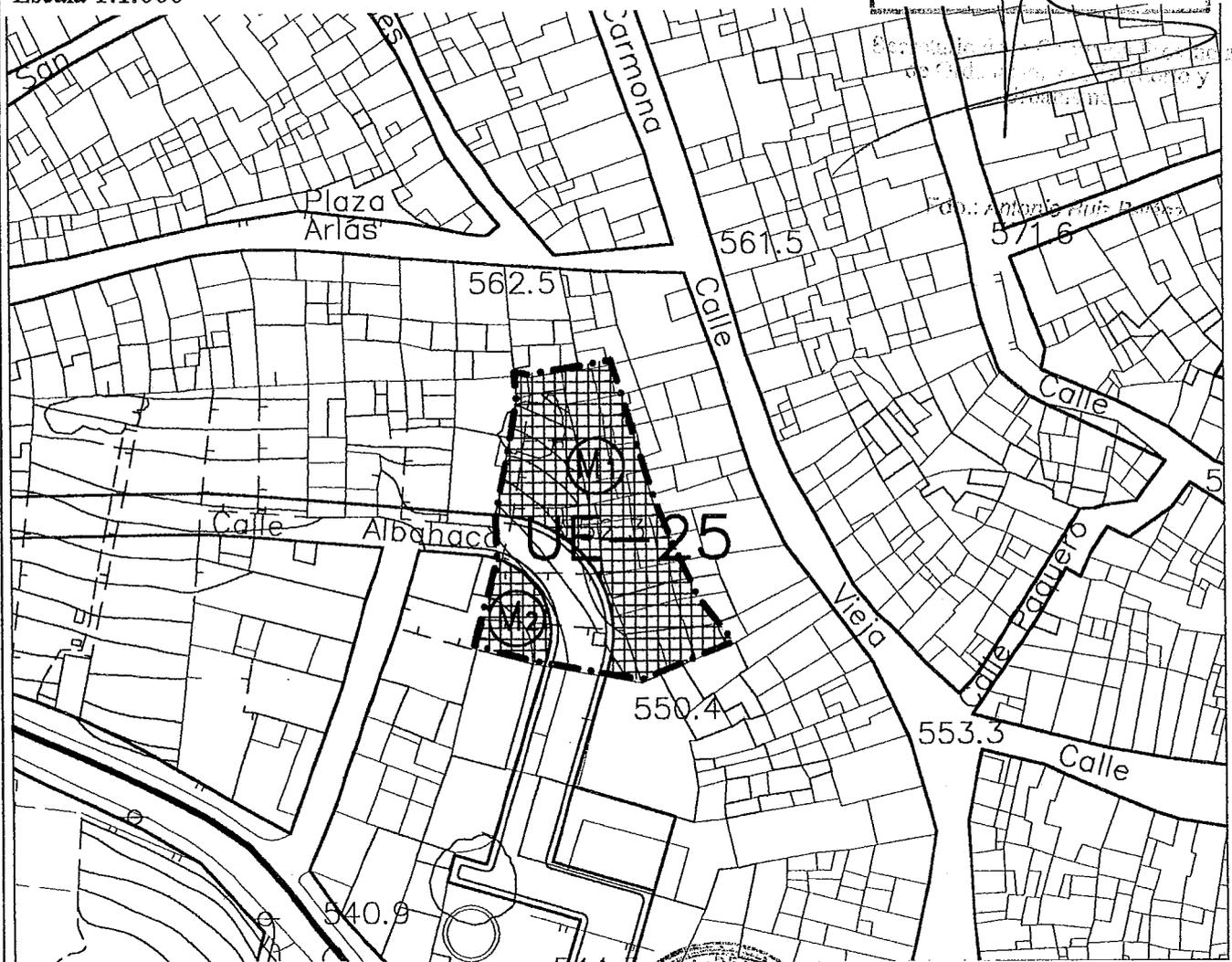
Superficie bruta: 1.054,49 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria: 1,536 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad: 1.619,60 M<sup>2</sup> t  
 Aprovechamiento medio: 1,536 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (5 viviendas)

Parcela mínima 60 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 metros  
 Ocupación 100 % en planta baja y 85 % en el resto.  
 Alturas 2 plantas.

APROBADO  
 JUNTA DEL ANDALUCIA  
 MAY 1999

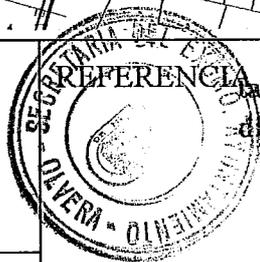
Criterios generales: Dar continuidad a la calle Albahaca y permeabilizar la manzana.  
 Ordenanzas de aplicación: Conjunto histórico.

Escala 1:1.000



**CESIONES:**  
 Viario 179,03 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres ---  
 Equipamientos ---  
 Aprovechamiento: máximo según ley

**AREAS LUCRATIVAS:**  
 M<sub>1</sub> = 764,07 M<sup>2</sup> (1.413,53 M<sup>2</sup> t)  
 M<sub>2</sub> = 111,39 M<sup>2</sup> ( 206,07 M<sup>2</sup> t)  
 -----  
 875,46 M<sup>2</sup> (1.619,60 M<sup>2</sup> t)



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

*[Handwritten signature]*

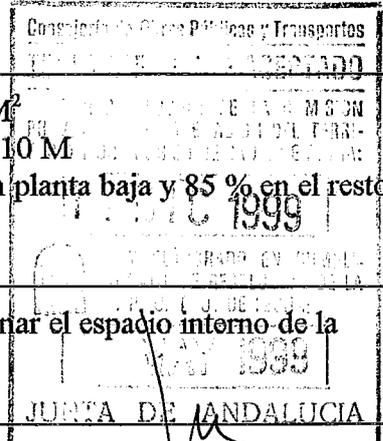
**ORDEN DE PRIORIDAD:**  
 Primer cuatrienio

**GESTION:** Sistema de Compensación. Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

# UNIDAD DE EJECUCION Nº26

Superficie bruta: 5.127,49 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria: 1,486 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad: 7.612,15 M<sup>2</sup> t  
 Aprovechamiento medio: 1,486 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (50 viviendas)

Parcela mínima 60 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupación 100 % en planta baja y 85 % en el resto.  
 Alturas 2 plantas.



Criterios generales: Dar continuidad a la calle Albahaca con objeto de ordenar el espacio interno de la manzana.

Ordenanzas de aplicación: Conjunto histórico.

Escala 1:2.000



**CESIONES:**  
 Viario 1.012,82 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres -----  
 Equipamientos -----  
 Aprovechamiento: máximo según ley

**AREAS LUCRATIVAS:**  
 M<sub>1</sub> = 2.132,23 M<sup>2</sup> (3.944,63 M<sup>2</sup> t)  
 M<sub>2</sub> = 843,95 M<sup>2</sup> (1.561,31 M<sup>2</sup> t)  
 M<sub>3</sub> = 1.138,49 M<sup>2</sup> (2.106,21 M<sup>2</sup> t)  
 -----  
 4.114,67 M<sup>2</sup> (7.612,15 M<sup>2</sup> t)

REFERENCIA CATASTRAL: Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el 19 de Agosto de 1999. EL SECRETARIO GENERAL. *J. Navarro*

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLVERA

ORDEN DE PRIORIDAD:  
 Primer cuatrienio

GESTION: Sistema de Compensación. Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

# UNIDAD DE EJECUCION N°15

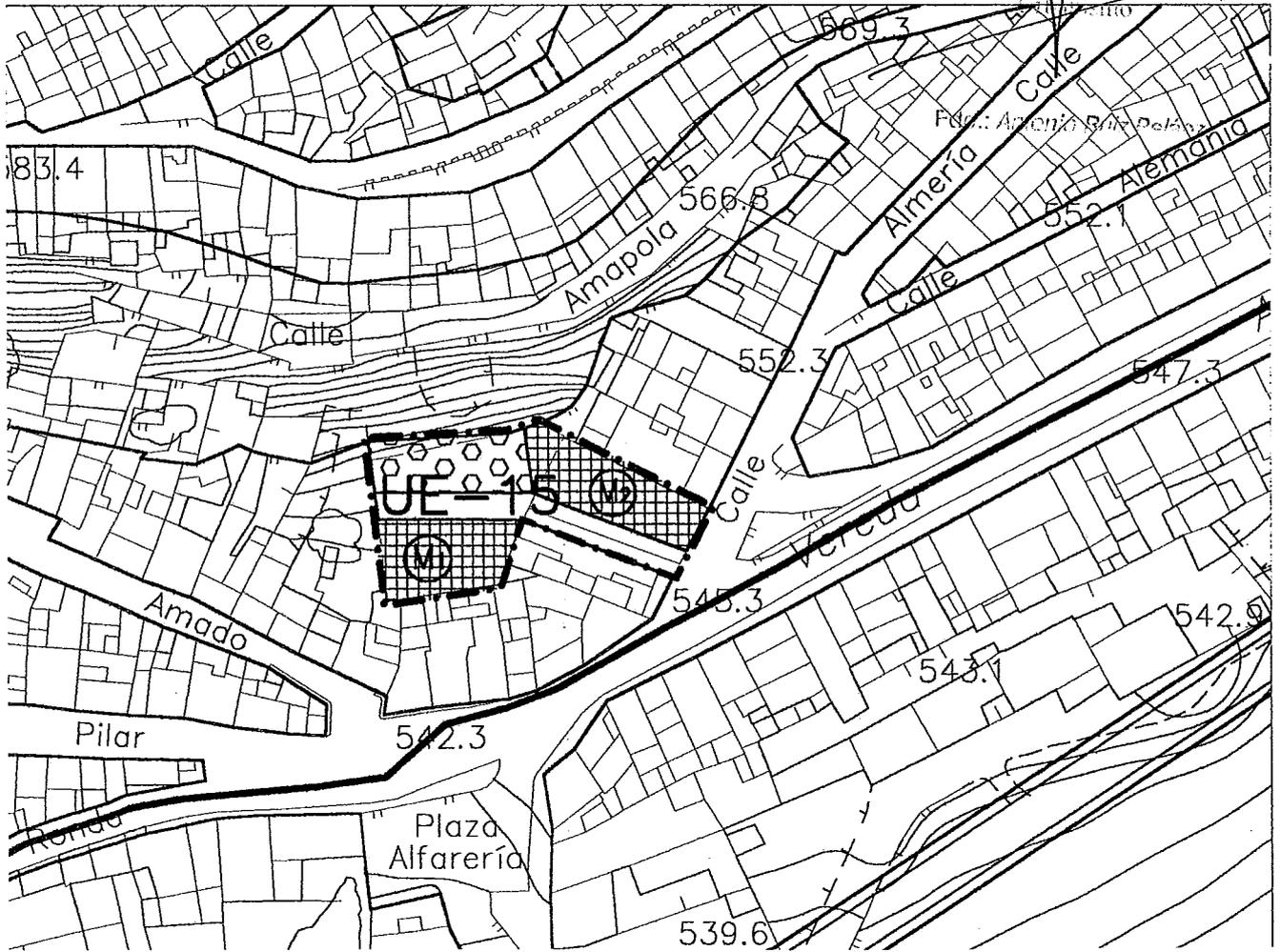
Superficie bruta 776,54 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria 0,916 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad 711,33 M<sup>2</sup>t  
 Aprovechamiento medio 0,916 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (7 viv.)

Parcela mínima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupación 100 % en planta baja y 85 % en resto.  
 Alturas 3 plantas y 2 plantas.

14 DIC 1999  
 17 MAY 1998

Criterios generales: Rectificar alineacion de callejón con acceso desde calle Almería dando continuidad a este espacio, actualmente sin salida, hasta zona verde y calle Amapola.  
 Ordenación de aplicación: - Conjunto Histórico.

Escala 1:1.000



**CESIONES:**  
 Viario 222,74 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres 169,3  
 Equipamientos ----  
 Aprovechamiento: máximo según ley

**AREAS LUCRATIVAS:**  
 M<sub>1</sub> = 180,00 M<sup>2</sup> (333,00 m<sup>2</sup>t)  
 M<sub>2</sub> = 204,50 M<sup>2</sup> (378,33 m<sup>2</sup>t)  
 -----  
 384,50 M<sup>2</sup> (711,33 m<sup>2</sup>t)

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



**ORDEN DE PRIORIDAD:**  
 Segundo cuatrienio.

**GESTION:** Sistema de compensación. Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización.

# UNIDAD DE EJECUCION Nº 27

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
**ACEPTADO**  
 COMISION  
 PLANI-  
 FICACION  
 1999  
 DE LA

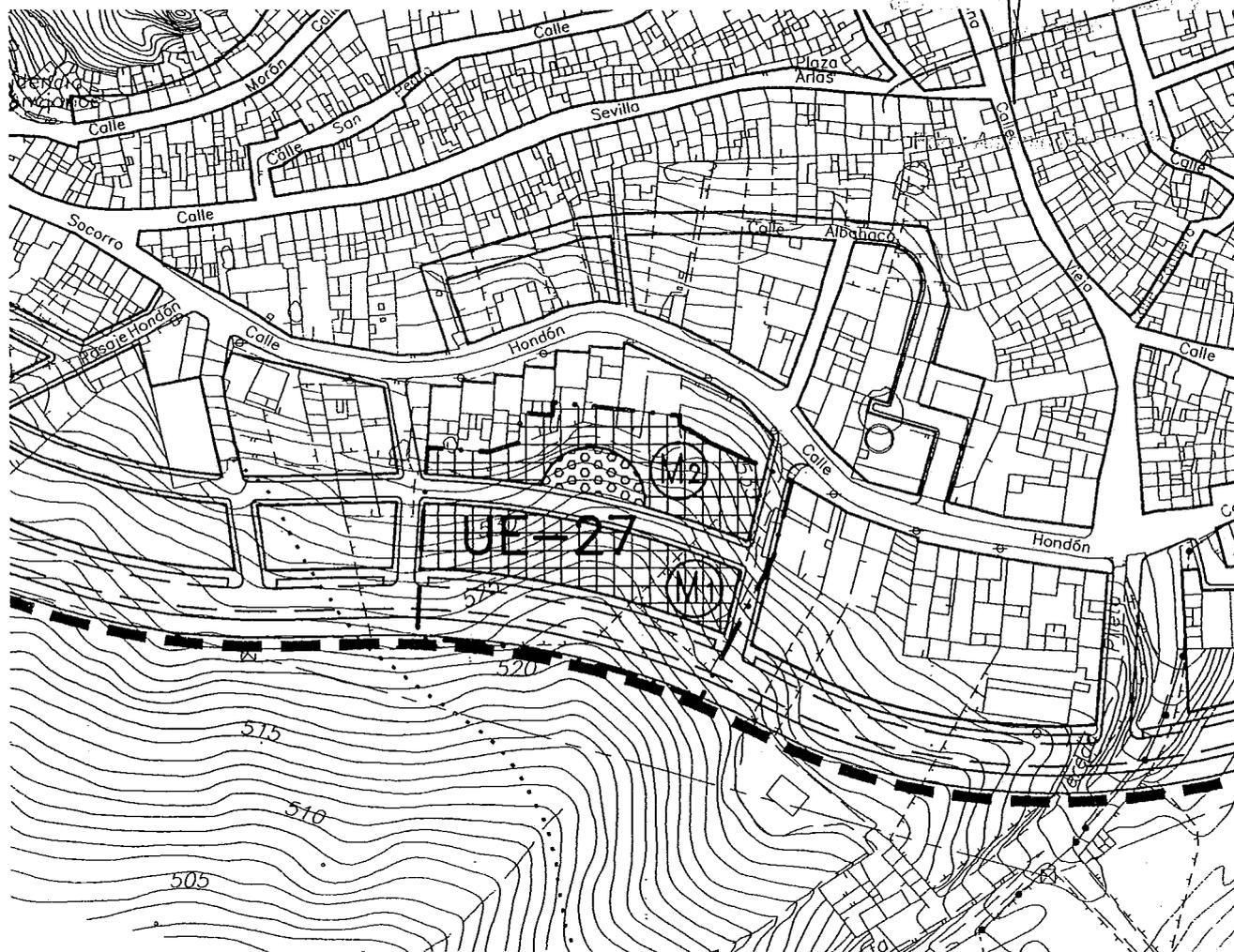
Superficie bruta: 6.340,44 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria: 1,05 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad: 6.663,02 M<sup>2</sup> t  
 Aprovechamiento medio: 1,05 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (30 viviendas)

Parcela mínima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupación 100% en planta baja y 85% en planta alta.  
 Alturas 3 y 2 alturas

Criterios generales: Dar continuidad a la trama urbana, perfilar el borde del pueblo y conseguir un espacio libre en el interior de la manzana.

Ordenanzas de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche.

Escala 1:2.000



**CESIONES:**

Viario 2.810,24 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres 313,82 M<sup>2</sup>  
 Equipamientos ---  
 Aprovechamiento: máximo según ley

**AREAS LUCRATIVAS:**

M <sub>1</sub> = 1.676,97 M <sup>2</sup>	(3.815,11 m <sup>2</sup> t)
M <sub>2</sub> = 1.539,41 M <sup>2</sup>	(2.847,91 m <sup>2</sup> t)
-----	-----
3.216,38 M <sup>2</sup>	(6.663,02 m <sup>2</sup> t)

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



*[Handwritten signature]*

**ORDEN DE PRIORIDAD:**

Segundo cuatrienio.

GESTION: Sistema de Compensación. Proyecto de Compensación y Proyecto de urbanización.

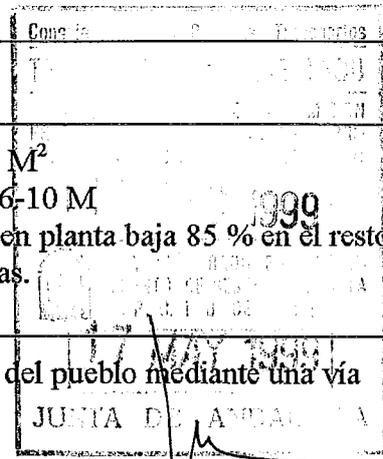




# UNIDAD DE EJECUCION N°30

Superficie bruta: 5.261,23 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria: 0,98 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad: 5.164,54 M<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento medio: 0,98 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>s  
 Uso RESIDENCIAL (36 viviendas)

Parcela mínima 80 M<sup>2</sup>  
 Frente de fachada 6-10 M  
 Ocupación 100 % en planta baja 85 % en el resto.  
 Alturas 2 y 3 plantas.



Criterios generales: Dar continuidad a la trama urbana y perfilar el borde del pueblo mediante una vía periférica.

Ordenanzas de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche.

Escala 1:2.000



### CESIONES:

Viario 2.980,81 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres -----  
 Equipamiento -----  
 Aprovechamiento: máximo según ley

### REFERENCIA CATASTRAL

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



### ORDEN DE PRIORIDAD:

Segundo cuatrienio

### AREAS LUCRATIVAS:

M <sub>1</sub> = 365,20 M <sup>2</sup>	( 675,62 M <sup>2</sup> t)
M <sub>2</sub> = 605,68 M <sup>2</sup>	(1.120,51 M <sup>2</sup> t)
M <sub>3</sub> = 915,79 M <sup>2</sup>	(2.472,63 M <sup>2</sup> t)
M <sub>4</sub> = 393,75 M <sup>2</sup>	( 895,78 M <sup>2</sup> t)
-----	-----
2.280.42 M <sup>2</sup>	(5.164,54 M <sup>2</sup> t)

GESTION: Sistema de Compensación. Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

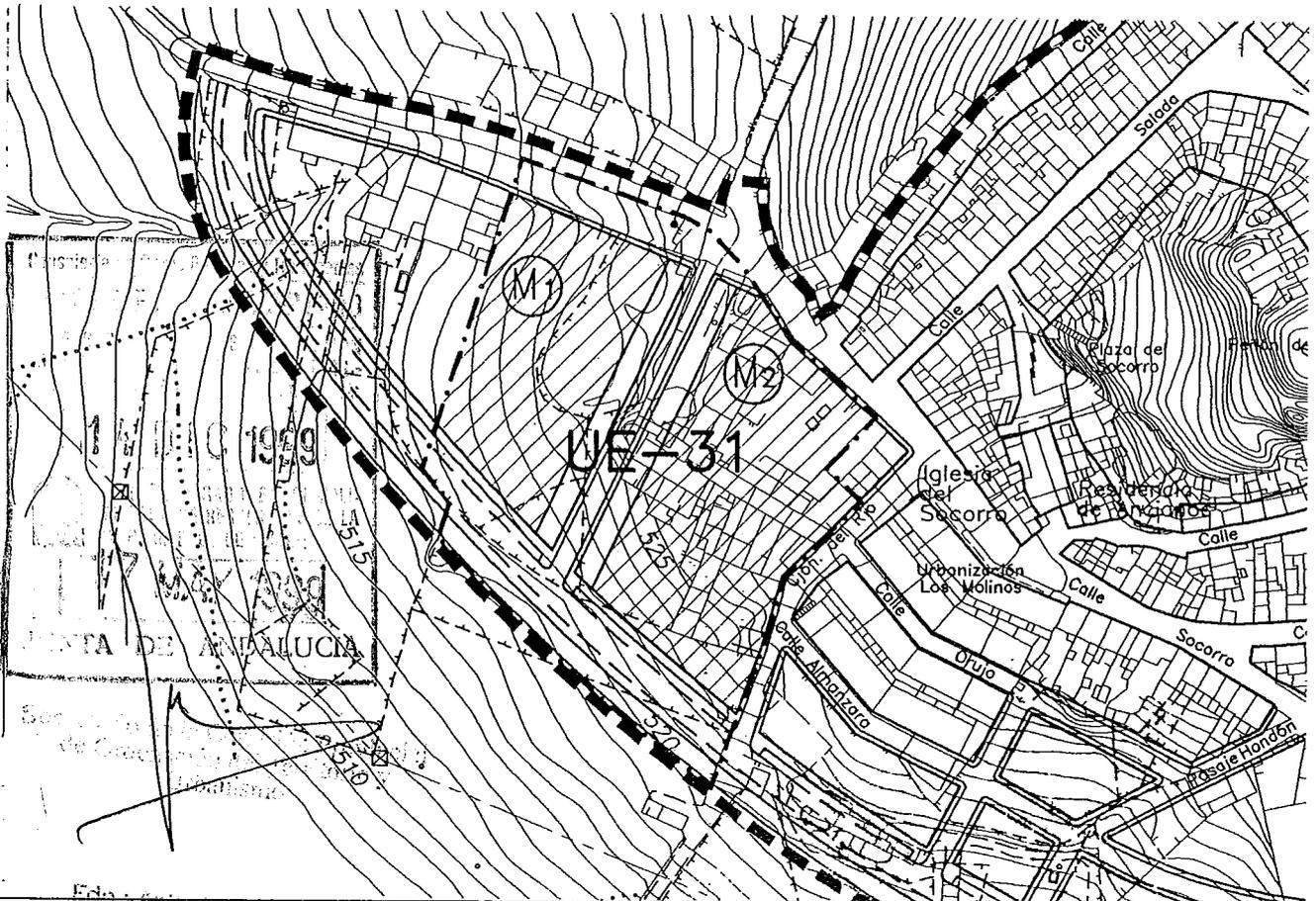
# UNIDAD DE EJECUCION Nº31

Superficie bruta: 11.905,66 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria: 0,728 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad: 8.665,42 M<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento medio 0,728x1,306=0,951 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso INDUSTRIAL

Parcela mínima 300 M<sup>2</sup>  
 Frente mínimo de parcela 15 M mínimo  
 Ocupación 100 % en planta Baja 20% en resto  
 Alturas 6,5 al alero- 8 m. a cumbre

**Criterios generales:** Completar la dotación industrial existente con objeto de dar cabida a futuras ampliaciones del molino existente. Las nuevas edificaciones industriales evitarán todo impacto visual negativo sobre la apreciación lejana del Conjunto Histórico, para lo que se estará en lo regulado en las Ordenanzas del Suelo Industrial y en especial a las condiciones estéticas y de materiales contempladas en tales ordenanzas.  
**Ordenanzas de aplicación:** Zona industrial.

Escala 1:2.000



**CESIONES:**  
 Viario 3.592,0 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres ----  
 Equipamientos ----  
 Aprovechamiento: máximo según ley

**AREAS LUCRATIVAS:**  
 M<sub>1</sub> (Nuevo)= 3.507,82 M<sup>2</sup> (3.612,00 M<sup>2</sup> t)  
 M<sub>2</sub> (Nuevo)= 3.280,85 M<sup>2</sup> (3.303,42 M<sup>2</sup> t)  
 M<sub>3</sub> (Viejo)= 1.525,00 M<sup>2</sup> (1.750,00 M<sup>2</sup> t)  
 -----  
 8.313,67 M<sup>2</sup> (8.665,42 M<sup>2</sup> t)

REFERENCIA CATASTRAL del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL.



ORDEN DE PRIORIDAD:  
 Primer cuatrienio

**GESTION:** Sistema de compensación. Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

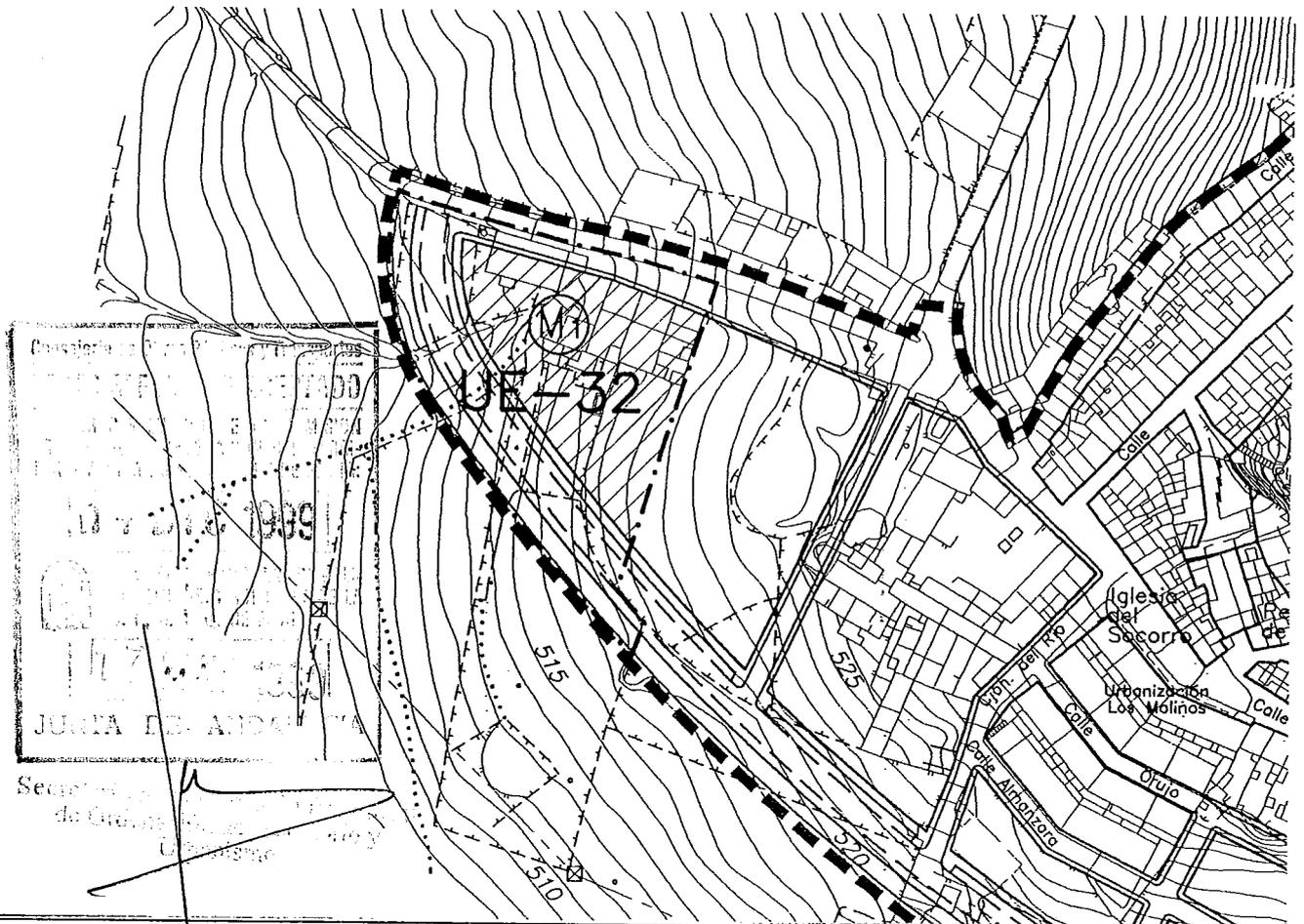
# UNIDAD DE EJECUCION N°32

Superficie bruta: 5.914,56 M<sup>2</sup>  
 Edificabilidad unitaria: 0,581 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad: 3.437,62 M<sup>2</sup>t  
 Aprovechamiento medio: 0,581x1,306=0,759 M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s  
 Uso INDUSTRIAL

Parcela mínima 300 M<sup>2</sup>  
 Frente mínimo parcela 15 M mínimo  
 Ocupación 100 % en P. Baja y 20% en el resto  
 Alturas 6,5 al alero - 8 m. a cumbre

Criterios generales: Completar la dotación industrial existente, con objeto de dar cabida a futuras ampliaciones del molino existente. Las nuevas edificaciones industriales evitarán todo impacto visual negativo sobre la apreciación lejana del Conjunto Histórico, para lo que se estará en lo regulado en las Ordenanzas del Suelo Industrial y en especial a las condiciones estéticas y de materiales contempladas en tales ordenanzas.  
 Ordenanza de aplicación: Zona industrial.

Escala 1:2.000



**CESIONES:**  
 Viario 3.049,88 M<sup>2</sup>  
 Espacios libres ----  
 Equipamientos ----  
 Aprovechamiento: máximo según ley

**AREAS LUCRATIVAS:**  
 M<sub>1</sub> = 2.864,68 M<sup>2</sup> (3.437,62 M<sup>2</sup> t)

**REFERENCIA CATASTRAL:**  
 Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1999  
 EL SECRETARIO GENERAL.



*[Handwritten signature]*  
 ORDEN DE PRIORIDAD:

Primer cuatrienio

**GESTION:** Sistema de compensación, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.