



O L V E R A

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS



Anexo a las normas urbanísticas

CAPÍTULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

- Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.
Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial

CAPÍTULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

- Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general
Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes
Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes

CAPÍTULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO

- Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano
Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural
Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE)
Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)
Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)
Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).
Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE)
Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE)
Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección (OE)
Artículo 15. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE)

CAPÍTULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

- Artículo 16. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable

CAPÍTULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- Artículo 17. Programación y gestión de la ordenación estructural

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA)
SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA

ANEXO 1: CLASE Y CATEGORÍAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

- Suelo Urbano
Suelo Urbanizable

FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.

Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.

1. 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 (en adelante LOUA).⁽¹⁾
2. De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 de la citada Ley, 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.
3. El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación. La adaptación parcial de las Normas Subsidiarias, por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.

En caso de discrepancias entre el documento de adaptación parcial y las Normas Subsidiarias prevalecerán estas últimas sobre las primeras, siempre que esta divergencia no tenga su origen en el objeto mismo de la adaptación, concretamente, la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, el reconocimiento de las alteraciones que se hayan

producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, así como el contenido, alcance y criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008 y que se desarrollan en este documento.

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

1. La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Olvera, a la (LOUA), consta de la siguiente documentación:

Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.

Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal (OE.2) y del núcleo urbano (OE.1, OE.3, OE.4).

Anexo a las normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

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

18 MAY 2010



(1) Con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

CAPÍTULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1. El planeamiento general vigente en el municipio esta integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Olvera, cuyo Texto Refundido fue aprobado con fecha 14 de diciembre de 1999. 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.
2. Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.
3. Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente (PA), en el plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano de Olvera: (OE.1).
4. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedaran innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán

como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.

2. La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.
3. A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:
 - MEMORIA GENERAL: integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, y la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
 - PLANOS DE INFORMACIÓN: constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.
 - PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: del núcleo urbano (OE.1, OE.3, OE.4) y del término municipal

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



(OE.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística ⁽¹⁾.

- PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.
- NORMATIVA URBANÍSTICA: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.
- CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y BIENES PROTEGIDOS.
- ANEXO I: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.
- ANEXO II: VÍAS PECUARIAS.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos

y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

La memoria sobre la planimetría.

La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.

La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.

Las ordenanzas generales sobre las particulares.

4. En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.
5. En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación anterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial, se aplicará la normativa sectorial sin que ello se entienda como una modificación del planeamiento vigente.
6. En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa

(1) Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

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



urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación posterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial se seguirán en este orden los siguientes pasos:

- 1º) Habrá que atender al procedimiento de ajuste previsto en propia legislación sectorial.
 - 2º) Se procederá a formular consulta o solicitar informe a la administración sectorial que haya dictado la normativa sectorial.
 - 3º) Se procederá a la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento afectados por el procedimiento establecido en los artículos 37 o 38 de la LOUA teniendo en cuenta la previsión legal, la contestación a la consulta y/o las determinaciones que se señalen en el informe sectorial emitido.
7. Se entiende por normativa sectorial de directa aplicación toda norma legal o reglamentaria emanada de cualquier administración pública competente. Si la aplicación de la normativa sectorial requiriera de un acto administrativo de delimitación, deslinde, concreción de la escala o similar, la ordenación prevista en el presente documento tiene la consideración de ordenación provisional, que se concretará con la ordenación pormenorizada que deberá contar con los informes sectoriales preceptivos.

CAPÍTULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística ⁽¹⁾, la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano (OE.1, OE.3, OE.4) y del término municipal (OE.2), así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.
2. Forman parte de la ordenación estructural del PGOU vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.
2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE)

1. El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del núcleo urbano (OE.1, OE.3, OE.4) y del término municipal (OE.2), del siguiente modo:

a. Suelo Urbano:

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística ⁽²⁾, e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El SUELO URBANO CONSOLIDADO, (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- El SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, (SUNC) con ordenación detallada incluido en áreas de reforma interior o unidades de ejecución, donde el Plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa, y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.
- El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado (PA-SUNC), identificado para áreas con planeamiento aprobado inicial y definitivamente con anterioridad al presente documento, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en esta Adaptación.

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

18 MAY 2010



(1) Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero

(2) Artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

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



b. Suelo No Urbanizable:

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable ⁽¹⁾ e integrado en la Adaptación por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

b.1 Especial protección por legislación específica: Vías pecuarias deslindadas, ríos y arroyos, carreteras, ferrocarriles, Espacios Naturales Protegidos, Bienes de Interés Cultural:

VÍAS PECUARIAS DESLINDADAS

Cordel del Arroyo o Río Salado

RÍOS, ARROYOS Y SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS.

Se incluyen en este apartado todos los suelos afectados por la LEY DE AGUAS (y por tanto por el art. 46.1.a de la LOUA)

ÁREA DE AFECCIÓN A-384

RESERVA NATURAL DEL PEÑÓN DE ZAFRAMAGÓN

Norma de Protección. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) aprobado mediante el Decreto 461/2000 de 26 de diciembre.

Boja número 13 de 1 de febrero de 2001

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

- Castillo de Vallehermoso
- Antiguo convento Nuestra Señora de Caños Santos

b.2 Especial protección por planificación territorial o urbanística: constituido por los terrenos protegidos por el Planeamiento vigente y que no está incluidos en el apartado anterior.

VÍAS PECUARIAS SIN DESLINDAR:

Cañadas:

- Cañada Real de Sevilla
- Cañada Real de los Corbones
- Cañada Real de Málaga

Cordeles:

- Cordel de Morón a Olvera
- Cordel de Olvera a Ronda
- Cordel de Ronda a Osuna
- Cordel de Algodonales a Olvera
- Cordel de Pruna
- Cordel de Cerro Gordo y Grazalema
- Cordel del Arroyo o Río Salado
- Cordel de Olvera a el Gastor
- Cordel del Olvera a Coripe

Coladas:

- Colada de Pruna
- Colada de los Gredales
- Colada del Salado por Peñón Carretas
- Colada de la Parrilla
- Colada de Monasterejo
- Colada de Pozuelo

ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR VALORES ECOLÓGICOS

- Peñón de Zaframagón
- Cerro de la Francesa
- Sierra de Lijar
- Riveras del Guadalporcum
- Riveras del Guadamanil

(1) Artículo 46 de la LOUA, y artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero

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

18 MAY 2010



- Río Corbones
- Peñón de Montetier
- Cerro de Linarejos
- Peñón de Zapapaladar
- Cerro de Ayamontes
- Otras Riveras y Vaguadas

ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SUS VALORES ARQUEOLÓGICOS Y CULTURALES

- El Toconal (Río Corbones)
- Caño Santo
- Navasalado
- Dehesa Nueva
- Vista Alegre
- Cortijo Orihuela
- Lijar

ÁREA DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO EN LA VÍA VERDE

ÁREA DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

ÁREA DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO URBANO

ZONA DE TRANSICIÓN DEL ÁREA DE PROTECCIÓN DE LA VÍA VERDE

ÁREAS DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

- Sierra de las Harinas
- Línea de la Cornisa S-SE
- Vegetación natural

ÁREAS DE ESPARCIMIENTO Y RECREO

- Puente del Prado
- Arroyos Chacón y Adelfoso
- Ermita Nuestra Señora de los Remedios
- Navalagrulla
- Río Corbones

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CULTIVOS

- Potencial de regadíos
- Olivares y secano con olivares

b.3 Carácter natural o rural: Aquellos no sometidos a ningún régimen de especial protección, sin perjuicio de la existencia de normativas de derecho agrario que le sean de aplicación.

Están incluidos en esta categoría todo el suelo No urbanizable común del planeamiento vigente.

Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

b.4 Suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado: No existe en el PGOU vigente ningún área de suelo no urbanizable que pueda asimilarse a esta categoría.

c. Suelo Urbanizable:

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística ⁽¹⁾ e integrado en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

c.1 Ordenado (PA-SUO), constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado (PA) y así reconocido en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.

c.2 Sectorizado (SUS) constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de

(1) Artículo 47 de la LOUA, y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

(2) Artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

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



planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, y en el anexo 1 de estas Normas Urbanísticas.

2. Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo 1 de estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.
3. La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística⁽¹⁾.

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)

1. Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística⁽²⁾, 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.
2. El Planeamiento de desarrollo que cuente con la obligación legal de destinar parte de su edificabilidad a algún régimen de protección pública deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.
3. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con

destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la presente adaptación parcial y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación puedan derivarse.

4. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento superior, aun cuando sí podrán adecuarlos en los casos previstos en la legislación urbanística motivando su procedencia y proporcionalidad sin disminuir en ningún caso el aprovechamiento objetivo.
5. La aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución del aprovechamiento entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución.
6. La concesión de licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación provisional del proyecto conforme la normativa que resulte de aplicación. La concesión de licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación definitiva de las obras realizadas, según la normativa que resulte de aplicación. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la calificación definitiva por causas imputables al promotor, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

(1) Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo, y artículos 48 a 56 de la LOUA.
(2) Artículo 10.1.A.b de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005.

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



7. De conformidad con el Capítulo III del Título III de la LOUA, el Ayuntamiento y la administración autonómica podrán delimitar áreas de tanteo y retracto que podrán abarcar a todas o parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El Ayuntamiento podrá exigir que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de áreas de tanteo y retracto.
8. Los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada y a los que les es exigible la reserva de vivienda protegida son los siguientes:

SECTOR	EDIFICA.B.RESIDENCIAL SECTOR m²t	30% m²t
SAU-3 ESTE	37.574	14.926
SAU 4 Conejo	35.794	14.223

9. El coeficiente de homogeneización de la vivienda protegida respecto a la renta libre está justificado en la Memoria (3.5.1) y se establece en (0,65)

Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)

1. La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, 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; entendiendo 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.

2. Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en el plano de ordenación estructural OE.2 y OE.3.
3. Los Parques, jardines y espacios libres públicos en el municipio alcanzan la cifra de 12,51 m² por habitante, y están debidamente representados en el plano de Ordenación estructural OE2 y OE.3

Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano, (consolidado y no consolidado con ordenación pormenorizada) y de los sectores del suelo urbanizable (OE).

1. Los parámetros que, conforme dispone el artículo 3.2 d) del Decreto 11/2008, se establecen en la presente Adaptación Parcial relativos a usos, densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas en suelo urbano (consolidado y no consolidado cuando éste tenga ordenación pormenorizada como son las unidades de ejecución del planeamiento vigente), y sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, tienen carácter estructural y son un concepto distinto a los parámetros de carácter pormenorizado que se contienen en las ordenanzas que sean de aplicación, que continúan en vigor y son los referentes que se tendrán que utilizar para el otorgamiento de licencias.
2. Toda modificación de ordenanzas que implique o pueda implicar con su aplicación que se supere el parámetro estructural establecido deberá ser informado al efecto por el Técnico Municipal, con el fin de acordar el procedimiento y la Administración competente para su tramitación.
3. La Adaptación Parcial establece en el plano de ordenación estructural OE.4, para el suelo urbano consolidado y no consolidado (UEs) y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales,

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



considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

4. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y apto para urbanizar en el Título VIII Capítulos 2 y 3 del PGOU vigente.
5. El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo apto para urbanizar la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

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

ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO	Superficie m ² suelo	Techo estimado m ² techo	Viviendas estimadas número	USO global	EDIFICABILIDAD global m ² techo/m ² suelo	DENSIDAD global Viviendas/hectárea
Suelo urbano						
ZONA 1 Núcleo urbano	457.604	555.912	4.400	R	1,214	96
ZONA 2 Ensanche	411.675	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	29.870	6.237	0	I	0,210	---
ZONA 7 Polígono Industrial	76.477	56.524	0	I	0,739	---

R: Residencial I: Industrial

Zonas en suelo urbanizable en el núcleo urbano de Olvera

ZONAS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO	Superficie m ² suelo	Techo estimado m ² techo	Viviendas estimadas número	USO global	EDIFICABILIDAD global m ² techo/m ² suelo	DENSIDAD global Viviendas/hectárea
Suelo urbanizable						
ZONA 8 SUO: UE2 del SAU- "CENTRO"	16.784	16.038	90	R	0,629	35
ZONA 9 SUS: SAU-3 "ESTE"	66.000	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**



Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).

1. Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, definido en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.
2. La denominación de "aprovechamiento tipo" del PGOU vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE).

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística ⁽¹⁾ los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección los identificados en el Documento IV del PGOU vigente: MEMORIA DE CATALOGACIÓN, con el nivel de protección monumental señalado en la ficha correspondiente, los identificados en el plano de ordenación estructural del municipio (OE. 2), y de ordenación estructural del núcleo urbano (OE.3).

Se incluyen en este punto los Bienes de Interés Cultural que se encuentren en suelo Urbano y Urbanizable (los BIC que se encuentren en suelo no urbanizable se incluyen en el artículo 14).

Bien:	Conjunto Histórico Artístico la Villa de Olvera
Comunidad Autónoma:	C.A. Andalucía
Provincia:	Cádiz
Municipio:	Olvera
Categoría:	Conjunto Histórico
Código:	(R.I.) - 53 - 0000289 - 00000
Registro:	(R.I.) REGISTRO BIC INMUEBLES: Código definitivo
Fecha de Incoación:	27-04-1982
Fecha de Declaración:	13-04-1983
Fecha Boletín Incoación:	14-07-1982
Fecha Boletín Declaración:	11-06-1983
Disposición:	REAL DECRETO
Matiz:	DECLARADOS CC.AA. ANTES L/85

Bien:	Iglesia Parroquial de Olvera
Comunidad Autónoma:	C.A. Andalucía
Provincia:	Cádiz
Municipio:	Olvera
Categoría:	Monumento

Bien:	Murallas
Comunidad Autónoma:	C.A. Andalucía
Provincia:	Cádiz
Municipio:	Olvera
Categoría:	Monumento
Código:	(R.I.) - 51 - 0007605 - 00000
Registro:	(R.I.) REGISTRO BIC INMUEBLES: Código definitivo
Fecha de Declaración:	22-06-1993
Fecha Boletín Declaración:	05-05-1949

Bien:	Castillo de Olvera
Comunidad Autónoma:	C.A. Andalucía
Provincia:	Cádiz
Municipio:	Olvera
Categoría:	Monumento
Código:	(R.I.) - 51 - 0008794 - 00000
Registro:	(R.I.) REGISTRO BIC INMUEBLES: Código definitivo
Fecha de Incoación:	05-02-1982
Fecha de Declaración:	22-06-1993
Fecha Boletín Incoación:	01-04-1982
Fecha Boletín Declaración:	05-05-1949

2. En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo,

(1) Artículo 10.1.A.g de la LOUA
(2) Artículo 10.1.A.h de la LOUA
(3) Artículo 18.2 y 30.6 de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad

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



integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección. (OE).

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística ⁽²⁾ las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en las normativas sectoriales correspondientes, con independencia de su inclusión o no en la normativa urbanística.
2. La regulación contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, Planes Rectores y normas de directa aplicación contenidas en Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional tienen en virtud de Ley ⁽³⁾ prevalencia sobre las determinaciones contenidas en la presente adaptación parcial.
3. Las delimitaciones establecidas en Planimetría o disposiciones normativas contenidas en las Ordenanzas, PGOU o en el presente Anexo que sean disconformes con la normativa sectorial que resulte de aplicación se interpretarán de conformidad con éstas.
4. De conformidad con lo establecido en el artículo 6 b) 2. del Decreto 11/2.008 se incluye la normativa urbanística por categorías de los suelos no urbanizables de especial protección, que quedará sustituida automáticamente por la que la sustituya o modifique:
 - a) **Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica**
 - RÍOS, ARROYOS Y SUFICIENCIA DE RECURSOS HIDRICOS.

Se incluyen en este apartado todos los suelos afectados por la LEY DE AGUAS (y por tanto por el art. 46.1.a de la LOUA)

▪ ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

DENOMINACIÓN: **Peñón de Zaframagón (ZEPA)**
CÓDIGO: ES0000276
NORMA DE PROTECCIÓN: Plan de Ordenación de los recursos naturales (PORN). Decreto 461/2000 de 26 de diciembre. Boja núm. 13. 1 febrero 2001

SUPERFICIE: 322,79 ha

DELIMITACIÓN: Latitud: N 36°58'38"
Longitud: W 5° 22' 13"

▪ LÍNEAS DE TRANSPORTE DE ENERGÍA

La ley 3/1995 del Sector Eléctrico determina la servidumbre de paso de energía eléctrica como servidumbre de carácter legal. El Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre.

▪ VÍAS PECUARIAS DESLINDADAS

DENOMINACIÓN: **Cordel del Arroyo o Río Salado (VP 150/03)**

DECRETO DE DESLINDE: Resolución 12 de agosto 2005

PUBLICACIÓN EN BOLETÍN Boja núm. 190 28/09/2005

LONGITUD DESLINDADA: 12.993,78 m (toda su longitud)

ANCHURA LEGAL: 37,61 m

SUPERFICIE DESLINDADA: 488.310,39 m²

Normativa de aplicación: Ley 3/1995 de 23 de marzo y Decreto 155/1998

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



CARRETERAS

La red de carreras que cruzan el municipio son las siguientes:

- A-384: Carretera autonómica Arcos de a Frontera-Antequera.
- N 432: Antigua carretera.
- CA-9102: Carretera acceso a Olvera desde la A-384
- A-363: Carretera de Olvera a Pruna.
- CA-9108: Carretera a Torrealháquime.

El régimen jurídico y la delimitación de sus zonas de influencia derivan de la titularidad de la vía y queda regulado por la Ley 8/2001 de 12 de julio:
CARRETERAS DE ANDALUCÍA

- BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

Bien:	Convento de Caños Santos
Comunidad Autónoma:	C.A. Andalucía
Provincia:	Cádiz
Municipio:	Olvera
Categoría:	Monumento
Código:	(R.I.) - 51 - 0010698 - 00000
Registro:	(R.I.) REGISTRO BIC INMUEBLES: Código definitivo
Fecha de Incoación:	10-03-2000
Fecha de Declaración:	18-09-2001
Fecha Boletín Incoación:	08-04-2000
Fecha Boletín Declaración:	13-11-2001
Disposición:	DECRETO
Matiz:	TRAMITADOS 6º A

Bien:	Castillo de Vallehermoso
Comunidad Autónoma:	C.A. Andalucía
Provincia:	Cádiz
Municipio:	Olvera
Categoría:	Monumento
Código:	(R.I.) - 51 - 0007606 - 00000
Registro:	(R.I.) REGISTRO BIC INMUEBLES: Código definitivo
Fecha de Declaración:	22-06-1993
Fecha Boletín Declaración:	05-05-1949

b) Suelo No Urbanizable de Especial protección por planificación territorial o urbanística.

La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial será la contenida en la disposición o acto de planificación territorial que corresponda

La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación urbanística son las establecidas en el Título VIII, Capítulo 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Olvera: "Memoria de Ordenación".

Estas normas se aplicarán sin perjuicio de la aplicación de la normativa común o agraria al mismo ámbito.

Artículo 15. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE)

De conformidad con lo previsto en el artículo 78.4 de la LOUA el Ayuntamiento podrá en cualquier momento delimitar áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable, con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, se establecen las siguientes medidas para evitar la formación de Núcleos Urbanos:

- a) **Limitaciones a las segregaciones de naturaleza rústica.** En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse segregaciones de acuerdo con la normativa vigente reguladora de las unidades mínimas de cultivo.

Anexo a las Normas Urbanísticas

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



- b) **Limitaciones a las parcelaciones de fincas.** En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, de acuerdo con su normativa y para la localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos siempre y cuando se cumplan las disposiciones vigentes sobre unidades mínimas de cultivo y explotaciones agrícolas prioritarias declaradas formalmente.

La exigencia de licencia municipal o declaración de innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación vigente.

- c) **Medidas de prevención de parcelaciones urbanísticas.** Se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando en una finca se produzca la subdivisión del terreno en lotes para su enajenación o constitución de una comunidad de bienes, divisiones horizontales, asignaciones de uso, acción o participación o cuotas en proindiviso, aun cuando no se trate de una actuación conjunta y no se hubieren realizado obras, instalaciones o construcciones. La constatación o los indicios de estar produciéndose una actuación de este tipo, previo informe de los Servicios Técnicos obligará a decretar la inmediata paralización de obras y, en todo caso, la correspondiente denuncia a las autoridades competentes en materia de inspección de la Junta de Andalucía.

- d) **Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos.** En suelo no urbanizable sólo se podrán implantar o ampliar las infraestructuras y servicios urbanísticos de carácter público al servicio municipal o supramunicipal de acuerdo con su legislación específica y previa autorización municipal.

- e) **Contenido de las solicitudes de autorización o licencia.** Las solicitudes que se formulen para desarrollar actividades permitidas por la legislación urbanística en vigor en suelo no urbanizable incorporarán en el proyecto un documento en el que se asegure como mínimo la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, garantizar el mantenimiento de la calidad, funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes y la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

CAPÍTULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 16. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.

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



1. Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el Anexo 1 de estas Normas.
2. Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del PGOU vigente.

CAPÍTULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 17. Programación y gestión de la ordenación estructural.

1. A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, se deben recoger las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento no contemplara dichas previsiones o estas hayan 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.

- a. ACTUACIONES EN SUELO URBANO: Unidades de Ejecución.

PU ⁽¹⁾ y PR ⁽²⁾	Primer cuatrienio
Ejecución Urbanización	Primer cuatrienio

- b. DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE

- b.1 Sectores de suelo urbanizable ordenado

PU ⁽¹⁾ y PR ⁽²⁾ :	4 años
Ejecución Urbanización:	2 años desde la aprobación del PU ⁽²⁾

- b.2. Sectores de suelo urbanizable sectorizado

Plan Parcial	Segundo cuatrienio
PU ⁽¹⁾ y PR ⁽²⁾ :	2 años desde la aprobación del PP ⁽³⁾

2. Dichos plazos se computarán desde la fecha de publicación de la ADAPTACIÓN PARCIAL APROBADA.

3. El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

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



(1). PU: Proyecto de Urbanización
(2). PR Proyecto de Reparcelación
(3). PP: Plan Parcial

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).

1. A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera "planeamiento aprobado (PA)" al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano OE.1
2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada⁽¹⁾ de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.
3. La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

1. Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:
 - Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

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



(1) Artículos 10.2.B.a, en relación con el 10.2.A.a y 13.3 de la LOUA.

ANEXO 1: CLASE Y CATEGORÍAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO: adaptación de las unidades de ejecución previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Olvera

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



SUELO URBANO					
PLANEAMIENTO VIGENTE			DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN		
Denominación	Clasificación	Uso Global	Denominación	Clase de suelo	Categoría de suelo
UE-1	Suelo Urbano	Industrial	SUNC-UE-1	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-2	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-2	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-3	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-3	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-4	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-4	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-5	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-5	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-6	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-6	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-7	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-7	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-8	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-8	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-9	Suelo Urbano	Residencial	SUC-UE-9	URBANO	CONSOLIDADO
UE-10	Suelo Urbano	Industrial	SUC-UE-10	URBANO	CONSOLIDADO
UE-11	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-11	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-12	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-12	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-13	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-13	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-14	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-14	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-15	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-15	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-16	Suelo Urbano	Residencial	SUC-UE-16	URBANO	CONSOLIDADO
UE-17	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-17	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-18	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-18	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-19	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-19	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-20	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-20	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-21	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-21	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-22	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-22	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-23	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-23	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-24	Suelo Urbano	Residencial	SUC-UE-24	URBANO	CONSOLIDADO
UE-25	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-25	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-26	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-26	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-27	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-27	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-28	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-28	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-29	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-29	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-30	Suelo Urbano	Residencial	SUNC-UE-30	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-31	Suelo Urbano	Industrial	SUNC-UE-31	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-32	Suelo Urbano	Industrial	SUNC-UE-32	URBANO	NO CONSOLIDADO

ANEXO 1: CLASE Y CATEGORÍAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE: adaptación de los sectores previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Olvera

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



SUELO URBANIZABLE					
PLANEAMIENTO VIGENTE			DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN		
Denominación	Clasificación	Uso Global	Denominación	Clase de suelo	Categoría de suelo
SAU-1 OESTE	Suelo Apto para Urbanizar	Residencial	Zona 5: SAUs desarrollados	URBANO	CONSOLIDADO
UE-1 del SAU-2 CENTRO	Suelo Apto para Urbanizar	Residencial	Zona 5: SAUs desarrollados	URBANO	CONSOLIDADO
UE-2 del SAU-2 CENTRO	Suelo Apto para Urbanizar	Residencial	Zona 7: UE-2 del SAU-2 CENTRO	URBANIZABLE	ORDENADO
SAU-3 ESTE	Suelo Apto para Urbanizar	Residencial	Zona 8: SAU-3 ESTE	URBANIZABLE	SECTORIZADO
SAU-4 CONEJO	Suelo Apto para Urbanizar	Residencial	Zona 9: SAU-4 CONEJO	URBANIZABLE	SECTORIZADO
SAU-5	Suelo Apto para Urbanizar	Industrial	Zona 10: SAU-5	URBANIZABLE	SECTORIZADO

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



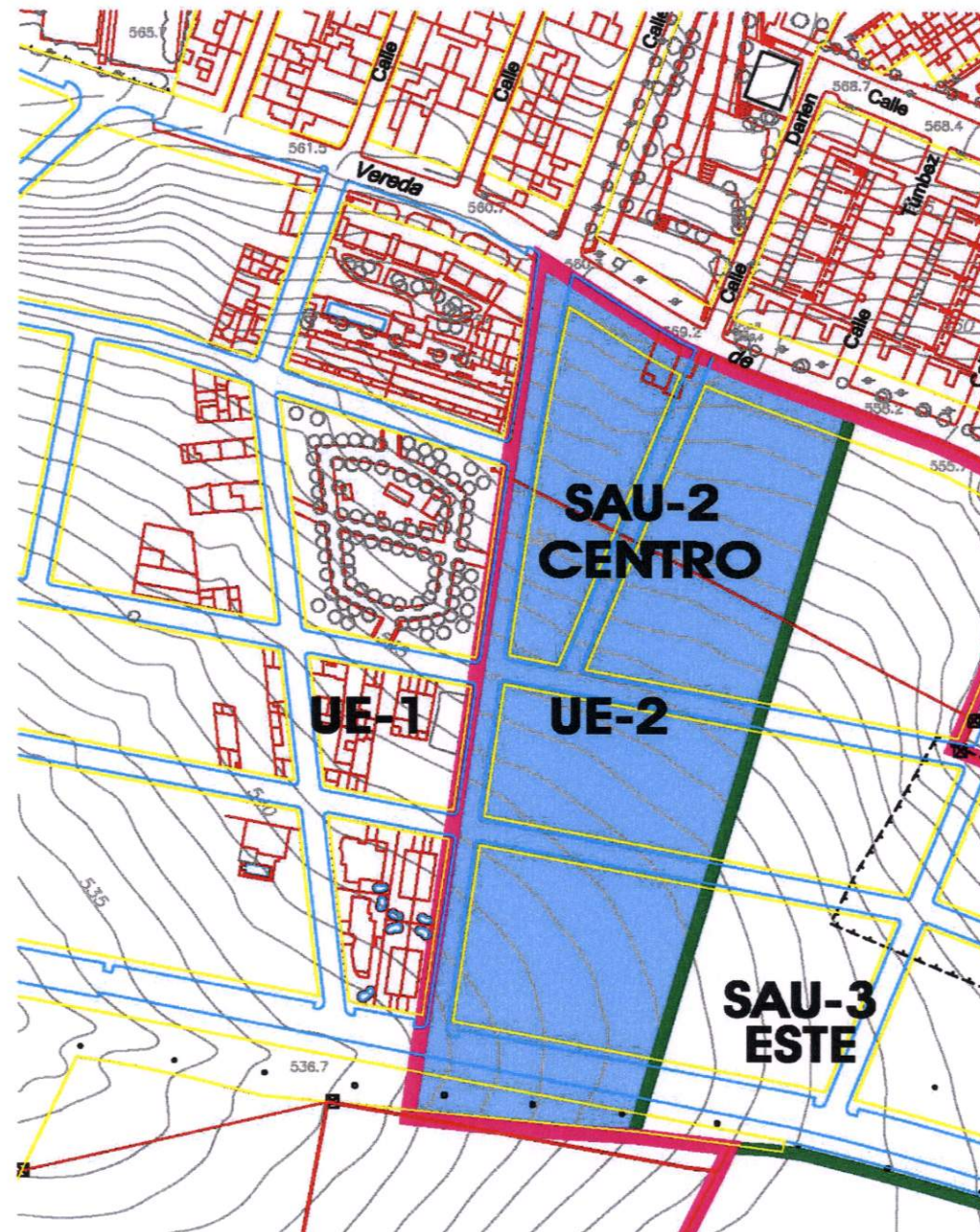
O L V E R A

FICHAS URBANÍSTICAS



Anexo a las normas urbanísticas

- SUELO URBANIZABLE ORDENADO:
 - UNIDAD EJECUCIÓN 2 DEL SAU-2 CENTRO
Escala 1:2000
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:
 - SAU-3 "ESTE"
Escala 1:2000
 - SAU-4 CONEJO
Escala 1:3000
 - SAU-5
Escala 1:5000



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: UE-2 del SAU-2 "CENTRO"
Escala 1:2000

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno
del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión
celebrada el 19 MAY 2019

**SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

DENOMINACIÓN	UE-2 del SAU-2 "CENTRO"
Sector de suelo situado en la zona central de los SAUs del planeamiento vigente y respecto al municipio en el sudeste del núcleo urbano. El plan Parcial que se redacta sobre el SAU-2 divide el desarrollo y gestión del sector en dos unidades de Ejecución. UE-1 y UE-2. La UE-1 está desarrollada. La UE-2 cuenta con ordenación pormenorizada y tiene como objetivos los mismos del resto de los SAUs: conseguir una circunvalación sur que enlace Manuel de Falla con el nuevo acceso a la carretera e Pruna y resolver la demanda de suelo para viviendas aisladas.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO		Suelo Urbanizable	
II. CATEGORÍA DE SUELO		Ordenado	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. Superficie de la unidad: 25.498 m ²		6. Máxima Edificabilidad: 16.038 m ² t	
2. Uso Global: RESIDENCIAL		7. Máxima Edificabilidad residencial: 16.038 m ² t	
3. Densidad de vivienda: 35 viviendas /Ha		8. Máxima Edif. actividades económicas: según PGOU	
4. N° máximo de viviendas: 90		9. Edificabilidad destinada a vivienda protegida: 0 m ² t	
5. Coeficiente de edificabilidad: 0.629 m ² t/m ² s		10. N° mínimo de viviendas Protegidas: 0.	
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. Aprovechamiento medio área de reparto AR-1: 0.408 m ² t/m ² s			
2. Media Aprovechamiento del sector: 0.418 m ² t/m ² s			
3. Coeficientes de Homogeneización: (Memoria Justificativa del PGOU)			
Vivienda Libre	P: Plurifamiliar: 0.54		Actividades económicas: 1,276 Coeficiente de homogeneización de la vivienda protegida respecto de la renta libre: 0.65. (documento adaptación)
	U1: Unifamiliar entremedianeras ensanche: 0.39		
	U2: Unifamiliar entremedianeras: 0.67		
	U3: Unifamiliar exenta: 1		
Coeficiente de localización: 1			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. Aprov. Objetivo (ua)		5. Aprov. Subjetivo (ua)	
10.834 ua		9.363 ua	
6. Cesión Aprov. (ua)		7. Excesos Aprov. (ua)	
1.084 ua		413 ua	
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
No			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

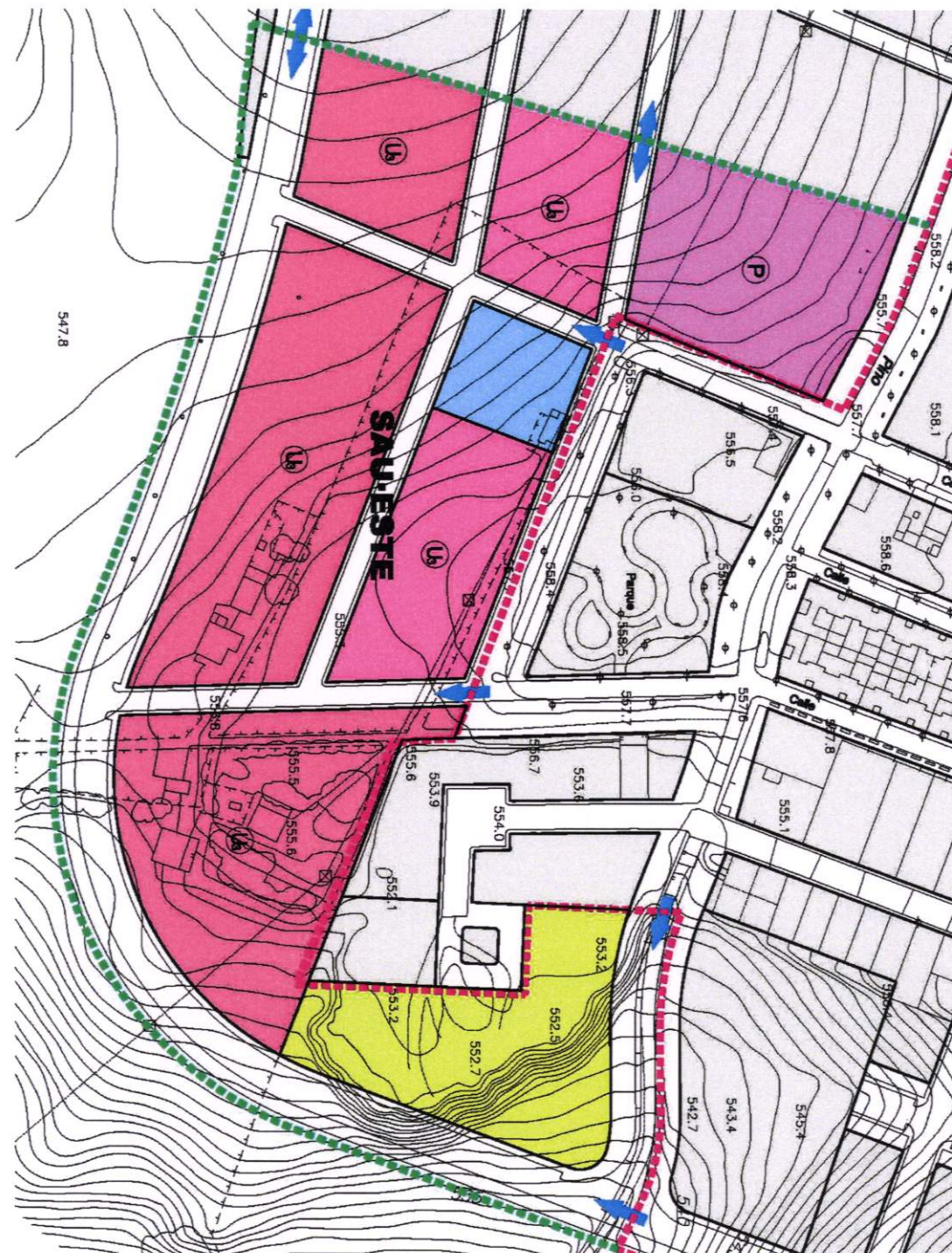
I. RESERVAS DOTACIONALES			
Mínima Cesión ESPACIOS LIBRES (m²)	Mínima Cesión EQUIP. DOCENTE (m²)	Mínima Cesión S.I.P.S. (m²)	Mínima Cesión APARCAMIENTOS
s/art. 17 LOUA y RP + mantenimiento de proporción	s/art. 17 LOUA y RP	s/art. 17 LOUA y RP	s/art. 17 LOUA y RP

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

En la Ordenación será vinculante dar continuidad a las calles colindantes del suelo urbano. Las reservas de dotaciones se localizarán preferentemente en las zonas señaladas en la documentación gráfica. Las condiciones de la edificación, tipo; las condiciones de urbanización, etc. serán las que determine el planeamiento vigente.

OTRAS DETERMINACIONES

OTRAS DETERMINACIONES	
1. Planeamiento de desarrollo	Proyecto de Urbanización (PU)
2. Sistema de Actuación	Compensación
3. Programación	Proyecto de Urbanización – Primer cuatrienio; Ejecución de Urbanización - 2 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización



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



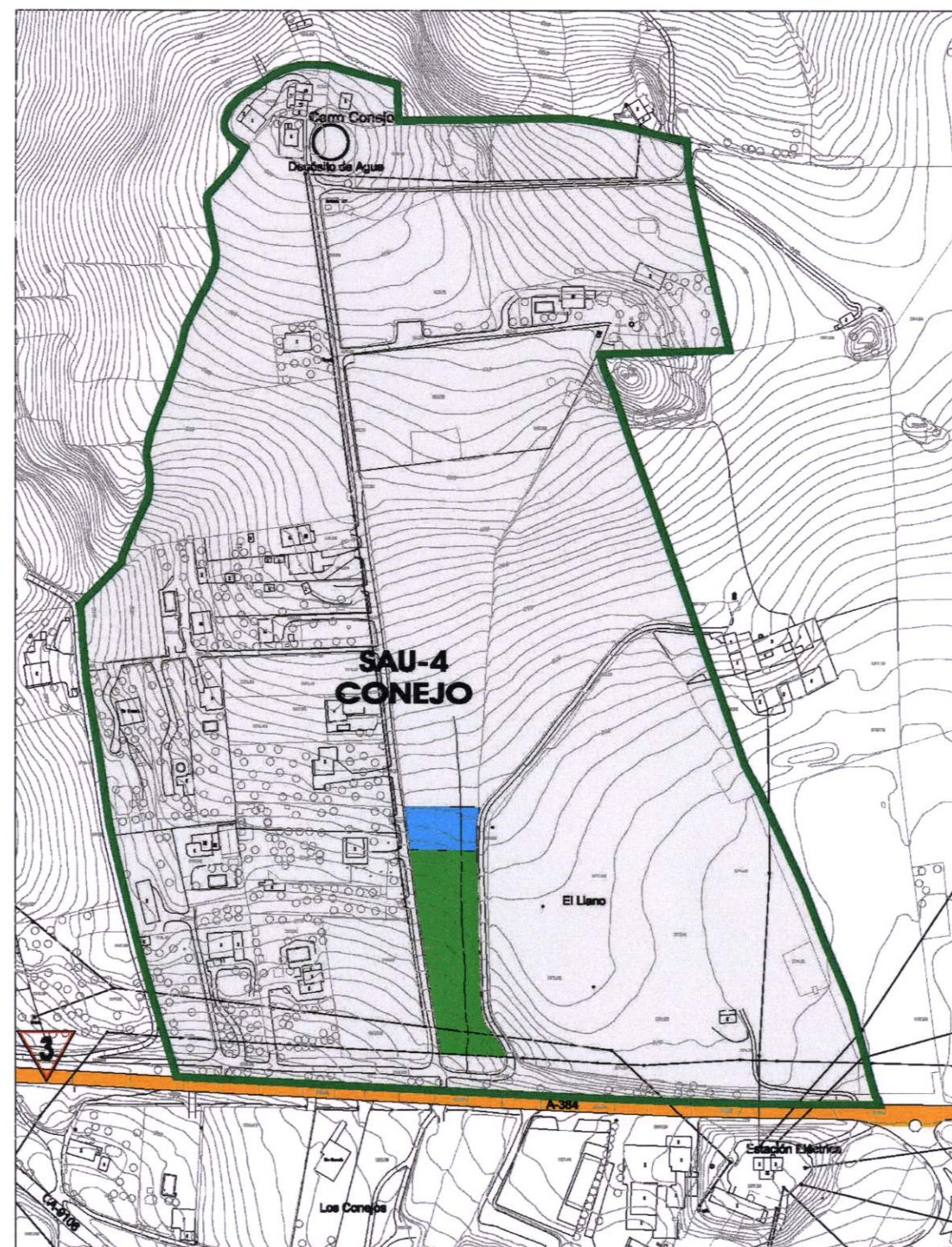
DENOMINACIÓN	SAU-3 "ESTE"
Sector de suelo situado en la zona SAU del planeamiento vigente y respecto al municipio en el sudeste del núcleo urbano. Tiene como objetivos conseguir una circunvalación sur que enlace Manuel de Falla con el nuevo acceso a la carretera e Pruna. Con la ejecución del SAU-1 Oeste, la Ue-1 del SAU-2 Centro y la UE-10 se encuentra ejecutada parte de la circunvalación, siendo el SAU-3 ESTE el que conectaría los SAUs con la UE-10 Como segundo objetivo está el resolver la demanda de suelo para viviendas aisladas.	

I. CLASE DE SUELO		Suelo Urbanizable	
II. CATEGORÍA DE SUELO		Sectorizado	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. Superficie del sector: 66.000 m ²		6. Máxima Edificabilidad: 37.564 m ² t	
2. Uso Global: RESIDENCIAL		7. Máxima Edificabilidad residencial: 37.564 m ² t	
3. Densidad de vivienda: 48 viviendas /Ha		8. Máxima Edif. actividades económicas: según PGOU	
4. N° máximo de viviendas: 318		9. Edificabilidad destinada a vivienda protegida: 14.926 m ² t	
5. Coeficiente de edificabilidad: 0.569 m ² t/m ² s		10. N° mínimo de viviendas Protegidas: 165 viviendas.	
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. Aprovechamiento medio área de reparto AR-1: 0.408 m ² t/m ² s			
2. Media Aprovechamiento del sector: 0.379 m ² t/m ² s			
3. Coeficientes de Homogeneización: (Memoria Justificativa del PGOU)			
Vivienda Libre	P: Plurifamiliar: 0.54		Actividades económicas: 1,276
	U1: Unifamiliar entremedianeras ensanche: 0.39		Coeficiente de homogeneización de la vivienda protegida respecto de la renta libre: 0.65. (documento adaptación)
	U2: Unifamiliar entremedianeras: 0.67		
	U3: Unifamiliar exenta: 1		
Coeficiente de localización: 1			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. Aprov. Objetivo (ua)	5. Aprov. Subjetivo (ua)	6. Cesión Aprov. (ua)	7. Excesos Aprov. (ua)
25.014 ua	22.512 ua	2.502 ua	- 1.914 ua
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
No			

I. RESERVAS DOTACIONALES			
Mínima Cesión ESPACIOS LIBRES (m²)	Mínima Cesión EQUIP. DOCENTE (m²)	Mínima Cesión S.I.P.S. (m²)	Mínima Cesión APARCAMIENTOS
s/art. 17 LOUA y RP + mantenimiento de proporción	s/art. 17 LOUA y RP	s/art. 17 LOUA y RP	s/art. 17 LOUA y RP

En la Ordenación será vinculante dar continuidad a las calles colindantes del suelo urbano. Las reservas de dotaciones se localizarán preferentemente en las zonas señaladas en la documentación gráfica. Las condiciones de la edificación, tipo; las condiciones de urbanización, etc. serán las que determine el planeamiento vigente.

1. Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial (PP) y Proyecto de Urbanización (PU)
2. Sistema de Actuación	Compensación
3. Programación	PP - 6 años; PU - 2 años desde aprobación del PP; Ejecución de Urbanización - 2 años desde la aprobación del Proyecto Urbanización



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: "SAU-4 CONEJO"
Escala 1:3000

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

18 MAY 2010



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN	SAU-4 "CONEJO"
Sector de suelo situado al este del núcleo urbano y en la confluencia de las carreteras de Torreaháquime y la A-384 (antigua N-342), en la zona denominada Conejo. Se pretende con el desarrollo de este suelo legalizar la parcelación existente y dar respuesta a la oferta de parcelas de suelo urbano de tamaño grande para la obtención de una segunda residencia. Con la reserva de suelo para vivienda protegida, sería necesario un ajuste de las ordenanzas del sector para dar cabida a este tipo de vivienda.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO		Suelo Urbanizable	
II. CATEGORÍA DE SUELO		Sectorizado	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. Superficie del sector: 192.600 m²		6. Máxima Edificabilidad: 35.794 m²t	
2. Uso Global: RESIDENCIAL		7. Máxima Edificabilidad residencial: 35.794 m²t	
3. Densidad de vivienda: 11,80 viviendas/Ha		8. Máxima Edif. actividades económicas: 0	
4. N° máximo de viviendas: 228		9. Edificabilidad destinada a vivienda protegida: 14.223 m²t	
5. Coeficiente de edificabilidad: 0.185 m²t/m²s		10. N° mínimo de viviendas Protegidas: 158	
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. Aprovechamiento medio área de reparto AR-2: 0.16 m²t/m²s			
2. Aprovechamiento medio: 0.16 m²t/m²s			
3. Coeficientes de Homogeneización:			
Vivienda libre	Unifamiliar exenta: 1	Coeficiente de homogeneización de la vivienda protegida respecto de la renta libre: 0.65. (documento adaptación)	
Coeficiente de localización: 1			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. Aprov. Objetivo (ua)	5. Aprov. Subjetivo (ua)	6. Cesión Aprov. (ua)	7. Excesos Aprov. (ua)
30.816 ua	27.734 ua	3.082 ua	0
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
No			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

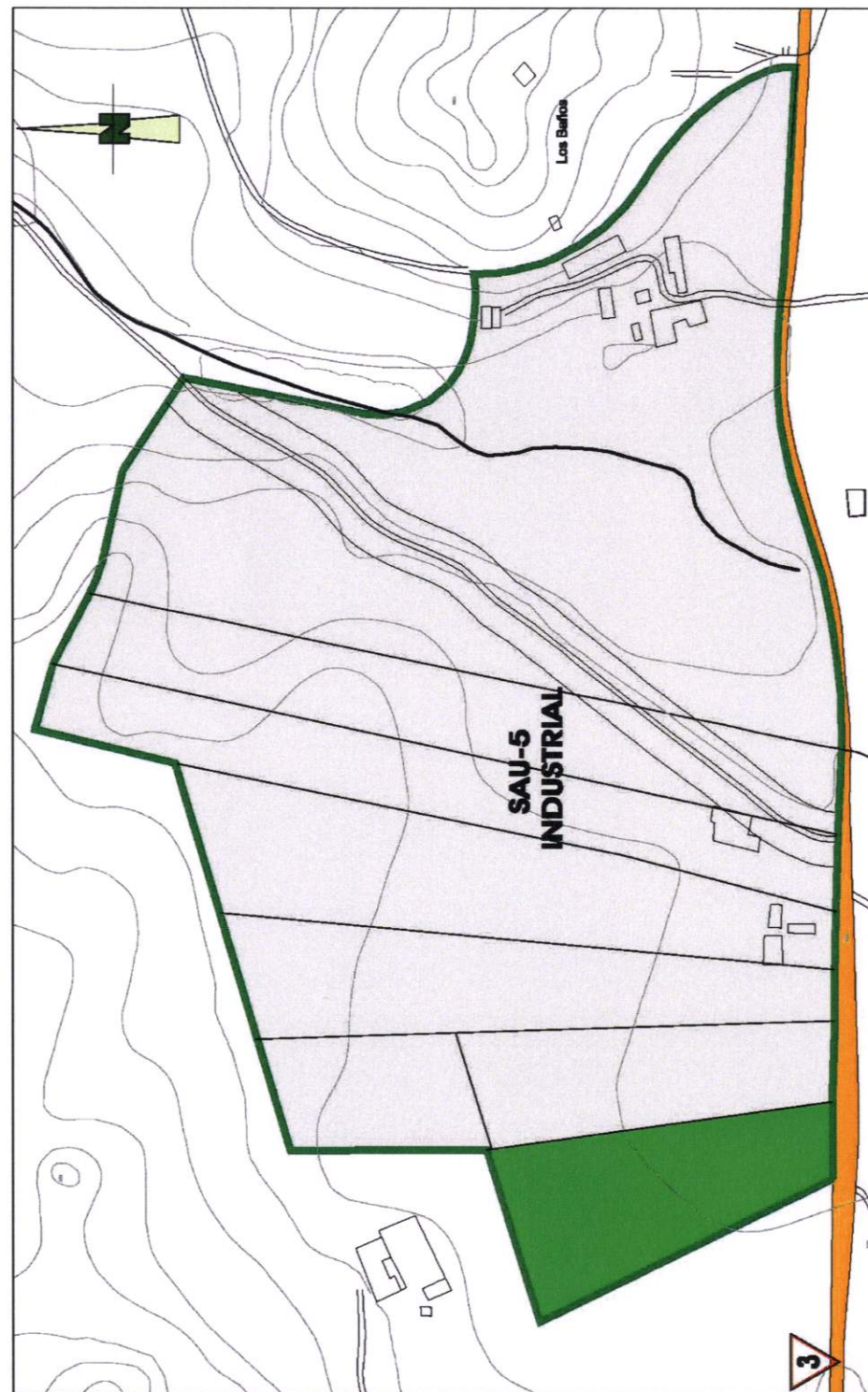
I. RESERVAS DOTACIONALES			
Mínima Cesión ESPACIOS LIBRES (m ²)	Mínima Cesión EQUIP. DOCENTE (m ²)	Mínima Cesión S.I.P.S. (m ²)	Mínima Cesión APARCAMIENTOS
s/art. 17 LOUA y RP + mantenimiento de proporción	s/art. 17 LOUA y RP	s/art. 17 LOUA y RP	s/art. 17 LOUA y RP

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

En la ordenación del sector será vinculante ensanchar el viario existente para conseguir 10 metros en el viario principal de subida y 8 metros en los ramales de distribución, los cuales podrán ser en fondo de saco siempre que se respeten las dimensiones mínimas fijadas en el PGOU vigente. Se deberá proyectar un viario de servicio paralelo a la A-384, de 10 metros de anchura y separado de ésta 15 metros protegidos por arbolado. Las reservas para dotaciones se localizarán preferentemente junto a la vía principal y a la de servicio. El Planeamiento de desarrollo así como el Proyecto de Urbanización deberá contemplar y resolver, a costa de los propietarios del sector los enlaces y demás conexiones con los sistemas generales de infraestructura y servicio, así como con el sistema general de comunicación.

OTRAS DETERMINACIONES	
1. Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial (PP) y Proyecto de Urbanización (PU)
2. Sistema de Actuación	Compensación
3. Programación	PP - 6 años; PU - 2 años desde aprobación del PP; Ejecución de Urbanización - 2 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización

Anexo a las Normas Urbanísticas



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: "SAU-5 INDUSTRIAL"
Escala 1:3500

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



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN	SAU-5
Sector de suelo situado en el exterior del núcleo urbano a unos 700 metros del mismo y en el tramo de acceso este de Olvera. Tiene como objetivo disponer de suelo para industrias agropecuarias y polígonos terciarios derivados.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable
II. CATEGORÍA DE SUELO	Sectorizado
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. Superficie del sector: 215.100 m ²	6. Máxima Edificabilidad: 174.550 m ²
2. Uso Global: INDUSTRIAL	7. Máxima Edificabilidad residencial: --
3. Densidad de vivienda: ---	8. Máxima Edif. actividades económicas: --
4. N° máximo de viviendas: ---	9. Edificabilidad destinada a vivienda protegida: 0
5. Coeficiente de edificabilidad: 0,5 m ² /m ² s	10. N° mínimo de viviendas Protegidas: 0

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Aprovechamiento medio área de reparto AR-3: 0.50 m ² /m ² s
2. Aprovechamiento medio: 0.50 m ² /m ² s
3. Coeficientes de Homogeneización: 1
Coeficiente de localización: 1

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. Aprov. Objetivo (ua)	5. Aprov. Subjetivo (ua)	6. Cesión Aprov. (ua)	7. Excesos Aprov. (ua)
174.550 ua	96.795 ua	17.455 ua	0

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

No

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES			
Mínima Cesión ESPACIOS LIBRES (m ²)	Mínima Cesión EQUIP. DOCENTE (m ²)	Mínima Cesión S.I.P.S. (m ²)	Mínima Cesión APARCAMIENTOS
s/art. 17 LOUA y RP + mantenimiento de proporción	s/art. 17 LOUA y RP	s/art. 17 LOUA y RP	s/art. 17 LOUA y RP

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

La ordenación se vinculará a lo dispuesto en la ficha del PGOU vigente, conservando el trazado del carril que divide el sector en dos polígonos. Se ejecutará un viario de servicio paralelo a la A-384. Se ejecutará zona verde en el límite oeste junto al sector. Se definirán dos polígonos, uno a cada lado del carril existente. En el sector oeste se ubicarán los equipamientos. El sector dispondrá en todo su perímetro de una barrera forestal de 15 metros. El Planeamiento de desarrollo así como el Proyecto de Urbanización deberá contemplar y resolver, a costa de los propietarios del sector los enlaces y demás conexiones con los sistemas generales de infraestructura y servicio, así como con el sistema general de comunicación.

OTRAS DETERMINACIONES

1. Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial (PP) y Proyecto de Urbanización (PU)
2. Sistema de Actuación	Compensación
3. Programación	PP - 6 años; PU - 2 años desde aprobación del PP; Ejecución de Urbanización - 2 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización