

MODIFICACION PUNTUAL Nº2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLVERA (CADIZ)

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
05 ABR 2002
 JUNTA DE ANDALUCIA
 Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
 Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

DILIGENCIA: Para haber constar que el presente documento, compuesto de los folios numerados correlativamente del 1 al 10, forma parte del Instrumento Urbanístico MODIFICACION PUNTUAL Nº2 NMSB DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL OLVERA inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 2146 mediante Resolución de fecha 18/05/2007 del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Cádiz.

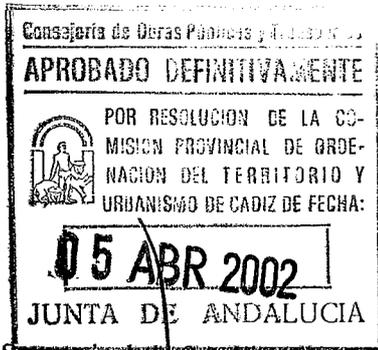
Cádiz, 19 de JUNIO de 2007

El Encargado del Registro
 Unidad Registral de Cádiz

MODIFICACION PUNTUAL Nº2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLVERA (CADIZ).

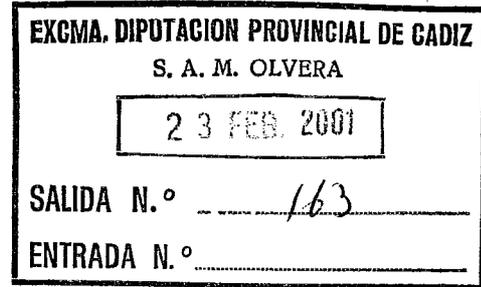


MODIFICACION PUNTUAL Nº2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLVERA (CADIZ)



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Pdo. Antonio Ruiz Peláez



Maria del Carmen Simón Nicolás,
Secretaria General del Excmo.
Ayuntamiento de Olvera,
CERTIFICA:

Que esta Modificación fue
aprobada inicialmente en
sesión plenaria de 27/03/01
y provisionalmente el 3/07/01,

Olvera, a 14 de Mayo de 2002

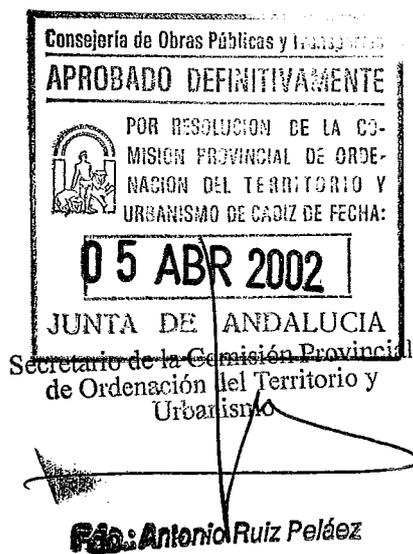


MODIFICACION PUNTUAL Nº2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLVERA (CADIZ).

INDICE

I.- MEMORIA:

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.
- 3.- SITUACION ACTUAL.
- 4.- CONSIDERACIONES JURIDICAS.
- 5.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL.
- 6.- RESULTADO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.
- 7.- ~~NECESARIEDAD~~ NECESARIEDAD DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.
- 8.- PROCEDIMIENTO DE TRAMITACION.



I.- MEMORIA:

1.- ANTECEDENTES.-

Se redacta la presente **Modificación Puntual nº2 de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Olvera (Cádiz)** por el Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Cádiz, (SAM-Olvera), a petición del Excmo. Ayuntamiento de la referida localidad.

El texto refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Olvera se aprobó definitivamente el 14 de diciembre de 1999. Dicho texto fue redactado a instancia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (C.P.O.T.U.) por acuerdo de fecha 17.05.99 para incorporar lo dispuesto en dicho acuerdo, así como en la Resolución de la D.G. de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de 14.05.99, en la Declaración de Impacto Ambiental formulada por la Consejería de Medio Ambiente de 26 de Enero de 1999, y en el informe complementario emitido por el Delegado Provincial el 22 de Abril del mismo año..

Estas Normas Subsidiarias (NN.SS.) describen los equipamientos con carácter de Sistema General en el apartado 4. (Estructura General y Orgánica del Territorio) de la Memoria Justificativa en el que aparece, en el listado de Equipamientos comunitarios en suelo Urbano, la “Zona Deportiva Nordeste: Polideportivo” con una superficie de 13.100,00 m², y en los planos núm. 1, 2, 3, 4 y 5 de la documentación gráfica en los que se representa como SGE3 con un área, midiendo conforme a la escala indicada, de 13.389,89 m². Una parte de esta superficie, en concreto 2.660,76 m², se obtiene como cesión obligatoria y gratuita al haberse incluido en la Unidad de Ejecución nº 9 (UE9) siendo el resto, parte de dominio público, y parte de dominio privado a obtener por expropiación.

La UE-9 está planteada en el documento de revisión de las NN.SS. sobre unos terrenos ya clasificados como urbanos por las normas de 1990 pero que están aún sin urbanizar ni edificar, delimitando un ámbito de actuación sistemática para la ejecución del planeamiento con la posibilidad, conforme al artículo 14.2. de la ley 6/1998, de conseguir gratuitamente lo que antes tenía que expropiarse al no ser de carácter local.



SAM-OLVERA C/ VEREDA ANDELANA D.O. OLVERA (CADIZ) TLFO.: 956-130031
Urbanismo

Fdo.: Antonio Ruiz Paláez

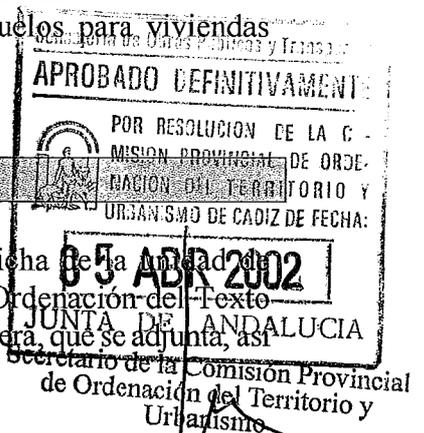
2.- OBJETO DE LA MODIFICACION.-

Se pretende, a instancia de la propiedad, modificar la unidad de ejecución UE-9 cambiando la tipología de edificación plurifamiliar en tres plantas de altura y 70 viviendas (pisos) a otra, también en edificación plurifamiliar pero más parecida a la tipología tradicional de vivienda unifamiliar, lo que se conoce como edificación plurifamiliar en régimen de propiedad horizontal tumbada, y ello, aún a costa de disminuir la edificabilidad y el número de viviendas, por ser esto lo que el mercado demanda. Para eso es preciso aumentar la superficie edificable de la manzana, aunque no, como ya se ha dicho, la edificabilidad. Ello obliga a una nueva ordenación de la unidad desplazando la calle del fondo hacia el norte, en prolongación recta con el tramo realmente ejecutado de la calle Atenas, aunque de esta manera disminuiría la superficie de equipamiento incluida en la unidad. Para compensar esta disminución se pretende incluir en la unidad, y obtener por tanto gratuitamente, la superficie rectangular situada al norte de la misma y que pertenece a los mismos propietarios. Esta superficie está dividida en dos triángulos por la línea que delimita actualmente el suelo urbano en las vigentes NN.SS. El triángulo inferior, de 604 m², mantendría su clasificación y calificación pasando simplemente a estar, tras la modificación, dentro de la delimitación de la unidad, y el superior, de 1.374 m², cambiaría su clasificación pasando de suelo no urbanizable a suelo urbano calificado como sistema general de equipamiento polideportivo SGE3 e incluido en la UE-9. Por último se suprime el condicionante de predisponer este suelo para viviendas protegidas. Así pues la modificación consiste en:

- Reclasificación de 1.374 m² de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano como sistema general de equipamiento deportivo SGE3
- Inclusión de estos 1.374 m², 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 para viviendas protegidas.

3.- SITUACION ACTUAL.

La situación urbanística actual está definida en la ficha de la unidad de ejecución nº9 incluida en el artículo 232 de la Memoria de Ordenación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Olvera, que se adjunta, así como en su documentación gráfica.



SAM-OLVERA C/ VEREDA ANCHA Nº34 11690-OLVERA (CADIZ) TLFO.: 956-130031

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

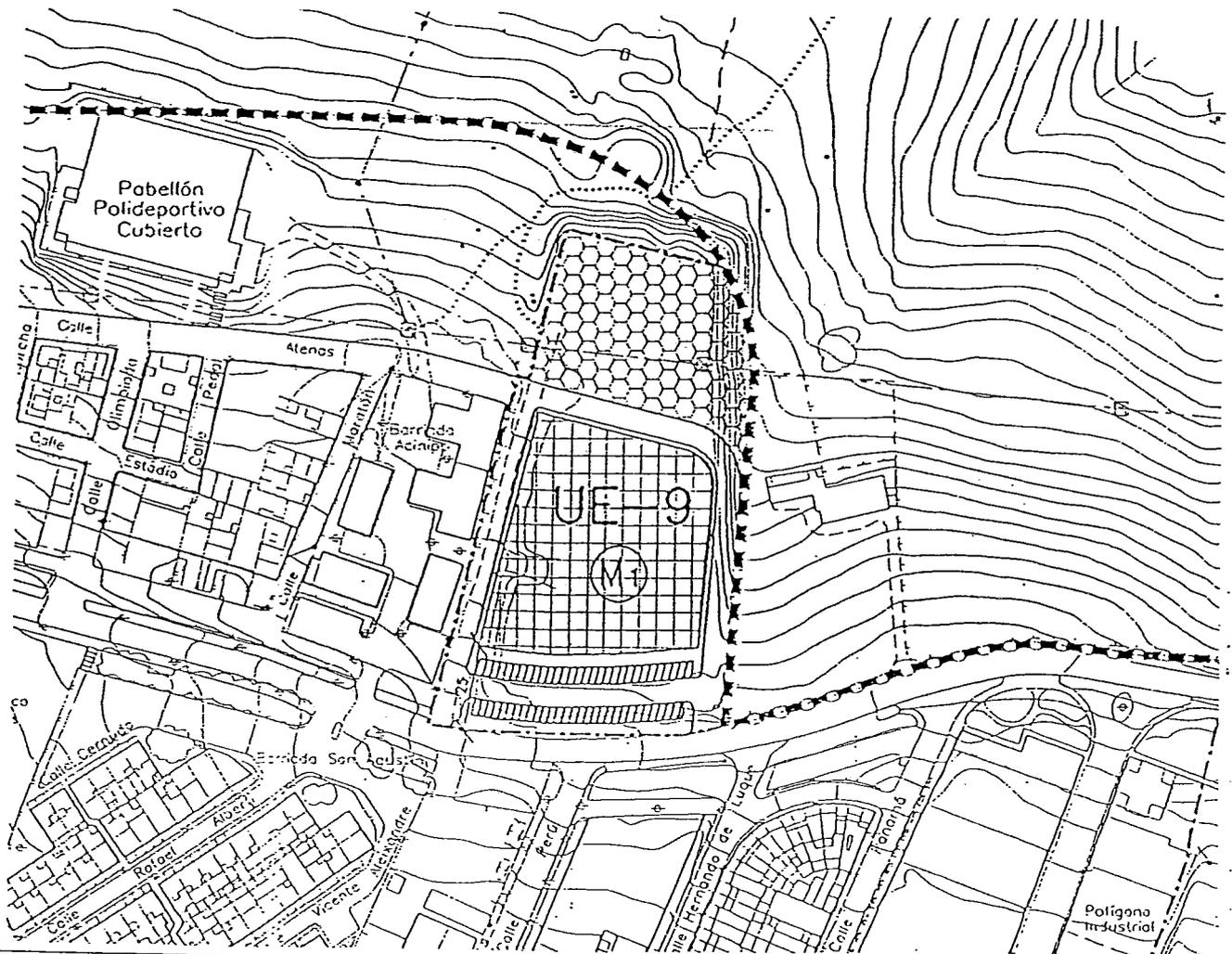
UNIDAD DE EJECUCION Nº9

Superficie bruta 9.796,01 M²s
 Edificabilidad unitaria 1,002 M²t/M²s
 Edificabilidad 9.812,04 M²t
 Aprovechamiento medio 1,002 M²t/M²s
 Uso RESIDENCIAL (70 viviendas)

Parcela mínima 80 M²
 Frente de fachada 6-10 M
 Ocupación 100 % en planta baja 85 % en resto
 Alturas 3 plantas

Criterios generales: Obtener una dotación deportiva y predisponer este suelo para viviendas protegidas
 Ordenanza de aplicación: - edificación entre medianeras en el ensanche.

Escala 1:2.000



CESIONES:
 Viario 3.501,16 M²s
 Espacios libres ----
 Equipamientos 2.660,76 m²s
 Aprovechamiento: máximo según ley

AREAS LUCRATIVAS:
 M₁ = 3.634,09 M²s (9.812,04 m²t)

Consellería de Obras Públicas
REFERENCIA CATASTRAL
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
09 ABR 2002
 JUNTA DE ANDALUCIA
 Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo



GESTION: Sistema de compensación, Proyecto de compensación y Proyecto de urbanización.

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

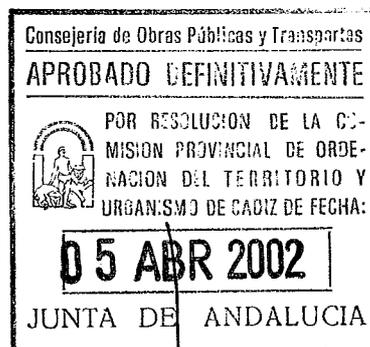
4.- CONSIDERACIONES JURIDICAS.-

El instrumento de planeamiento vigente en Olvera, son sus Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. de Cádiz.

Aún considerando lo preceptuado en el Capítulo I, art. 3 del referido documento, en cuanto a que el mismo se configura, en principio con vigencia indefinida, debemos señalar, lo también dispuesto en su art. 5, referente a su modificación. A saber, "Las correcciones de detalle que no incurran en las circunstancias definidas en el art. 4, y estas remiten al art 126.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/92, se consideran modificación de las Normas, y podrán formularse siguiendo el trámite establecido en dicha ley del suelo para la aprobación de planes".

Lo expuesto en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta que por Ley 1/1997, de 18 de Junio, se adopta con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, habrá que hacer especial referencia al art. 126.4 de T.R.L.S. 1/92, para advertir que ninguno de los supuestos establecidos para proceder a una Revisión se dan en éste caso, por lo que cabe concluir que es la modificación el instrumento adecuado para la actuación en concreto, al no implicar la misma la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada por la elección de un nuevo modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente sobre la ordenación, por agotamiento de su capacidad..

Es por ello, por lo que se justifica el optar por una modificación puntual establecida en el art. 128.1 de la Ley de Suelo 1/92 de aplicación en Andalucía, para lograr constreñir sus objetivos a la simple alteración de alguno o algunos de sus elementos y determinaciones del planeamiento vigente, permaneciendo inalterables todos los restantes, sin que la Norma pierda en modo alguno su integridad sustancial por tal cambio.



Secretario de la Comisión Provincial
de Ordenación del Territorio y
Urbanismo

5.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.-

La modificación pretendida puede considerarse conveniente ya que aumentando ligeramente la superficie edificable y en mayor medida la superficie de cesión para el equipamiento deportivo, se reduce la edificabilidad (aunque consecuentemente también la cesión correspondiente al 10 % del aprovechamiento). También puede considerarse conveniente modificar la tipología de bloque en altura por otra más acorde con la tipología tradicional, pues aún manteniendo la edificación unitaria plurifamiliar, esta se desarrollaría en horizontal, en edificación en hilera, contando cada vivienda con accesos desde la vía pública a través de zonas comunes. Por último se posibilita la gestión, urbanizándose y edificándose unos terrenos, con unos estándares aún mejores que los propuestos por las Normas, 10 años después de que fueran clasificados como Urbano por las primeras Normas Subsidiarias de planeamiento.

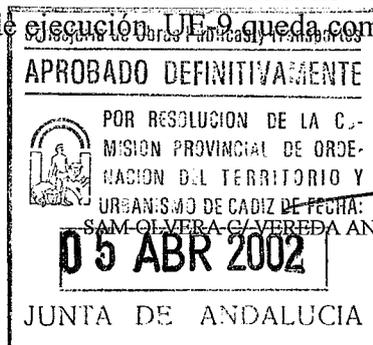
Como consecuencia de la modificación la edificabilidad unitaria de la UE disminuye de 1.002 m²t/m²s a 0.5702, de manera que aún aumentando su superficie bruta 9.796 a 11.774 m²s y la superficie lucrativa de 3.634 m²s a 4.210 m²s, la edificabilidad total disminuye desde 9.812 m²t a 6.713 m²t.

Respecto de la supresión del condicionante como criterio general de predisponer estos suelos para viviendas protegidas cabe decir que el ayuntamiento esta realizando dos promociones de viviendas protegidas, una de 33 V.P.O. en régimen general y otra de 72 en régimen especial en unos solares municipales cercanos a la unidad que las NN.SS. no tenían destinado concretamente a este tipo de viviendas. De este modo se superan las previsiones recogidas inicialmente en esta UE9 de 70 viviendas protegidas, que por otro lado son las únicas previstas por las normas.

Entendemos que la propuesta es respetuosa con la ordenación general, que concurren circunstancias específicas, que se ajusta a la legalidad vigente y a la doctrina jurisprudencial, y es la solución mas acorde con el principio de conservación de los actos administrativos. Por ello creemos justificada la necesidad de la modificación propuesta, su legalidad, conveniencia y oportunidad.

6.- RESULTADO DE LA MODIFICACION.-

El resultado de la modificación es, conforme a lo ya expuesto, que la unidad de ejecución UE-9 queda como se describe en la ficha adjunta:



Secretario de la Comisión Provincial
de Ordenación del Territorio y
Urbanismo

Pdo. Antonio Ruiz Peláez
SAM-OLVERA-OLVEREDA ANCHA Nº34.11690-OLVERA (CADIZ) TLFO.: 956-130031



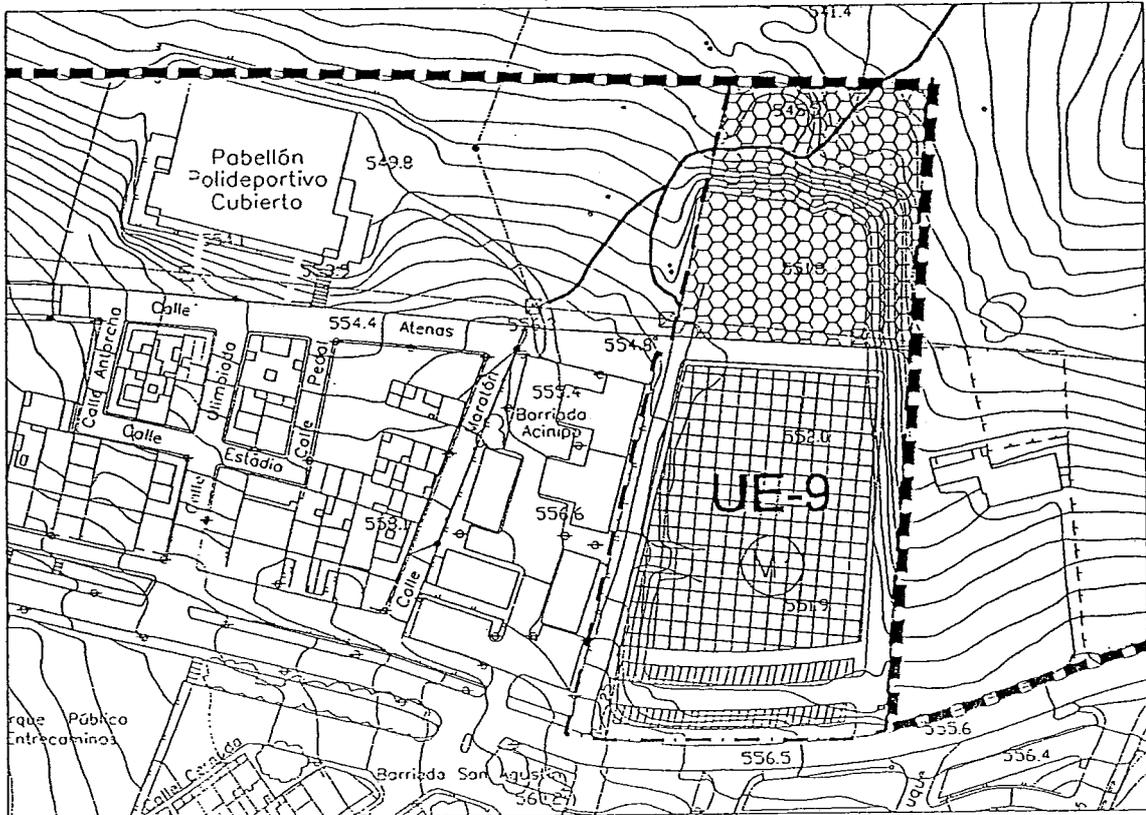
UNIDAD DE EJECUCION Nº 9

Superficie bruta 11.774 M²s
 Edificabilidad unitaria 0.5702 M²t/M²s
 Edificabilidad 6.713 M²t
 Aprovechamiento medio 0.5702 M²t/M²s
 Uso RESIDENCIAL (55 viviendas aprox.)

Parcela mínima 80 M²
 Frente de fachada 6 M
 Ocupación 100 % en planta baja 85 % en resto
 Alturas 3 plantas

CRITERIOS GENERALES: Obtener una dotación deportiva y predisponer este suelo para viviendas.
 CRITERIOS DE ORDENACIÓN VINCULANTE: Se adoptarán en los terrenos pertenecientes al sistema general de Equipamiento deportivo medidas de protección paisajística (tratamiento vegetal de taludes y escalonamiento de la urbanización) que minimicen el impacto de la actuación sobre el perfil del núcleo urbano.
 ORDENANZA DE APLICACIÓN: Edificación entre medianeras en el ensanche.

Escala 1:2.000



CESIONES:
 Viario 3.682 M²s
 Espacios libres ----
 Equipamientos 3.882 m²s
 Aprovechamiento: máximo según ley

AREAS LUCRATIVAS:
 M₁ = 4.210 M²s (6.713 m²t)

Consejería de Obras Públicas y Transportes

APROBADO DEFINITIVAMENTE REFERENCIA CATASTRAL



COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:

05 ABR 2002

JUNTA DE ANDALUCIA
 Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo



GESTION: Sistema de compensación, Proyecto de compensación y Proyecto de urbanización, que deberá recoger el condicionado íntegro de la Declaración de Impacto Ambiental emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

António Ruiz Peláez

7.- NECESARIEDAD DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

La ley andaluza 7/1994 de Protección Ambiental establece en su Anexo I, punto nº20, la necesidad de redacción de un Estudio de Impacto Ambiental para los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus revisiones y modificaciones.

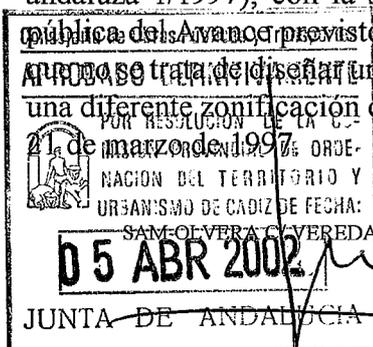
El Decreto andaluz 292/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, establece en su artículo 2.1 el ámbito de aplicación, indicando que en los supuestos de ampliación, modificación o reforma que afecten a la ocupación de suelo no urbanizable, será necesario la realización del Estudio de Impacto Ambiental.

Respecto de esta necesidad legal del sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental de la modificación propuesta sería recomendable consultar a la Consejería de Medio Ambiente, conforme al art. 15 del Decreto 292/1995.

Las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal recientemente revisadas, estuvieron sometidas al preceptivo procedimiento resuelto con la Declaración de Impacto ambiental formulada por la Consejería de Medio Ambiente de 26 de Enero de 1999, así como el informe complementario emitido por el Delegado Provincial de Medio Ambiente de 22 de abril de 1999. La consulta debería aclarar si la modificación pretendida, dada su escasa entidad y la vigencia de la información y determinaciones del Estudio de Impacto Ambiental redactado para la Revisión de las Normas Subsidiarias, precisa o no de un nuevo Estudio de Impacto Ambiental, ya que la actuación pretendida en nada hubiera modificado el contenido de aquél ni la Declaración de Impacto Ambiental. En el caso de que necesite un nuevo Estudio de Impacto Ambiental este deberá tramitarse paralelamente a esta modificación puntual, conforme a lo dispuesto en el mencionado decreto 292/1995.

8.- PROCEDIMIENTO DE TRAMITACION.

La tramitación a seguir para la Modificación Puntual se sujetará a las mismas disposiciones necesarias para la tramitación y aprobación de las NN.SS. (art. 128 de la ley estatal 1/1992 -Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana-, de aplicación en la Comunidad andaluza en virtud de la Ley andaluza 1/1997), con la salvedad de que no precisa del trámite de exposición pública del Avance previsto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento ya que se trata de diseñar un nuevo modelo territorial para el municipio ni comporta una diferente zonificación o uso de zonas verdes o espacios libres, según S.T.S.J de



Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
ANCHA Nº34 11690-OLVERA (CADIZ) TLFO.: 956-130031

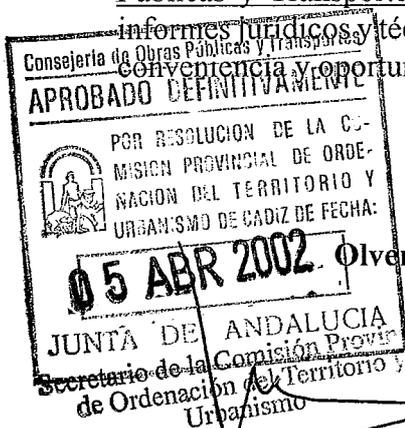
Fdo.: Antonio Ruiz Peláez



Por ello la tramitación consistirá básicamente en:

Con carácter previo a la Aprobación Inicial debe realizarse la consulta propuesta a la Consejería de Medio Ambiente, pues la realización del trámite de exposición pública correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental se deberá realizar conjuntamente con el de la Aprobación Inicial.

- Aprobación Inicial por el Pleno municipal.
- Publicación en el B.O.P. y en el Diario de mayor circulación de la provincia para información pública y presentación de las alegaciones pertinentes durante un periodo mínimo de un mes desde su publicación. Coincidirá con el periodo de información pública del Estudio de Impacto Ambiental si procede.
- El ayuntamiento recabará los informes, autorizaciones o aprobaciones previas de los órganos competentes en materia en las que la normativa sectorial lo establezca con carácter preceptivo o vinculante. En el caso de no emitirse por el órgano correspondiente se incorporará la solicitud y el certificado de no emisión.
- Aprobación Provisional por la Corporación Local recogiendo, si proceden, las alegaciones producto del periodo informativo. Si dichas modificaciones significarán un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado se abrirá un nuevo periodo de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.
- Remisión del expediente completo a la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes para su Aprobación Definitiva. Debe incluir los informes jurídicos y técnicos de los servicios municipales sobre la legalidad, conveniencia y oportunidad de la aprobación que se tramita.



Olvera, a 19 de Febrero de 2001

SAM-OLVERA



Fdo.: Hilario de Pico. Ramírez

Arquitecto

Fdo.: Antonio Ruiz Peláez

