

O L V E R A

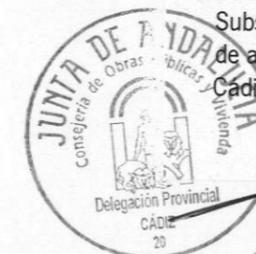


PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL de las Normas Subsidiarias de OLVERA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno
del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión
celebrada el 18 MAY 2010



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Olvera a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ha sido depositado en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Unidad Registral de Cádiz, en el nº de registro 2145, correspondiente al Instrumento Urbanístico Normas Subsidiarias (Revisión) de Olvera, mediante anotación accesorias de adaptación parcial de fecha 28/10/2010.
Cádiz, a 28 de octubre de 2010.



Excmo. Ayuntamiento de Olvera. Cádiz



Javier Roldán - Arquitectura & Urbanismo SL

Julio 2009



O L V E R A

ÍNDICE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

MEMORIA GENERAL

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL
2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN
4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

- CAPÍTULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA
CAPÍTULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL
CAPÍTULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO
CAPÍTULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE
CAPÍTULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DISPOSICIONES TRANSITORIAS
ANEXO 1: CLASE Y CATEGORÍAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS
FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE

PLANIMETRÍA

PLANOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

- PLANO 1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. SUELO NO URBANIZABLE
PLANO 2 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (14 PLANOS)
PLANO 3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO (NÚCLEO URBANO)
PLANO 4 CALIFICACIÓN DEL SUELO
PLANO 5 RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES. ALTURAS DE EDIFICACIÓN

PLANOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

- PLANO OE 1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE
PLANO OE 2 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE
PLANO OE 3 SISTEMAS GENERALES Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
PLANO OE 4 USOS GLOBALES POR ZONAS EN EL SUELO URBANO Y POR SECTORES EN EL SUELO URBANIZABLE



Índice de la adaptación parcial



O L V E R A

MEMORIA GENERAL



Memoria general

1 CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

- 1.1 Concepto de adaptación parcial
- 1.2 Contenido y alcance de la adaptación parcial

2 INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

- 2.1 Descripción del Planeamiento Urbanístico General del Municipio
- 2.2 Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico
- 2.3 Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente

3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

- 3.1 Clasificación y categorías del suelo
- 3.2 Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida
- 3.3 Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público
- 3.4 Usos, densidades y edificabilidades globales
- 3.5 Áreas de reparto y aprovechamiento medio
- 3.6 Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección
- 3.7 Previsiones generales de programación y gestión
- 3.8 Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores

4 DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

1.1. Concepto de adaptación parcial

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Olvera, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA). Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda.2 de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos 1 a 6, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio esta constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Olvera, aprobado definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, con fecha 20 de febrero de 2001. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU. Además formará parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el

documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

1.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial

La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, el documento de adaptación parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a los dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos,

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 18 MAY 2010



reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.
- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración

de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.
- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

La adaptación parcial no podrá:

1. Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008.
2. Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
3. Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto 11/2008.
4. Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
5. Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
6. Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 18 MAY 2010



2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integren la adaptación parcial del planeamiento general vigente alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

- a) En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.
- b) En segundo lugar, los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que deberán incluirse en las determinaciones contenidas en la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección, o como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En consecuencia, ello requiere reseñar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales, desde el periodo de vigencia de las NN SS y que afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.

2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico General del Municipio

PLANEAMIENTO VIGENTE

El Planeamiento vigente en el municipio esta integrado por el Plan General de Ordenación Urbana de Olvera, así como por sus diversas Modificaciones y los diferentes Planeamientos de Desarrollo que se han ido acometiendo en el transcurso de la vigencia del Plan. En la tabla 1 se detalla el planeamiento vigente en el municipio, y por tanto, el que será considerado por la presente adaptación.

EXPEDIENTES DE MODIFICACIÓN Y DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OLVERA, CON APROBACIÓN DEFINITIVA O EN TRAMITACIÓN, ORDENADOS CRONOLÓGICAMENTE.

1.- Modificación Puntual de las NN.SS. UE 9	
N.º Expediente	SG2000101
Figura	Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento del municipio.
Objeto	Reclasificación de 1.374 m2 de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano como sistema General de Equipamiento deportivo SGE 3. Inclusión de estos 1.374 y otros 604 m2 con la misma clasificación, a la UE 9, como sistema general de equipamiento deportivo SGE3 para su obtención gratuita, con lo que la unidad pasa a tener 11.774 m2 en lugar de los 9.796 actuales. Reordenación de la unidad desplazando hacia el Norte la prolongación de la calle Atenas, aumentando la superficie edificable de 3.634 a 4.210 m2, disminuyendo sin embargo la edificación permitida de 9.812 m2 de techo de uso residencial plurifamiliar a 6.713 m2 de techo del mismo uso. Supresión del condicionante de predisponer estos suelos a viviendas protegidas.
Aprobado definitivamente	Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Junta de Andalucía.
Fecha del acuerdo	5 de abril de 2002.
Publicación de la Aprobación. Definitiva	No consta publicación.
Inscripción en el RMIP	Al nº 3.
Inscripción en el RAIP	Nº 2146.
Informes sectoriales	Medio Ambiente.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 18 MAY 2010



RMIP: Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento
RAIP: Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento

Memoria general

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **18 MAY 2010**



2.- Modificación Puntual de las NN.SS. UE 14	
N.º Expediente	SG2000201
Figura	Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento del municipio.
Objeto	Calificación de 430 m ² del edificio Menéndez Pidal (Colegio Miguel de Cervantes) y 447 m ² de su trasera, como suelo dotacional de equipamiento educativo.
Aprobado definitivamente	Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera.
Fecha del acuerdo	27 de noviembre de 2002.
Publicación de la Aprobación. Definitiva	No consta.
Inscripción en el RMIP	Al nº 5.
Inscripción en el RAIP	Nº 3760
Informes sectoriales	No constan.

3.- Modificación de las Ordenanzas Urbanísticas de las NN.SS	
N.º Expediente	SG2000204
Figura	Ordenanzas urbanísticas.
Objeto	Rectificación errores omisión definición parámetro urbanístico EDIFICABILIDAD MÁXIMA de los sectores SAU.
Aprobado definitivamente	Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, Junta de Andalucía.
Fecha del acuerdo	12 de noviembre de 2002.
Publicación de la Aprobación. Definitiva	Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, nº 289, de fecha 16 de diciembre de 2002.
Inscripción en el RMIP	Al nº 1, rectificación.
Inscripción en el RAIP	No consta.
Informes sectoriales	No constan.

4.- Modificación Puntual de las NN.SS. UE 16	
N.º Expediente	SG2000203
Figura	Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento del municipio.
Objeto	Consolidado
Aprobado definitivamente	Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera.
Fecha del acuerdo	26 de diciembre de 2002.
Publicación de la Aprobación. Definitiva	Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.

5.- Modificación Puntual de las NN.SS. Barriada Coronación	
N.º Expediente	SG2000203
Figura	Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento del municipio.
Objeto	Modificar la calificación y número de plantas permitido en la parcela, pasando de estar calificada como Equipamiento Municipal a residencial en edificación entre medianeras, teniendo como uso compatible el comercio y permitiendo dos plantas frente a la única planta actual.
Aprobado definitivamente	Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera.
Fecha del acuerdo	26 de diciembre de 2002.
Publicación de la Aprobación. Definitiva	No consta. publicación
Inscripción en el RMIP	Al nº 4.
Inscripción en el RAIP	No consta.
Informes sectoriales	No constan.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 18 MAY 2010



6.- Plan Parcial SAU-2 CENTRO, aprobado definitivamente:	
N.º Expediente	SG2000102
Figura	Plan Parcial SAU-2 CENTRO, Planeamiento de Desarrollo de las NN.SS. del municipio.
Objeto	Desarrollo del SAU. Se encuentra situado en el límite sudoeste del núcleo, y se encuentra limitado por ambos lados por los SAU Este y SAU Oeste respectivamente. Tendrá como uso global el residencial, con una superficie de 54.180,60 m ² , una edificabilidad máxima de 35.963,49 m ² y número máximo de viviendas 190.
Aprobado definitivamente	Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera.
Fecha del acuerdo	27 de enero de 2003
Publicación de la Aprobación. Definitiva	Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, nº 105, de fecha 9 de mayo de 2003.
Inscripción en el RMIP	Al nº 8.
Inscripción en el RAIP	No consta.
Informes sectoriales	No constan.

7.- Plan Parcial SAU 1 OESTE, aprobado definitivamente.	
N.º Expediente	SG2000301
Figura	Plan Parcial SAU-1 OESTE, Planeamiento de Desarrollo de las NN.SS. del municipio.
Objeto	Reordenación parcial de la zona delimitada en el SAU oeste que se adapta al PP SAU 2-CENTRO, a la vez que se cambia el trazado del viario para mejor funcionamiento de la zona.
Aprobado definitivamente por	Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera.
Fecha del acuerdo	15 de enero de 2004.
Publicación de la Aprobación. Definitiva	Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, nº 51, de fecha 3 de marzo de 2004.

Inscripción en el RMIP	Al nº 7.
Inscripción en el RAIP	No consta.
Informes sectoriales	No constan.

8.- Modificación Puntual de las NN.SS. UE 10	
N.º Expediente	SG2000303
Figura	Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento del municipio.
Objeto	Reordenación de la UE 10, para adaptarse mejor a la realidad existente y a las necesidades actuales de ampliación del polígono industrial, destacándose los siguientes fines y objetivos: potenciar la economía local, propiciando las industrias escaparates en contraposición al uso Sistema de Transportes; Interconectar las dos fases del Polígono Industrial creando la vía paralela a la Vereda de los Remedios y facilitar el tráfico rodado con una trama viaria más funcional.
Aprobado definitivamente	Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, Junta de Andalucía.
Fecha del acuerdo	13 de julio de 2004.
Publicación de la Aprobación. Definitiva	Publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, nº 51, de fecha 14 de marzo de 2005.
Inscripción en el RMIP	Al nº 6.
Inscripción en el RAIP	Al nº 337.
Informes sectoriales	Consejería Medio Ambiente.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **18 MAY 2010**



9.- Modificación Puntual UE 4	
N.º Expediente	SG2000402
Figura	Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento del municipio.
Objeto	Una vez llevados a cabo los ensayos del terreno, la presencia de un sector potencialmente inestable en donde se acumulan diversas patologías, con peligro de deslizamientos sobre todo si se produjera una sobrecarga, hace inviable el trazado de la ronda perimetral que discurre tangente a la unidad de ejecución, siendo el objetivo primordial del documento la definición de un nuevo trazado compatible con las características del suelo.
Aprobado definitivamente	Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera
Fecha del acuerdo	30 de noviembre de 2006
Publicación de la Aprobación. Definitiva	Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, nº 45, de fecha 7 de marzo de 2007.
Inscripción en el RMIP	Al nº 12.
Inscripción en el RAIP	Al nº 1.776.
Informes sectoriales	Consejo Consultivo Andalucía.

10.- Modificación Puntual SNU Área del Olivar	
N.º Expediente	SG2000502
Figura	Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento del municipio.
Objeto	Ampliar y modificar el art. 164.2-D.2) Olivares, en el sentido de poder permitir las construcciones precisas para la explotación agropecuaria del terreno en la subzona de olivar del Área de Protección de Cultivos, así como las que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agropecuarias. Así mismo, también se pretende incluir en

	tales áreas de SNU la permisión de construcciones dotacionales y turísticas con ciertas características (Actuaciones de Interés Público).
Aprobado definitivamente	Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, Junta de Andalucía.
Fecha del acuerdo	30 enero 2007.
Publicación de la Aprobación. Definitiva	Publicado en el BOJA nº 201, de fecha 11 octubre de 2007.
Inscripción en el RMIP	Al nº 13.
Inscripción en el RAIP	Al nº 1.795.
Informes sectoriales	Medio Ambiente.

11.- Modificación Puntual Redelimitación Conjunto Histórico	
N.º Expediente	SG2000503
Figura	Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento del municipio.
Objeto	Permitir en el entorno inmediato de la actual Estación de Olvera construcciones consistentes en edificaciones e instalaciones para Actividades de Interés Público (según nomenclatura de la LOUA) en especial las de uso dotacional (infraestructuras, servicios, zonas verdes y equipamientos) y las de uso terciario (ampliación de hostelería, centros hípicas, etc...).
Aprobado definitivamente	Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, Junta de Andalucía.
Fecha del acuerdo	11 julio 2007.
Publicación de la Aprobación. Definitiva	Publicado en el BOJA nº 71, de fecha 11 octubre 2007.
Inscripción en el RMIP	Al nº 14.
Inscripción en el RAIP	Al nº 1.796 y 2.309.
Informes sectoriales	Medio Ambiente Cultura

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 18 MAY 2010



12.- Modificación Puntual Sistema General Recinto Ferial	
N.º Expediente	SG2000701
Figura	Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento del municipio.
Objeto	Reclasificar como suelo urbano para Recinto Ferial 38.550 m ² de titularidad municipal, hoy clasificados como no urbanizables, situados en el sur del núcleo de población, según se aprecia en la documentación gráfica, lindando con el Instituto de Enseñanza Secundaria Zaframagón y la parcela reservada por el PP SAU-Oeste como parte reservado a dotaciones del mismo. De dichos terrenos, 21.635 m ² se computarán como integrantes del sistema general de Espacios Libres y el resto, 16.915 m ² , como integrantes del sistema general de equipamiento. Los primeros será aquellos donde no habrá edificaciones permanentes, sino casetas efímeras, y si árboles de gran porte que permitirán la realización de actividades de ocio y esparcimiento, la práctica de deportes no reglados y otras el resto de los días del año. Se computan como equipamiento los 16.915 m ² restantes donde se construirá una edificación abierta y multifuncional y se reservan grandes parcelas para la instalación de atracciones, feria de ganado, etc.
Aprobado definitivamente	Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, Junta de Andalucía.
Fecha del acuerdo	13 noviembre 2007.
Publicación de la Aprobación. Definitiva	Publicado en el BOJA N.º 192, de fecha 30 de septiembre de 2009.
Inscripción en el RMIP	Al n.º 15.
Inscripción en el RAIP	Al n.º 3.690.
Informes sectoriales	Carreteras Medio Ambiente

13.- Modificación Puntual UEs 12, 13, 14	
N.º Expediente	SG2000601
Figura	Modificación Puntual de las NN.SS.
Objeto	Dotación de coherencia al planeamiento, tras la modificación puntual de la UE 14, eliminando la UE y redelimitando las UE 12 y 13, que pasarían de SU no consolidado a SU consolidado.
Aprobado inicialmente	Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera
Fecha del acuerdo	29 enero 2006.
Sometido a información pública mediante anuncio publicado en	Tablón Anuncios 23 enero 2007- 23 febrero 2007. EL PAÍS 26 enero 2007. Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz n.º 38, de fecha 23 - 02 -e 2007.
Informes sectoriales	Consejo Consultivo.

14.- Modificación Puntual recalificación suelo industrial a residencial	
N.º Expediente	SG2000702
Figura	Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento del municipio.
Objeto	Modificar la calificación del suelo propiedad de promociones Villalba S.L.U. Actualmente las NNSS de planeamiento municipal de Olvera lo califican como industrial, pretendiéndose calificarlo como residencial.
Aprobado inicialmente	Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera
Fecha del acuerdo	22 mayo 2007.
Sometido a información pública mediante anuncio publicado en	Tablón de Anuncios 28 septiembre 2007- 28 octubre 2007 EL PAÍS 11 junio 2007. Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz n.º 122, de fecha 26 de junio de 2007.
Informes sectoriales	No constan.

RMIP: Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento
RAIP: Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **18 MAY 2010**



15.- Modificación Puntual del Planeamiento General de Ordenación Urbanística del municipio de Olvera: recalificación de suelo reservado a equipamiento integrante de los sistemas generales destinado a recinto ferial para destinarlo, como equipamiento público, a servicios de interés público y social

N.º Expediente	SG2000701
Figura	Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento del municipio.
Objeto	Modificar la parcela de suelo urbano calificada como SG-E1 (Sistema General de Equipamiento para Recinto Ferial) y por consiguiente, la parcela SG-E8 (Sistema General de Equipamiento existente de ambulatorio), a SG-E-SIPS (Sistema General de equipamiento para Servicios de Interés Público y Social).
Aprobado provisionalmente	Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera
Fecha del acuerdo	26 marzo 2009.
Sometido a información pública mediante anuncio publicado en	Tablón de Anuncios 15 febrero 2007- 15 marzo 2007. EL PAÍS 25 enero 2007. Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, nº 32, de fecha 14 de febrero de 2007.
Informes sectoriales	Medio Ambiente.

16.- Modificación puntual UE 20

N.º Expediente	SG2000901
Figura	Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento del municipio.
Objeto	Incrementar la densidad de viviendas en la UE 20, sin alterar las condiciones de aprovechamiento a fin de construir un mayor número de viviendas acogidas al Régimen de Protección Oficial.
Aprobado inicialmente	Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera.
Fecha del acuerdo	28 mayo 2009.
Sometido a información pública mediante anuncio	Tablón Anuncios 12 junio 2009- 12 julio 2009.

publicado en	EL PAÍS 12 junio 2009. Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, nº 112, de fecha 15 de junio de 2009.
Informes sectoriales	No constan.

17.- Redelimitación UE 17

N.º Expediente	SG2000802
Figura	Redelimitación Unidad de Ejecución.
Objeto	Cambiar la delimitación de la Unidad de Ejecución UE 17.
Aprobado definitivamente	Pleno del Ayuntamiento.
Fecha del acuerdo	5 noviembre de 2009.
Sometido a información pública mediante anuncio publicado en	Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, nº 204 de 23 de octubre de 2009.
Informes sectoriales	No constan.

Tabla 1: Planeamiento general y de desarrollo vigente en el municipio (cuadro resumen)

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES	CLASE DE PLANEAMIENTO, FIGURA DE PLANEAMIENTO Y PROCEDIMIENTO	AD tipo	Fecha	Órgano
NN.SS. DE PLANEAMIENTO GENERAL	TR	AD	14-12-1999	CPOTU
UE-9	M	AD	5-04-2002	CPOTU
UE-14	M	AD	27-11-2002	AYTO.
SAUs: MODIFICACIÓN EDIFICABILIDAD MÁXIMA	M	AD	12-11-2002	AYTO.
UE-16	M	AD	26-12-2002	AYTO.
BDA. CORONACIÓN	M	AD	26-12-2002	AYTO.
SAU-2 "CENTRO"	PP	AD	27-01-2003	AYTO.
SAU-1 "OESTE"	PP	AD	15-01-2004	AYTO.
UE-10	M	AD	13-07-2004	CPOTU
UE-4	M	AD	30-11-2006	AYTO.
SNU ÁREA DE OLIVAR	M	AD	30-01-2007	CPOTU
REDELIMITACIÓN DE PARTE DE LA ZONA DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO	M	AD	11-07-2007	CPOTU
RECINTO FERIAL – SISTEMA GENERAL	M	AD	13-11-2007	CPOTU
UE 12, 13,14	M	AI	29-01-2006	AYTO.
VILLALBA SLU	M	AI	22-05-2007	AYTO.
SG-E1 y SG-E8	M	AI	26-03-2009	AYTO.
UE-20	M	AI	28-05-2009	AYTO.
UE-17	M	AD	5-11-2009	AYTO.

TR: Texto Refundido M: Modificación PP: Plan Parcial AD: Aprobación Definitiva AI: Aprobación Inicial AYTO.: Ayuntamiento CPOTU: Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DESARROLLO VIGENTES	CLASE DE PLANEAMIENTO, FIGURA DE PLANEAMIENTO Y PROCEDIMIENTO	AD tipo	Fecha	Órgano
SAU-1 SECTOR "OESTE"	PP	AD	8-01-2004	AYTO.
SAU-2 SECTOR "CENTRO"	TR	AD	27-01-2003	AYTO.

PP: Plan Parcial TR: Texto Refundido M: Modificación AD: Aprobación Definitiva

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **18 MAY 2010**



TIPOLOGÍA DEL SUELO

El Plan General de Ordenación Urbana de Olvera, establece para la ordenación urbanística del término municipal tres clases de suelo: Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable. Como Suelo Urbano se incluye los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta clasificación en desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entienden cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable. Sobre el mismo se recogen y establecen las zonas edificables, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a Equipamientos comunitarios.

Se definen, tanto en Planos como en las Normas, las alineaciones, rasantes y usos para el núcleo, estableciéndose en el plano nº 4: "CALIFICACIÓN DEL SUELO" una división del mismo en siete zonas de ordenanza: Ordenanzas del Conjunto Histórico, de la Edificación Entremedianeras en el ensanche, de la Edificación Exenta en el ensanche, del Uso Dotacional, del Uso Industrial, de los Espacios Libres y Zonas Verdes, del Uso de Actividades Económicas. Las Ordenanzas determinan las condiciones generales de la parcela, ocupación, edificabilidad, alineaciones y rasantes, posición de la edificación, altura máxima y número de plantas, condiciones de las obras, composición estética y materiales, construcciones por encima de la altura máxima permitida, patios...

En documento aparte, pero incluido como un documento más del Plan General vigente, se redacta una "MEMORIA DE CATALOGACIÓN". En esta se establecen unas Normas de Protección del Patrimonio Edificado (Conjunto Histórico), reguladas como Ordenanzas de Protección, y completadas con un CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS, mediante unas Fichas de edificios protegidos y Espacios Urbanos de Interés, que recogen datos básicos de su identificación, descripción, características, nivel de protección, elementos de interés, y valoración en función de parámetros históricos, arquitectónicos, urbanos y de conservación. Asimismo en la ficha se establecen unas determinaciones de protección: actuaciones permitidas, afecciones a considerar, uso, actuaciones de conservación necesarias y un programa de actuación. Las Normas establecen cuatro niveles de protección:

GRADO DE PROTECCIÓN A: Nivel de protección **Integral:** (Castillo de Olvera, La Cilla, Parroquia Ntra. Sra. de la Encarnación y dos edificaciones destinadas a vivienda; Iglesia de la Consolación). Solo se permiten obras de restauración estricta, reposición de elementos y actualización de instalaciones y servicios.; **GRADO DE PROTECCIÓN B:** nivel de protección **Estructural:** Solo 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,(6 edificios); **GRADO DE PROTECCIÓN C:** nivel de protección **Ambiental y Entorno o Conjunto:** las actuaciones permitidas son de conservación, restauración, consolidación, restitución, rehabilitación y obras de demolición parcial (previo estudio) y de ampliación según la edificabilidad máxima que el área de ordenanza en que se encuentre le confiera, con las condiciones estéticas y de composición establecidas en la Ordenanza de Conjunto histórico, (37 edificios); **GRADO DE PROTECCIÓN D:** nivel de protección **Ambiental y Entorno o Conjunto:** además de la sobras permitidas en las categorías superiores, se permiten en algunos casos las obras de demolición total y obra nueva, así las obras de ampliación según la edificabilidad máxima que el área de ordenanza en que se encuentre le confiera, (25 edificios).

Asimismo se establecen las condiciones de desarrollo para las treinta y una Unidades de Ejecución fijadas (la numeración de las unidades es hasta la número 32, si bien la unidad de ejecución número 11 no existe), definiéndose para cada una de ellas: Ámbito y superficie bruta, edificabilidad unitaria, edificabilidad, aprovechamiento medio, uso, número máximo de viviendas para el uso residencial, parcela mínima, frente de fachada, ocupación, número de plantas, criterios generales de ordenación, ordenanzas de aplicación, cesiones para viario espacios libres y equipamientos, orden de prioridad y sistema de gestión, así como la Ordenación grafiada en plano de la Unidad. Se destinan cuatro de ellas (UE1, 10, 31, 32 y parte de la UE6) al uso Industrial, con una superficie global 79.782,49 m² y techo máximo de 48.194,04 m². El resto de las Unidades son de uso Residencial, con una superficie total de 172.595,88 m², y un techo máximo de 205.818,06 m², que supondría, una vez desarrolladas, un aumento del parque de vivienda en 1.008 unidades aproximadamente. El

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 18 MAY 2010



sistema de actuación previsto para las UEs es el de Compensación.

Posteriormente, durante el periodo de vigencia del Plan General, se procede a modificar, mediante innovación con carácter de Modificación Puntual las unidades UE-9, UE-14, UE-16, UE-10, UE-4, UE-12, UE-13, UE-14, UE-20 y UE-17.

En la Tabla 2 se resumen las determinaciones del planeamiento general vigente en el suelo urbano:

Como Suelos Aptos para Urbanizar se contienen cinco sectores, con uso Residencial (SAU-1 Oeste, SAU-2 Centro, SAU-3 Este, SAU-4 Conejo) y con uso industrial el SAU-5, que junto a los Sistemas Generales configuran el nuevo modelo de crecimiento del núcleo urbano.

Para uso Residencial, se prevé una superficie global de 399.100 m², con un techo máximo de 161.377 m², y una capacidad aproximada de 815 viviendas. Este suelo se organiza en cuatro Sectores.

- **SAU-1 Oeste:** Situado en la zona oeste del SAU y al sudeste del núcleo urbano. Tiene como objetivos conseguir una circunvalación sur que enlace la Avda. Manuel de Falla con el nuevo acceso a la carretera de Pruna; conseguir una dotación deportiva y espacios libres junto al colegio, resolver la demanda para vivienda aisladas y dar continuidad a la trama urbana situada al oeste del sector (calles Zahara, TorreAlháquime y Algodonales), dotándole de un espacio público central a la zona.
- **SAU-2 Centro:** Situado en la zona central del SAU y al sudeste del núcleo urbano. Tiene como objetivos conseguir una circunvalación sur que enlace la Avda. Manuel de Falla con el nuevo acceso a la carretera de Pruna, resolver la demanda para vivienda aisladas y establecer una centralización de dotaciones en continuidad con el parque Entrecaminos.
- **SAU-3 Este:** Situado en la zona este del SAU y al sudeste del núcleo urbano. Tiene como objetivos conseguir una circunvalación sur que enlace la Avda. Manuel de Falla con el nuevo acceso a la carretera de Pruna junto con los SAU-1 y SAU-2, resolver la

demanda para vivienda aisladas. Se establecen para los tres sectores tres tipos de edificación: edificación plurifamiliar, edificación unifamiliar entremedianeras y edificación unifamiliar aislada. Estos tres sectores constituyen el principal elemento de crecimiento urbano del núcleo, contribuyendo a completar y cerrar el modelo urbano por el límite sudeste del núcleo urbano.

- **SAU-4 Conejo:** Situado en la entrada este del pueblo, está conformado por una parcelación agrícola antigua, ocupa la ladera norte con pendiente hacia el sur y junto al acceso Este del municipio.

Tenía como objetivo regularizar la situación urbanística existente de huertos familiares con predisposición a la formación de núcleo de población desordenado y resolver la demanda de suelo para huerto familiar. Se establecen ordenanzas para edificación unifamiliar exenta con ocupación máxima de parcela del 20 %.

Todos los sectores de uso residencial son de iniciativa privada, a gestionar según el Sistema de Actuación por Compensación, y contienen las previsiones oportunas sobre Dotaciones según los módulos del Anexo del Reglamento de Planeamiento. En el periodo de vigencia del planeamiento general se ha procedido a realizar una innovación con carácter de modificación puntual para modificar el parámetro de Edificabilidad máxima de los SAUs.

- **SAU-5:** Es el único sector de suelo urbanizable de uso industrial. Se encuentra situado junto al SAU-4 por el acceso Este del municipio y tiene como objetivos resolver la demanda de parcelas industriales con superficie superior a tres mil metros cuadrados.

Este sector es también de iniciativa privada, a desarrollar por el sistema de Actuación por Compensación, y contienen las previsiones oportunas sobre Dotaciones según los módulos del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

En la tabla 3 se resumen las determinaciones del planeamiento general vigente en el suelo urbanizable (Suelo Apto para Urbanizar según planeamiento vigente):

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 18 MAY 2010



Tabla 2: Actuaciones en suelo urbano en el núcleo urbano de Olvera.

Actuación urbanística	Ámbito	Uso	Superficie m ²	Edificabilidad m ² t	Edificabilidad Unitaria m ² t/m ² s	Aprov. medio m ² t/m ² s	Espacios libres	Dotacional	Nº Viviendas	
									Libre	VPO
C/ NORIA – C/ ROSALEDA	UE1	IA	18.931,84	13.139,7	0,694	0,906	1.856,68	0	0	0
C/ LEPANTO	UE2	R	7.513,93	6.338,85	0,844	0,844	1.117,53	0	25	0
C/ BELLAVISTA	UE3	R	12.967,05	9.449,08	0,729	1,657	1.725,65	0	45	0
		EC		9.427,21	0,727				0	0
C/ PUERTOLLANO	UE4	R	15.174,39	17.497,00	1,153	1,153	915,75	0	68	0
C/ PRUNA - CAMINO ESTACIÓN	UE5	R	7.762,43	6.581,00	0,848	0,848	1.120,00	0	40	0
C/ PRUNA	UE6	R	5.457,10	2.849,80	0,522	0,992	0	0	18	0
		I		1.984,91	0,36				0	0
URBANIZACIÓN. EUROPA	UE7	R	6.418,28	7.258,66	1,131	1,131	0	0	40	0
C/ GRECO	UE8	R	867,28	1.237,04	1,426	1,426	0	0	8	0
JUNTO BDA. ACINIPO	UE9	R	9.796,01	9.812,04	1,002	1,002	0	2.660,76	70	0
POLIGONO INDUSTRIAL	UE10	I	41.612,64	20.966,39	0,517	0,749	2.571,00	1.470,11	0	0
C/ REMEDIOS – C/ ALGODONALES	UE-12	R	4.175,82	5.294,67	1,267	1,267	0	289,38	30	0
AVDA. JULIÁN BESTEIRO	UE-13	R	5.921,74	7.085,91	1,357	1,357	480,82	0	40	0
AVDA. JULIÁN BESTEIRO	UE-14	R	3.620,36	4.708,04	1,3	1,3	562,51	0	24	0
C/ ALMERÍA	UE-15	R	776,54	711,33	0,916	0,916	169,30	0	7	0
AVDA. MANUEL DE FALLA	UE-16	R	12.670,61	14.001,37	1,105	1,105	0	3.480,08	75	0
VIAL LÍMITE SUR	UE-17	R	5.361,14	7.467,88	1,390	1,390	0	0	30	0
C/ ALBÉNIZ	UE-18	R	8.556,31	11.671,30	1,364	1,364	0	0	50	0
ENTRE VIAL SUR Y VEREDA ANCHA	UE-19	R	11.119,48	11.347,47	1,02	1,02	1.201,01	0	56	0
ENTRE VIAL SUR Y VEREDA ANCHA	UE-20	R	7.944,28	8.339,84	1,05	1,05	0	0	46	0
C/ POZULEO	UE-21	R	9.796,14	8.476,30	0,865	0,865	566,91	0	45	0
TRASERA C/ RONDA	UE-22	R	4.458,63	5.711,44	1,281	1,281	0	0	27	0
VEREDA PILETA	UE-23	R	4.234,53	4.627,94	1,093	1,093	0	0	20	0
C/ ALBAHACA	UE-24	R	2.008,00	2.311,16	1,15	1,15	172,41	0	18	0
C/ ALBAHACA	UE-25	R	1.054,49	1.619,60	1,536	1,536	0	0	5	0
C/ ALBAHACA	UE-26	R	5.127,49	7.612,15	1,486	1,486	0	0	50	0
TRASERA C/ HONDÓN	UE-27	R	6.340,44	6.663,02	1,05	1,05	313,82	0	30	0
TRASERA C/ HONDÓN	UE-28	R	4.207,59	4.148,12	0,986	0,986	0	0	40	0
PASAJE HONDÓN	UE-29	R	6.132,38	6.866,12	1,12	1,12	0	0	65	0
C/ ALMAZARA – C/ ORUJO	UE-30	R	5.261,23	5.164,54	0,98	0,98	0	0	36	0
VIAL SUR	UE-31	I	11.905,66	8.665,42	0,728	0,951	0	0	0	0
VIAL SUR	UE-32	I	5.914,56	3.437,62	0,581	0,759	0	0	0	0

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **18 MAY 2010**



I: industrial A: Agropecuario R: Residencial EC: Equipamiento Comercial

Tabla 3: Actuaciones en suelo apto para urbanizar y urbanizable en el núcleo urbano de Olvera

Actuación urbanística	Ámbito	Uso global	Superficie m ²	Edificabilidad m ² t	Nº viviendas	E L U m ² t/m ² s	Densidad viv/ha	Sistemas locales	V P % viviendas
Sudeste del núcleo urbano	SAU-1 Oeste	R	86.200	62.926	345	0,73	40	R.P.	0
Sudeste núcleo urbano	SAU-2 Centro	R	54.300	35.295	190	0,65	35	R.P.	0
Sudeste núcleo urbano	SAU-3 Este	R	66.000	32.340	210	0,49	35	R.P.	0
Entrada Este del pueblo	SAU-4 Conejo	R	192.600	30.816	70	0,16	4	R.P.	0
Este núcleo urbano	SAU-5	I	215.100	107550	0	0,50	0	R.P.	0

R: Residencial I: Industrial ELU: Edificabilidad Lucrativa Unitaria VP: Vivienda protegida RP: Reglamento de Planeamiento

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 18 MAY 2010



En los sectores de suelo Apto para urbanizar desarrollados SAU-1, SAU-2 (suelo urbano consolidado por desarrollo del planeamiento), se califican dos Sistemas Generales. En el SAU-1 se reserva parcela junto al Instituto de Zaframagón para Sistema general de Espacios Libres y Equipamiento Deportivo; en la UE1 del SAU-2 se califica en la zona central un Sistema General de Espacios Libres. Todos estos suelos se han obtenidos por cesión obligatoria y gratuita por el desarrollo del planeamiento.

Tabla 4: Sistemas generales en suelo urbano en el núcleo de Olvera - Plano OE-3

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES		
Denominación	Situación OE-3	Superficie m ²
ACCESO NORTE CA-9102	1	--
ACCESO SUR A-363 - CA-9109	2	--
ACCESO ESTE	3	--
ACCESO OESTE	4	--
ACCESO A PRUNA A-363	5	--
CIRCUNVALACIÓN OESTE	6	--
ACCESO AL CASCO HISTÓRICO	7	--
CIRCUNVALACIÓN ESTE	8	--

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
Denominación	Situación OE-3	Superficie m ²
EL PEÑÓN DEL SOCORRO	9	6.504
PLAZA DE LA IGLESIA	10	2.132
PARQUE DEL CASTILLO	11	2.658
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO	12	593
PEÑÓN DE LA TAHONA	13	1.317
JARDINES DE LA VICTORIA	14	2.042
PLAZA DE ANDALUCÍA	15	901
PEÑÓN DE LA ALAMEDA	16	3.542
PEÑÓN DEL CERRETILO	17	5.426
PARQUE VEREDA ANCHA	18	11.631
PARQUE NORTE	19	16.555
PARQUE ENTRECAMINOS	20	9.473
ESPACIOS LIBRES DEL SAU-2, UE-1	21	4.689
ESPACIOS LIBRES DEL SAU-OESTE	22	17.161
ESPACIOS LIBRES RECINTO FERIA	23	21.733
PARQUE DEL SUDESTE	24	3.833

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el ~~18~~ MAY 2010



SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS		
Denominación	Situación OE-3	Superficie m ²
RESIDENCIA DE ANCIANOS	25	
CEMENTERIO NUEVO	26	
POLICÍA	27	
CASTILLO	28	
AYUNTAMIENTO	29	
MERCADO DE ABASTO Y SAE	30	
CASA DE LA CULTURA	31	
CASA DE LA JUVENTUD	32	
C.E.I.P. MIGUEL DE CERVANTES	33	
OCA EXTENSION AGRARIA	34	
EQUIPAMIENTO VEREDA ANCHA	35	
AUDITORIO Y BIBLIOTECA	36	
CENTRO EDUCACIÓN ADULTOS	37	
MERCADO DE ABASTO	38	
JUZGADOS	39	
CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	40	
COLEGIO MIGUEL DE CERVANTES	41	
ESCUELA HOGAR LOS REMEDIOS	42	
CAMPO DE FÚTBOL	43	
NUEVO PARQUE DE BOMBEROS	44	
AMBULATORIO	45	
COLEGIO SIERRA DE LÚJAR	46	
I.E.S. ZAFRAMAGÓN	47	
COLEGIO SAN JOSÉ DE CALASANZ	48	
SILO DE CEREALES	49	
PABELLÓN POLIDEPORTIVO CUBIERTO	50	
EQUIPAMIENTO RECINTO FERIAL	51	
CENTRO DE ESTANCIA DIURNA	52	
EQUIPAMIENTO (EX UE-10)	53	

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS		
Denominación	Situación OE-3	Superficie m ²
TELFÓNICA	54	
DEPÓSITO DE LA IGLESIA	55	
ELÉCTRICA	56	
DEPÓSITO DE CONEJO	57	

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **18 MAY 2010**



En Ordenanzas se concretan las determinaciones del régimen del Suelo Apto para Urbanizar, relativas a: Desarrollo, Obligaciones y Cargas, Requisitos para edificar, Planeamiento de Desarrollo y Aprovechamiento Tipo, completadas con las Fichas de Planeamiento de cada uno de los Sectores y Sistemas descritos anteriormente. En lo relativo a Áreas de Reparto se establecen tres áreas de reparto que responden a localizaciones y usos distintos:

AREA DE REPARTO 1 (AR-1)

El área de reparto 1 tiene uso característico residencial y se sitúa en la parte sudeste del pueblo. Comprende tres sectores y tiene una superficie aproximada de 18,32 Has, superficie que representa un 16% de la superficie del suelo urbano. El número total de viviendas es de 628 distribuidas en los tres sectores:

Sector Oeste:	SAU-1 OESTE	8,62 Has.	348 viviendas
Sector Central:	SAU-2 CENTRO	5,44 Has	190 viviendas
Sector Este:	SAU-3 ESTE	6,35 Has	210 viviendas

Como tipologías edificatorias, en las manzanas más meridionales, en el borde del SAU y en toda su longitud se prevén viviendas unifamiliares exentas en parcelas de 500 m²; en las manzanas centrales se prevén viviendas adosadas con retranqueos respecto a línea de vial, a modo de ciudad jardín y parcelas mínimas de 125 m²; en las manzanas septentrionales se prevén viviendas en altura (tres plantas) y también la mayor parte de las dotaciones y el uso comercial.

ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)

Situada al este del núcleo urbano en la confluencia de las carreteras de Torrealháquime y la antigua CN-342. La zona se denomina "Conejo", tiene una superficie aproximada de 19,26 Has y se prevén la ejecución de 70 viviendas unifamiliares exentas en un solo sector: **SAU-4 "CONEJO"**. La pretensión del planeamiento vigente cuando clasificó este suelo como apto para urbanizar, era legalizar la parcelación existente y la construcción desordenada. La tipología de vivienda prevista es vivienda unifamiliar exenta en parcelas mínima de 2.000 m².

ÁREA DE REPARTO 3. (AR-3)

Situada en el exterior del núcleo urbano a 700 metros y en el tramo de Acceso Este a Olvera en su lado norte. Su uso es industrial y tiene una superficie aproximada de 21,5 Has. Denominado SAU-5, tiene el objetivo de disponer de suelo para industrias agropecuarias y polígonos terciarios derivados.

En las AR-2 y AR-3 al estar compuestas por un solo sector, se deduce que el aprovechamiento tipo de cada una de ellas es idéntico a la edificabilidad global al no contener ponderación relativa distinta de la unidad, y no pretender la obtención, mediante adscripción, de sistemas generales.

Para el Área de reparto 1, el planeamiento vigente, en su artículo 168 define el concepto de "MEDIA DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR" como el aprovechamiento homogenerizado unitario (edificabilidad unitaria asociada al uso característico del ámbito en cuestión), o como la media aritmética de los aprovechamientos de las distintas tipologías edificatorias permisibles en el sector, homogeneizadas a través del uso característico de éste. Al estar constituida el área de reparto por varios sectores, el Aprovechamiento Tipo (AT) del área de reparto será la sumatoria de los productos de la superficie de cada sector por su Media de Aprovechamiento, dividido por la superficie total del área de reparto.

Para la homogeneización de las distintas tipologías edificatorias el planeamiento vigente en su punto 6.4 de la Memoria Justificativa calcula los coeficientes de homogeneización (CH), relacionando el coste del suelo urbanizado con el coste de la edificación, relativos ambos a cada tipología.

En relación con Suelo No Urbanizable el Plan establece dos categorías: SNUC (suelo no urbanizable común) y SNUEP (suelo no urbanizable especialmente protegido). Este último a su vez lo divide en diez áreas de diferentes valores ecológicos y paisajísticos:

- a) Áreas de protección ecológica.
- b) Áreas de Protección paisajística.
- c) Áreas de esparcimiento y recreo.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **18 MAY 2010**



- d) Áreas de protección de cultivos.
- e) Área de entorno de la vía verde.
- f) Área de protección del conjunto histórico.
- g) Áreas de protección arqueológica.
- h) Protección de vías pecuarias.
- i) Área de protección del núcleo urbano.
- j) Área de afección de la A-384.

En cada una e las subcategorías se incluyen además la identificación de elementos singulares como edificios, fuentes o yacimientos arqueológicos.... Para cada una de éstas se establece en las Normas la definición de cada categoría, usos permitidos, usos autorizables y usos prohibidos. Regulándose en general, las condiciones de los usos, de la edificación, y las medidas para evitar la formación de núcleo de población; y todo ello con el objetivo de preservarlas del desarrollo urbano, y de actividades incompatibles con los valores objeto de protección.

Las previsiones del Plan General vigente se completan con los Sistemas Generales establecidos en Suelo No Urbanizable, para lo que se delimitan dos zonas:

- SG P-9: Sistema General de espacios libres "Parque del Oeste" con una superficie de 19.032 m².
- SG P-10: Sistema General de espacios libres como zona de protección del entorno del Castillo, con una superficie de 17.914 m².

Tabla 6: Sistemas generales en suelo no urbanizable en el núcleo urbano de Olvera

Actuación urbanística	Ámbito	Uso global	Superficie
PARQUE DEL OESTE	SG-P9	EL	19.032
ZONA DE PROTECCIÓN	SG-P10	EL	17.914

EQ: Equipamiento **EL:** Espacios Libres

2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

En el período de vigencia del planeamiento general, han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales tras análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones públicas efectuadas, y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de sistemas generales previstos, la urbanización de sectores en suelo urbanizable (Apto para Urbanizar) y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos

Tabla 7: Desarrollo y ejecución del PGOU en suelo urbano en el núcleo urbano de Olvera

Actuación urbanística en suelo urbano	Ámbito	Tipo	Superficie e m ²	Edificabilidad m ² t	Figura Planeamiento	Tipo acuerdo	Fecha	Órgano	Fase de ejecución
C/ NORIA – C/ ROSALEDA	UE1	IA	18.931,84	13.139,7	---	AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
C/ LEPANTO	UE2	R	7.513,93	6.338,85		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
C/ BELLAVISTA	UE3	R-EC	12.967,05	9.427,21		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
C/ PUERTOLLANO	UE4	R	15.174,39	17.497,00		AD	30-11-2006	AYTO.	En ejecución
C/ PRUNA - CAMINO ESTACIÓN	UE5	R	7.762,43	6.581,00		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
C/ PRUNA	UE6	R-I	5.447,10	1.984,91		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
URBANIZACIÓN. EUROPA	UE7	R	6.418,28	7.258,66		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
C/ GRECO	UE8	R	867,28	1.237,04		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
JUNTO BDA. ACINIPO	UE9	R	9.796,01	9.812,04		AD	5-04-2002	CPOTU	Ejecutada
POLÍGONO INDUSTRIAL	UE10	I	41.612,64	1.267,45		AD	13-07-2004	CPOTU	Ejecutada
C/ REMEDIOS – C/ ALGODONALES	UE-12	R	4.175,82	5.294,67		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
AVDA. JULIÁN BESTEIRO	UE-13	R	5.221,74	7.085,91		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
AVDA. JULIÁN BESTEIRO	UE-14	R	3.620,36	4.708,04		AD	27-11-2002	AYTO.	Sin ejecutar
C/ ALMERÍA	UE-15	R	776,54	711,33		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
AVDA. MANUEL DE FALLA	UE-16	R	12.670,61	14.001,37		AD	26-12-2002	AYTO.	Ejecutada
VIAL LÍMITE SUR	UE-17	R	5.361,14	7.467,88		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
C/ ALBÉNIZ	UE-18	R	8.556,31	11.671,30		AD	14-12-1999	CPOTU	En ejecución
ENTRE VIAL SUR Y VEREDA ANCHA	UE-19	R	11.119,48	11.347,47		AD	26-12-2001	AYTO.	Sin ejecutar
ENTRE VIAL SUR Y VEREDA ANCHA	UE-20	R	7.944,28	8.339,84		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
C/ POZULEO	UE-21	R	9.796,14	8.476,30		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
TRASERA C/ RONDA	UE-22	R	4.458,63	5.711,44		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
VEREDA PILETA	UE-23	R	4.234,53	4.627,94		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
C/ ALBAHACA	UE-24	R	2.008,00	2.311,16		AD	14-12-1999	CPOTU	Ejecutada
C/ ALBAHACA	UE-25	R	1.054,49	1.619,60		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
C/ ALBAHACA	UE-26	R	5.127,49	7.612,15		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
TRASERA C/ HONDÓN	UE-27	R	6.340,44	6.663,02		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
TRASERA C/ HONDÓN	UE-28	R	4.207,59	4.148,12		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
PASAJE HONDÓN	UE-29	R	6.132,38	6.866,12		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
C/ ALMAZARA – C/ ORUJO	UE-30	R	5.261,23	5.164,54		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
VIAL SUR	UE-31	I	11.905,66	8.665,42		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
VIAL SUR	UE-32	R	5.914,56	3.437,62		AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar

I: industrial A: Agropecuario R: Residencial EC: Equipamiento Comercial AD: Aprobación Definitiva CPOTU: Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 18 MAY 2010



Tabla 8: Desarrollo y ejecución del PGOU en suelo apto para urbanizar en el núcleo urbano de Olvera.

Actuación urbanísticas en suelo apto para urbanizar y urbanizable	Ámbito	Uso global	Superficie m ²	Edificabilidad m ² t	Figura Planeamiento	Tipo acuerdo	Fecha	Órgano	Fase de ejecución
Sudeste del núcleo urbano	SAU-1 OESTE	R	86.200	36.893	PP	AD	8-01-2004	AYTO.	Ejecutado
Sudeste núcleo urbano	SAU-2 Centro	UE 1	28.682	19.178	PP	AD	27-01-2003	AYTO.	Ejecutado
		UE 2	25.498	16.008	PP	AD	27-01-2003	AYTO.	Sin ejecutar
Sudeste núcleo urbano	SAU-3 Este	R	66.000	25.014	PP	AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
Entrada Este del pueblo	SAU-4 Conejo	R	192.600	30.816	PP	AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar
Este núcleo urbano	SAU-5	I	215.100	107.550	PP	AD	14-12-1999	CPOTU	Sin ejecutar

I: Industrial R: Residencial PP: Plan Parcial AD: Aprobación Definitiva AYTO: Ayuntamiento CPOTU: Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 18 MAY 2010



Tabla 9: Desarrollo y ejecución de sistemas generales en suelo apto para urbanizar en el núcleo urbano de Olvera

Situación	Ámbito	Uso global	Superficie m ²	Modo obtención	Tipo acuerdo	Fecha	Órgano	% de ejecución
Zona deportiva junto Instituto Zaframagón	SAU-1	EQ-EL	14.929	RP	AD	8-01-2004	AYTO	100 % Ejecutada
Parque Central en UE1	SAU-2	EL	5.567	RP	AD	27-01-2003	AYTO	100 % UE1-Ejecutada

R: Residencial RP: Reglamento de Planeamiento AD: Aprobación Definitiva AYTO: Ayuntamiento CPOTU: Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Tabla 10: Desarrollo y ejecución de sistemas generales en suelo no urbanizable en el núcleo urbano de Olvera

Situación	Ámbito	Uso global	Superficie	Modo obtención	Tipo acuerdo	Fecha	Órgano	% de ejecución
PARQUE DEL OESTE	SG-P9	EL	22.088	**	**	***	***	***
ZONA DE PROTECCIÓN	SG-P10	EL	17.793	**	**	***	***	***

R: Residencial I: Industrial RP: Reglamento de Planeamiento AD: Aprobación Definitiva CPOTU: Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Del análisis de la información anterior se confirma que el planeamiento general vigente se encuentra en plena fase de desarrollo y ejecución, si bien con un resultado diferencial según la clase de suelo.

En suelo urbano, aún cuando las unidades de ejecución delimitadas, cuentan con ordenación pormenorizada, sólo se han ejecutado o están en ejecutado o están en ejecución 8 unidades del total de 31. Por lo tanto no han iniciado aún su efectiva ejecución y urbanización en un 73,33 %. Dicha situación es consecuencia de varios factores:

- Dificultad, especialmente en el ámbito de la gestión, que dichas propuestas de actuación urbanística suelen comportar.
- Ausencia de iniciativas de innovación en dichos ámbitos, síntoma claro del escaso interés que para algunos los propietarios del suelo, alcanzan estas propuestas.
- Imposibilidad de desarrollo de la unidad de ejecución debido a situaciones urbanísticas varias que hacen inviable su ordenación y posterior desarrollo: delimitación inapropiada, existencia de vivienda nueva en la unidad, parámetros urbanísticos restrictivos.

El Suelo Apto para Urbanizar y urbanizable presenta mayor grado de desarrollo. Se han ejecutado los SAU-1 Oeste completo y la Unidad de Ejecución 1 "UE1" del SAU-2 Centro, alcanzando por tanto la aprobación del planeamiento de desarrollo al 54 % de los sectores de uso global residencial situados junto al núcleo urbano. En cuanto al SAU-4 Conejo, no se ha desarrollado, habiendo aumentado el número de viviendas ejecutadas en el mismo, por lo que se hace complicada su gestión.

En cuanto al Suelo Apto para Urbanizar con uso global industrial el único sector que delimitaba el planeamiento vigente SAU-5 no se ha ejecutado.

Por su parte, las previsiones de obtención de suelo y ejecución de sistemas generales en suelo apto para urbanizar se han materializado en proporción al suelo desarrollado y según las previsiones del planeamiento general, incorporándose al sistema de equipamiento comunitario la zona deportiva junto al Instituto Zaframagón, y el parque situado en el centro de la unidad de ejecución 1 del SAU-2 centro.

En suelo no urbanizable, no existen actuaciones urbanísticas para la

obtención de suelo de espacios libres y equipamientos destinados a sistemas generales.

2.3. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general han sido aprobados los siguientes proyectos cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente y que por tanto resultan de directa aplicación conforme a la legislación sectorial:

- Deslinde de la vía pecuaria **CORDEL DEL ARROYO O RÍO SALADO**

Longitud deslindada: 12.993,78 m (toda su longitud)

Anchura: 37,61 m

Superficie deslindada: 488.310,39 m²
Boja 190 de 28 de septiembre de 2005.

- Carretera A-384
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Reserva Natural **PEÑÓN DE ZAFRAMAGÓN**, aprobado mediante el Decreto 461/2006, de 26 de diciembre.
Boja núm. 13, de 1 de febrero de 2001.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **18 MAY 2010**



3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de Enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de Olvera:

3.1. Clasificación y categorías del suelo

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de Enero:

A los efectos previstos en el artículo 3.2.a del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación son los siguientes:

- a) Tiene la consideración de SUELO URBANO CONSOLIDADO el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

En este sentido el Suelo Urbano Consolidado esta constituido por:

Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación nº 3 CLASIFICACIÓN DEL NÚCLEO URBANO del PGOU vigente, y sus innovaciones, no incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo. Presentando a su vez, ordenación detallada directa desde el PGOU, contando con calificación de zona de ordenanza, y establecimiento de alineaciones y rasantes

Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en el plano de ordenación nº 3: CLASIFICACIÓN DEL NÚCLEO URBANO de Alineaciones, Calificación, Usos, Rasantes y Sistemas del PGOU vigente, y sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente; estas actuaciones urbanísticas son: Unidades de ejecución E-9, UE-10, UE-16, UE-24, y los sectores de suelo apto para urbanizar ejecutados: SAU-1 Oeste, y UE-1 del SAU-2 Centro.

Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en el plano de ordenación nº 4 CALIFICACIÓN DEL NÚCLEO URBANO y Sistemas Generales del PGOU vigente, y sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

- b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. En todo caso, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Conforme a lo regulado en el artículo 17.4 de la LOUA, las unidades de ejecución delimitadas en el plano de ordenación nº 3 CALIFICACIÓN DEL NÚCLEO URBANO, del planeamiento vigente y sus innovaciones, en función de su escasa dimensión, no constituyen vacíos relevantes que resulten idóneos para su ordenación mediante planes parciales de ordenación. En consecuencia, no son identificados expresamente como sectores a los efectos previstos en la LOUA. En este sentido, conservarán las determinaciones del planeamiento vigente, conforme a lo regulado en la disposición transitoria segunda.1, en relación con el artículo 10.2.A.b, ambos de la LOUA, sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbano no consolidado.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 18 MAY 2010



- c) Se considera SUELO URBANIZABLE ORDENADO el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Conforme a la información expresada en el apartado 2.2 de esta Memoria, relativo al desarrollo y ejecución del planeamiento general vigente en el municipio, la Unidad de Ejecución 2 UE-2 del SAU-2 Centro, tiene el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (Plan Parcial), por lo que los terrenos incluidos en dicha unidad son adscritos a la categoría del suelo urbanizable ordenado.

- d) Tiene la consideración de SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente.

De modo análogo a lo señalado en el apartado anterior, los sectores SAU-3 Este, SAU-4 Conejo y SAU-5, delimitados en el plano de ordenación nº 3: CLASIFICACIÓN DEL NÚCLEO URBANO de Alineaciones, Calificación, Usos, Rasantes y Sistemas del PGOU vigente, y sus innovaciones, quedan adscritos a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, al no haber aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo.

- e) No existen otros suelos urbanizables sin delimitación de sectores, o de suelo urbanizable programado, por lo que no procede en el municipio la adscripción de terrenos a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en el marco de la presente adaptación parcial.
- f) El suelo clasificado como No Urbanizable continua teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación

nº 1 y 2 (14 planos) ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO del planeamiento vigente se consideran adscritos a las siguientes categorías:

Categoría de Especial Protección por Legislación Específica:

Vías pecuarias deslindadas, carretera A-384, ríos y arroyos, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

se adscriben a esta categoría todos los suelos no urbanizables de especial protección (SNUEP) definidos por el Planeamiento vigente, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

Categoría de carácter natural o rural:

se adscriben a esta categoría el suelo urbanizable común definido en los planos del planeamiento vigente, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

Categoría de Hábitat Rural Diseminado:

conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el municipio no se identifica grafiado en planos del Planeamiento vigente un soporte físico de asentamiento rural, vinculado a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se reflejan como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría primera, otros terrenos que han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el

18 MAY 2010



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 18 MAY 2010



planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Se trata de los terrenos incluidos en el deslinde de una vía pecuaria: "Cordel del Arroyo o Río Salado" (coordenadas UTM relacionadas en el punto 2.3 de esta memoria), los terrenos de la carretera A-384 y su área de influencia, Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Reserva Natural **PEÑÓN DE ZAFRAMAGÓN**, aprobado mediante el Decreto 461/2006, de 26 de diciembre. Boja núm. 13, de 1 de febrero de 2001

Conforme lo señalado en el apartado 2.3 de esta Memoria, el ayuntamiento no tienen constancia de que dicha circunstancia se haya producido con otros terrenos en el resto del municipio. En consecuencia, el documento de Adaptación exceptuando los anteriores, considerará aquellos elementos ya identificados en el planeamiento general vigente, valorando la adecuación de ser identificados en la ordenación estructural resultante. En lo relativo a la descripción de dichos elementos nos remitimos a lo descrito y contenido en la memoria del vigente planeamiento general.

- g) No se contiene en la memoria informativa del PGOU vigente, ni en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano. No obstante, en caso de existir conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente.

3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida

y el Suelo. No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado 2.2 de esta Memoria, puede constatarse que la unidad de ejecución 2 del SAU-2 Centro, adscrita al Suelo Urbanizable Ordenado, así como las áreas de suelo urbano no consolidado con uso global residencial (Unidades de Ejecución en suelo urbano), cumplimentan los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto. En consecuencia, no se alteran las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente.

Los sectores de suelo adscritos a la categoría de suelo urbanizable sectorizado: **SAU-3 Este** y **SAU-4 Conejo** deberán reservar los terrenos equivalentes al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN

El cálculo del Coeficiente de Homogeneización de la vivienda protegida respecto a la vivienda libre se realiza por comparación de los precios de venta de m² de las mismas.

- Precio medio vivienda protegida 2009= 1.238,06 €/m²útil.
(General, especial, municipal)
- Precio vivienda protegida por m² construido = 990,44 €/m²cons
(Construido/útil = 1,25)
- Precio mercado vivienda libre = 1.550 €/m²cons
- Coeficiente homogeneización= = 0,6389.
(Precio vivienda protegida/ precio vivienda libre)

Tomamos como **COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,65**

CORRECCIONES DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD DE VIVENDA

El cálculo de correcciones de edificabilidad y densidad de vivienda con mantenimiento del aprovechamiento, para sectores de suelo urbanizable sectorizado con el 30 % para vivienda protegida se justifica en la tabla nº 14 del punto 3.5.4 de la memoria.

3.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes, entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos, en dicho sistema se identifica, como perteneciente a la ordenación estructural:

- Peñón de Socorro
- Plaza de la Iglesia
- Parque del Castillo
- Plaza del Ayuntamiento
- Peñón de la Tahona
- Jardines de la Victoria
- Plaza de Andalucía
- Peñón de la Alameda
- Peñón del Cerretillo
- Parque Vereda Ancha
- Parque Norte
- Parque Entrecaminos

- Sistema General de Espacios Libres del SAU-2, UE-1
- Sistema General de Espacios Libres del SAU-Oeste
- Sistema General de Espacios Libres Recinto Ferial
- Parque del Sudeste

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, en dicho sistema se identifica, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica como perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes dotaciones públicas:

Sistema general de comunicaciones:

- Acceso Norte CA-9102
- Acceso Sur CA-9109 – A-363
- Acceso Este
- Acceso Oeste
- Acceso a Pruna A-363
- Circunvalación Oeste
- Acceso al Casco Histórico
- Circunvalación Este

Sistemas Generales de Equipamientos:

- Residencia de ancianos
- Cementerio Nuevo
- Policía
- Castillo
- Ayuntamiento
- Mercado de Abasto y SAE
- Casa de la Cultura y Biblioteca
- Casa de la Juventud
- C.E.I.P. Miguel de Cervantes
- Edificio Comarcal Extensión Agraria
- Equipamiento Vereda Ancha
- Auditorio y Biblioteca
- Centro de Educación para Adultos
- Mercado de Abasto (Avenida de la Diputación)
- Juzgados
- Cuartel de la Guardia Civil
- Colegio Miguel de Cervantes
- Escuela Hogar Ntra. Sra. de los Remedios

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 8 MAY 2010



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 18 MAY 2010



- Campo de fútbol
- Nuevo Parque de Bomberos
- Ambulatorio
- Colegio Sierra de Ljar
- I.E.S. Zaframagón
- Colegio San José de Calasanz
- Silo de Cereales
- Pabellón Polideportivo Cubierto
- Sistema General de Equipamiento Recinto Ferial
- Centro de Estancia Diurna
- Equipamiento (Ex. UE-10)

Sistema general de Infraestructuras básicas y servicios:

- Telefónica
- Depósito de la Iglesia
- Eléctrica
- Depósito de Conejo

Bienes de Interés Cultural:

- Centro Histórico de Olvera
- Castillo de Olvera
- Castillo de Vallehermoso
- Muralla Urbana
- Antiguo Convento de Nuestra Señora de Caños Santos

En el documento de adaptación se han reflejado otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, aparte de los ya identificados en la memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente, por entender que cumplen con el carácter que define en el punto 1 del artículo 3.2.c del Decreto 11/2008. Asimismo se han eliminado de tal calificación edificaciones que el planeamiento vigente señalaba como sistemas generales de equipamientos y que por su carácter privado, no deben ser considerados como tales.

En otro orden y los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), del artículo 3.2 del Decreto 11/2008, en el documento de adaptación no se reflejan otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, obtenidos a partir de la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas, en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al

planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

No se tiene constancia de que el municipio cuente con sistemas de carácter supramunicipal.

JUSTIFICACIÓN ARTÍCULO 10.1.c.1 de la LOUA

Superficie Sistemas Generales Espacios Libres: (Urbano, urbanizable y no urbanizable)=	147.136 m ²
Número habitantes en suelo urbano consolidado=	8.634 hab.
Número previsto en suelo urbano no consolidado: 727 viviendas. x 2,4 hab/viv =	1.745 hab.
Número previsto en suelo urbanizable: 636 viviendas. x 2,4 hab/viv =	1.527 hab.
TOTAL NÚMERO DE HABITANTES (Previstos planeamiento vigente)	11.906 hab.

ESTANDAR URBANÍSTICO = 12,35 m² espacios libres /habitante

3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) del artículo 3.2 del Decreto citado.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano y apto para urbanizar del Planeamiento Vigente, se ha realizado una delimitación de zonas del suelo urbano y urbanizable a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad, y densidad globales. Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas, pues, conscientemente pretenden encontrar ámbitos urbanos coherentes tanto por su posición en el

modelo urbano como por su configuración formal y funcional. Para ello, se han considerado los siguientes criterios:

Uso global: es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano solo cabe distinguir usos globales residenciales, e industriales, conforme a los usos pormenorizados que admiten las zonas de ordenanzas contenidas en el Título VIII, Capítulo III, Sección 20, de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Agregación de zonas de ordenanza de un mismo uso global: efectivamente, las diferencias de zona de ordenanza pueden fundamentarse en parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos, parcelas mínimas, frentes de fachada), aunque no obstante, tales cuestiones no comportan la generación de un modelo urbano suficientemente distinto entre sí, pues comparten una análoga generación de modelos de trama y sección viaria, volúmenes edificados, coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica del núcleo urbano, todas ellas, características que permiten encontrar zonas urbanas con personalidad propia a las que asignarles los parámetros estructurales exigidos por la Ley. Ello permite tras un análisis de dichas condiciones justificar la agregación de diversas zonas de ordenanza en una misma zona del suelo urbano.

Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de un área de reforma interior del suelo urbano no consolidado, se integraran en la zona urbana en la que espacialmente se inscriban, salvo que la divergencia de sus parámetros de ordenación aconseje su individualización como zona urbana independiente.

Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de sectores de suelo apto para urbanizar no necesariamente estarán integradas en una misma zona homogénea, pudiendo estar incluidas parcelas provenientes de un mismo sector en distintas zonas homogéneas, dependiendo para ello de parámetros espaciales y estructurales establecidos.

Para la estimación del techo en las zonas "Conjunto Histórico" y "Edificación entremedianeras en el ensanche", se ha calculado la

superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, estimándose igualmente la proporción de suelo destinado a dos o tres plantas, aplicándole a cada ámbito lucrativo resultante una edificabilidad neta tipo deducida de la ordenanza aplicable según los parámetros de aprovechamiento establecidos en el Título Octavo de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, relativo a las Ordenanzas del suelo urbano. Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un módulo tipo de superficie por vivienda en función de las condiciones de la ordenanza aplicable (edificabilidad en parcela mínima).

Conforme a la aplicación de los criterios antes explicitados se han delimitado las siguientes zonas, del suelo urbano consolidado, en el núcleo urbano del municipio:

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 18 MAY 2010



Tabla 11: Zonas en suelo urbano y urbanizable en el núcleo urbano de Olvera

ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO	Superficie m ² s	Techo estimado m ² t	Viviendas estimadas Viv	USO global	EDIFICABILIDAD global m ² t/m ² s	DENSIDAD global Viv/ha
Suelo urbano						
ZONA 1 Núcleo urbano	457.604	555.912	4.400	R	1,214	96
ZONA 2 Ensanche	411675	522.334	3.861	R	1,268	93
ZONA 3 Bloque vertical	11.743	6.053	70	R	0,51	60
ZONA 4 SAUs desarrollado	79.506	61.721	300	R	0,77	38
ZONA 5 UEs no ejecutadas Uso Industrial	36.751	25.242	0	I	0,687	---
ZONA 6 Cooperativa Agroalimentaria	29870	6.237	0	I	0,210	---
ZONA 7 Polígono Industrial	76.477	56.524	0	I	0,739	---
ZONAS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO	Superficie m ² s	Techo estimado m ² t	Viviendas estimadas Viv	USO global	EDIFICABILIDAD global m ² t/m ² s	DENSIDAD global Viv/ha
Suelo urbanizable						
ZONA 8 SUO: UE2 del SAU-"CENTRO"	16784	16.038	90	R	0,629	35
ZONA 9 SUS: SAU-3 "ESTE"	66000	37.564	318	R	0,569	49
ZONA 10 SUS: SAU4 Conejo	192.600	35.794	228	R	0,185	12
ZONA 11 SUS: SAU-5 Industrial	215.100	107.550	0	I	0,500	---

R: Residencial I: Industrial SUO: Suelo Urbanizable Ordenado SUS Suelo Urbanizable Sectorizado

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **18 MAY 2010**



Tabla 12: Estimación del techo edificable y nº de viviendas en suelo urbano en el núcleo urbano de Olvera

ZONA DE ORDENANZA PGOU VIGENTE	ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	Ocupación permitida %	Altura de edificación Ud	Edificabilidad neta tipo m ² t/m ² s	Sup. Lucrativa m ² s	Techo estimado m ² t	Superficie Vivienda tipo m ² t	Estimación nº viviendas
Conjunto histórico		100 - 85	2 - 3	1,85 - 2,7	168.023	347.309	111	3.129
Edificación entremedianeras en el ensanche		100 - 85	2 - 3	1,85 - 2,7	366.285	797.148	148	5.472
Edificación exenta en el ensanche		60 %	2	0,6	12.151	7.290	300 150	30

La estimación del techo y el número de viviendas en el suelo urbano no consolidado (incluido en unidades de ejecución), se obtendrá de la directa aplicación de los parámetros urbanísticos de cada unidad de ejecución.

En el núcleo urbano de Olvera no se identifican sectores en el suelo urbano no consolidado como ya se ha justificado en el apartado 3.1 de esta Memoria. En lo relativo a los parámetros estructurales de uso, edificabilidad y densidad globales para el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, serán los que se corresponden de la determinación de dichos parámetros en el planeamiento general vigente conforme ha quedado expresado en el apartado 2.1 de esta Memoria.

3.5.1. Áreas de reparto y aprovechamiento medio

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 18 MAY 2010



A estos efectos la presente adaptación parcial no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, como se ha justificado en el apartado 3.2 de esta Memoria. Así en el área de reparto 1 AR-1, delimitada en el planeamiento vigente por tres sectores, se han ejecutado un sector (SAU-1 Oeste) y la unidad de ejecución 1 del SAU-2 Centro, pasando a ser suelo urbano consolidado. La Unidad de ejecución 2 del SAU-Centro cuenta con ordenación pormenorizada según plan parcial redactado, por lo que su categoría es Urbanizable Ordenado de uso global residencial, exento de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida. El SAU-3-Este perteneciente a la AR-1 pasa a ser Urbanizable sectorizado, y por tanto está obligado a destinar mínimo el 30 % de la edificabilidad a vivienda protegida. Análogamente ocurre con el SAU-4. Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación parcial reguladas en el artículo 3.3.d del Decreto 111/2008, impiden la alteración de la edificabilidad de los sectores cuando ésta no se deba a causas relacionadas con la exigencia señalada de edificabilidad vinculada obligatoria y legalmente para vivienda protegida. En la tabla 14 se recoge el cálculo de las correcciones de edificabilidad y densidad manteniendo el aprovechamiento para los sectores SAU-3 y SAU-4, en base al coeficiente de homogenización de la vivienda protegida respecto a la vivienda libre que se justifica en el punto 3.2 de la memoria.

3.5.2. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección, los incluidos en la Memoria de Catalogación con identificación del nivel de protección integral, que en el caso de

Olvera, se corresponde con El Castillo de Olvera, la casa de La Cilla, La Parroquia Nuestra Señora de La Encarnación, la casa en Calle Cantillos 1, casa en calle Llana 3.

En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección ya han sido identificados en su categoría correspondiente, por lo que quedan de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

Consultada la Consejería de Cultura de La Junta de Andalucía, en su Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, para el municipio de Olvera se citan los siguientes bienes catalogados: (grafados en el plano OE-2).

Denominación del Bien: Centro Histórico de Olvera

Provincia: CÁDIZ

Municipio: OLVERA

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Inscrito

Tipo de Patrimonio: Inmueble

Fecha Disposición: 13/04/1983

Tipología: Conjunto Histórico

Boletín Oficial: BOE 11/6/1983

Denominación del Bien: Castillo

Provincia: CÁDIZ

Municipio: OLVERA

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Inscrito

Fecha Disposición: 25/06/1985

Tipo de Patrimonio: Inmueble

Tipología: Monumento

Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Castillo de Vallehermoso

Otras Denominaciones: Castillo de Ayamonte

Provincia: CÁDIZ

Municipio: OLVERA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el

18 MAY 2010



Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito
Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble
Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Muralla urbana
Provincia: CÁDIZ
Municipio: OLVERA
Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito
Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Antiguo Convento de Nuestra Señora de Caños Santos
Otras Denominaciones: Centro Cultural Municipal, Convento de Caños Santos
Provincia: CÁDIZ
Municipio: OLVERA
Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito
Fecha Disposición: 18/09/2001
Tipo de Patrimonio: Inmueble
Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 30/11/2001

En el municipio de Olvera se encuentran recogidos los siguientes Lugares de Importancia comunitaria, LIC, (DOUE L30, 2.2.2010 de 22 de diciembre de 2009)

- Sierra de Ljar; ES6120013
- Río Guadalete; ES6120021
- Río Corbones; ES6180011
- Peñón de Zaframagón; ES0000276

3.5.3. Previsiones generales de programación y gestión

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la adaptación parcial contendrá y determinará las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

El presente documento de Adaptación Parcial establecerá las previsiones de programación excluyendo de las mismas todas aquellas actuaciones que se hayan desarrollado o hayan iniciado su tramitación. (Artículo 17 del Anexo de Normas Urbanísticas)

3.5.4. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, la adaptación deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Los sectores adscritos al suelo urbanizable sectorizado conforme a lo expresado en el apartado 3.1.d de esta Memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento general vigente, son los siguientes:

Tabla 13: Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado en el núcleo urbano de Olvera

Denominación	Superficie m ² s	Uso global	Aprovechamiento medio m ² t/m ² s	Edificabilidad total m ² t	Dotaciones % sup.	Espacios libres % sup.	Plazas aparcamiento Ud./100 m ² t
UE-2 del SAU-2 "CENTRO"	95.498	Residencial	0,408	16.038	s/art. 17 LOUA y RP	s/art. 17 LOUA y RP + mantenimiento de proporción	s/art. 17 LOUA y RP
SAU-3 "ESTE"	66.000	Residencial	0,408	37.564	s/art. 17 LOUA y RP	s/art. 17 LOUA y RP + mantenimiento de proporción	s/art. 17 LOUA y RP
SAU-4 "CONEJO"	192.600	Residencial	0,16	37.794	s/art. 17 LOUA y RP	s/art. 17 LOUA y RP + mantenimiento de proporción	s/art. 17 LOUA y RP
SAU-5	215.100	Industrial	0,50	174.550	s/art. 17 LOUA y RP	s/art. 17 LOUA y RP + mantenimiento de proporción	s/art. 17 LOUA y RP

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **18 MAY 2010**



Tabla 14: Cálculo de correcciones de Edificabilidad y densidad manteniendo el aprovechamiento para sectores de suelo urbanizable sectorizado con el 30 % para vivienda protegida

	Superficie	Densidad viviendas	Nº máximo viviendas	m ² t/vivienda	% VPO	Edificabilidad total	Aprovechamiento Unidades de aprovechamiento (ua)
SAU-3 "ESTE"							
PLANEAMIENTO VIGENTE	66.000	35	210	154	0	32.340	1 ua/m ² t = 32.340 ua
ADAPTACIÓN	66.000	48	165	90	30	14.926	0,65 ua/m ² t = 9.702 ua
			<u>153</u> 318	148		<u>22.638</u> 37.564	1 ua/m ² t = 22.638 ua
SAU-4 "CONEJO"							
PLANEAMIENTO VIGENTE	192.600	4	70	440	0	30.816	1 ua/m ² t = 30.816 ua
ADAPTACIÓN	192.600	12	158	90	30	14.223	0,65 ua/m ² t = 9.245 ua
			<u>70</u> 228	308		<u>21.571</u> 35.794	1 ua/m ² t = 21.571 ua

De lo anterior cabe deducir que las determinaciones del planeamiento vigente son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1.1º, 1. 2º.b y 3, para uso global residencial, al contener una edificabilidad inferior al límite de 1 m²t/m²s, y unas previsiones de dotaciones entre el 18 % y el 21%, con estándar de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m²t y para uso global industrial, al contener una edificabilidad inferior al límite de 1 m²t/m²s, y unas previsiones de dotaciones entre el 14% y el 20%, con estándar de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m²t.

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del decreto mencionado, y se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento general vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser plenamente compatibles con el artículo 17 de la LOUA.

4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Conforme a lo previsto en el Artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial esta integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumento de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 18 MAY 2010



- a) **Memoria General:** con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesariedad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.
- b) **Anexo a las normas Urbanísticas** en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.
- c) **Planimetría:** integrada por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:
 1. Planos de ordenación estructural del núcleo urbano del municipio. OE-1, OE-3, OE-4
 2. Plano de la ordenación estructural del término municipal. OE-2