# ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE PRUNA DE OLVERA, (CADIZ).

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz)en sesión celebrada el 26/01/2012

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO OLVERA

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO OLVERA

## PROMOTORA: FELICIANA BARROSO RUIZ.

Domicilio: C/ Tras Castillo, 35. Torre Alháquime. (Cádiz)

**Arquitecto:** Juan Antonio Márquez Acuña
C/Pérez Galdós, 9 de Algodonales, (Cádiz) Tlf. y fax 956 13 70 93
C/Calvario, 60 de Olvera, (Cádiz) Tlf. y fax 956 12 06 57

# ESTUDIO DE DETALLE.

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz)en sesión celebrada el 26/01/2012

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA

## INFORMACION

1.- MEMORIA INFORMATIVA
- Datos del encargo
- Información urbanística
- Documentación fotográfica
- Fichas catastrales

2.- PLANOS

INF-01.- Situación
INF-02.- Levantamiento Catastral
INF-03.- Ordenación vigente
INF-04.- Fincas aportadas

## ORDENACION

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- Conveniencia de la formulación
- Objeto y finalidad
- Documentación previa
- Justificación del cumplimiento de las determinaciones de rango superior

2.- PLANOS

- ORD-01.- Cotas y superficies ordenación propuesta
- ORD-02.- Volúmenes y superficies construidas resultantes
- ORD-03.- Usos del suelo
- ORD-04.- Alineaciones y rasantes

**Arquitecto:** Juan Antonio Márquez Acuña
C/Pérez Galdós, 9 de Algodonales, (Cádiz) Tlf. y fax 956 13 70 93
C/Calvario, 60 de Olvera, (Cádiz) Tlf. y fax 956 12 06 57

# INFORMACION

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz)en sesion celebrada el 26/01/2012

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

# 1.- MEMORIA INFORMATIVA

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO · OLVERA ·

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz)en sesión celebrada el 26/01/2012

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

## 1.1- DATOS DEL ENCARGO.

**El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la definición de alineaciones y rasantes, la ordenación de volúmenes y la regulación del aprovechamiento urbanístico de la parcela con referencia catastral, 9103104TF9990S0001RB, ubicada en la c/ Pruna, 50 de Olvera.**

**Se promueve el mismo por Doña Feliciana Barroso Ruiz, con domicilio en C/ Tras Castillo, 35 de Torre Alháquime y con D.N.I. 25.589.718-X.**

**Los datos del técnico redactor del presente Documento son los siguientes:**

Técnico Redactor: Juan Antonio Márquez Acuña. Arquitecto.
Domicilio profesional: C/ Pérez Galdós, 9. 11680 Algodonales (Cádiz).
Teléfono: 956137093, 666536209; Fax: 956137093

El objeto del presente documento es la realización de los documentos y planos que describirá la alineacion y parcela original y resultante tras el proceso de MODIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE ALINEACIONES, (sin alteración alguna del límite de propiedad, público/privado), y consecuentemente la definición de los parámetros urbanísticos. Todo ello a partir de las vigentes NN.SS (hoy PGOU según la LOUA, y documento de adaptación a ella) de Olvera.

## 1.2- INFORMACION URBANISTICA

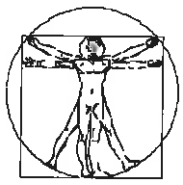
Los criterios urbanísticos generales, establecidos en las NN.SS de Olvera para la parcela de referencia catastral, 9103104TF9990S0001RB, , quedan fijados a continuación: dicho Plan establece las siguientes condiciones para zona de Ordenanza ENTRE MEDIANERAS EN EL ENSANCHE:

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO OLVERA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz)en sesión celebrada el 26/01/2012

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO OLVERA



JAMA

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE PRUNA DE OLVERA. (CADIZ)

# DENOMINACIÓN:"ESTUDIO DE DETALLE"

SOLICITANTE: FELICIANA BARROSO RUIZ.

## INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN

| | PGOU | NNSS (Mun.) | NNSS (Prov.) | PDSU | POI | PS | PAU | PPO | PE | PERI | ED | PA (SNU) | OTROS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vigente *(1)* | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| En tramitación *(2)* | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | | ☐ |

*(1)* Vigente: Anterior a LOUA ☐ Adaptado a LOUA ☒ *(2)* Grado de aprobación

## CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según planeamiento vigente:

### SUELO URBANO:

Consolidado ..... ☒

No consolidado:

UE ..... ☐

Sometido a PPO, PERI, PE, ED..... ☐

Actuación directa ..... ☐

### SUELO URBANIZABLE:

Ordenado ..... ☐

Sectorizado (o programado o apto para urbanizar) ..... ☐

No sectorizado (o no programado) ..... ☐

### SUELO NO URBANIZABLE:

Especialmente protegido ..... ☐

Preservado por el PLAN ..... ☐

De carácter rural o natural ..... ☐

Hábitat rural diseminado ..... ☐

De Regadío..... ☐ De Secano.... ☐

Calificación según PEPMF

Según planeamiento en tramitación:

### SUELO URBANO:

Consolidado ..... ☐

No consolidado:

UE ..... ☐

Sometido a PPO, PERI, PE, ED ..... ☐

Actuación directa ..... ☐

### SUELO URBANIZABLE:

Ordenado ..... ☐

Sectorizado ..... ☐

No sectorizado ..... ☐

### SUELO NO URBANIZABLE:

Especialmente protegido ..... ☐

Preservado por el Plan ..... ☐

De carácter rural o natural ..... ☐

Hábitat rural diseminado ..... ☐

Calificación según PEPMF

LEYENDA:

| | |
|---|---|
| PGOU | Plan General de Ordenación Urbanística |
| NN.SS. (Mun.) | Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer) |
| NN.SS. (Prov.) | Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer) |
| PDSU | Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer) |
| POI | Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA) |
| PS | Plan de Sectorización (novedad LOUA en Suelo Urbanizable No Sectorizado) |
| PAU | Programa de actuación Urbanística (a desaparecer) |
| PPO | Plan Parcial de Ordenación |
| PE | Plan Especial (diferentes especialidades) |
| PERI | Plan Especial de Reformas Interior |
| ED | Estudio de Detalle |
| PA | Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable |

**Arquitecto:** Juan Antonio Márquez Acuña C/Pérez Galdós, 9 de Algodonales, (Cádiz) Tlf. y fax 956 13 70 93
C/Calvario, 60 de Olvera, (Cádiz) Tlf. y fax 956 12 06 57

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el 26/01/2012

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO · OLVERA ·

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO · OLVERA ·

JAMA

# DENOMINACIÓN:"ESTUDIO DE DETALLE"

SOLICITANTE: FELICIANA BARROSO RUIZ.

## CALIFICACIÓN URBANISTICA DEL SUELO

| | VIGENTE | EN TRAMITACION | OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|
| Instrumento urbanístico | NN.SS | | |
| Calificación | RESIDENCIAL | | |
| Ordenanza de aplicación | ENTRE MEDIAN-ENSANCHE | | |

## CUADRO-RESUMEN DE ORDENANZAS

| CONCEPTO | NORMATIVA VIGENTE | NORMATIVA EN TRÁMITE | PROYECTO |
|---|---|---|---|
| Estudios previos de ordenación | - | | - |
| Parcela mínima | 80 M2 | | 00,00M2 |
| Parcela máxima | - | | - |
| Longitud mínima de fachada | 6.00 M. | | 0,00 M. |
| Diámetro mínimo inscrito | . | | > 6.00 M. |
| Densidad | - | | - |
| Altura máxima, plantas | PB+1+ATICO | | PB+1+ATICO |
| Altura máxima, metros | 7,00 M. | | 7,00 M. |
| Altura mínima | - | | - |
| Edificabilidad | - | | - |
| Ocupación planta baja | 100% | | 100 % |
| Ocupación planta primera | 85% | | 85 % |
| Ocupación resto plantas | 3,50 m. retranqueo a fachada | | Según fichas. 3,50 m. retranqueo a fachada |
| Separación lindero público | Varios, según alineación | | Varios, según nueva alineación |
| Separación lindero privado | 0 | | 0 |
| Separación entre edificios | 0 | | 0 |
| Profundidad edificable | 25 m. | | 25 m. |
| Retranqueos | | | |
| Usos predominantes | RESIDENCIAL | | RESIDENCIAL |
| Usos compatibles | COMERCIAL | | COMERCIAL |
| Usos prohibidos | - | | - |
| Tipología de la edificación | ENTRE MEDIANERA | | ENTRE MEDIANERA |
| Patios mínimos | 9.00 M2 | | NO SE ALTERAN |
| Cuerpos salientes | NO SE ALTERAN | | NO SE ALTERAN |
| Elementos salientes | - | | - |
| Plazas mínimas aparcamiento | - | | - |
| Grado de protección | - | - | - |
| | | | |

**Arquitecto:** Juan Antonio Márquez Acuña C/Pérez Galdós, 9 de Algodonales, (Cádiz) Tlf. y fax 956 13 70 93
C/Calvario, 60 de Olvera, (Cádiz) Tlf. y fax 956 12 06 57

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

Aprobado [illegible] del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26/01/2012

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO OLVERA

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO

## REGIMEN DE LA PROPIEDAD

La Sra.Feliciana Barroso Ruiz, actuando en su propio nombre y como propietaria de la finca sita en Calle Pruna, 50 de Olvera, ref. Catastral 9103104TF9990S0001RB. Se establece, el domicilio a efecto de notificaciones, en C/ Tras Castillo, 35 de Torre Alháquime.

## TOTAL CATASTRAL AFECTADO POR EL ESTUDIO, 23,31 m2 ,

## DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN:

La zona sobre la que se actúa en el presente documento abarca el ámbito de actuación previsto en el actual P.G.O.U en la Calle Pruna, la cual conforma la salida hacia esta población.

La definición de las actuales alineaciones en el planeamiento, aun cuando en el Plano núm. 5, Sistema Viario, no se contempla actuación alguna en el espacio libre, privado, que define, deja en situación de "fuera de ordenación" a edificaciones ya consolidadas y construidas de manera previa a la aprobación del vigente Planeamiento en el año 1.999.

La alineación propuesta en el P.G.O.U prevé en general, un retranqueo de la línea edificatoria, el cual además del mencionado "fuera de ordenación" para edificaciones existentes, conlleva la formación de un "espacio libre privado", de unas dimensiones superiores a las existentes. No se contempla en los planos de Ordenación, incremento alguno del vial perteneciente al Sistema General de Comunicaciones núm. 5, carretera a Pruna. Tampoco se prevé el incremento del espacio libre público. Por último, al no pertenecer a Área de Remodelación alguna, tampoco se prevén indemnizaciones ni expropiaciones. Es destacable el hecho de que la mayoría de las edificaciones tienen una antigüedad inferior a 15 años, por lo cual no se prevé su renovación a corto plazo, suponiendo una vida media de la edificación de 50 años.



Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO OLVERA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz)en sesión celebrada el 26/01/2012

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO

Por todo lo anterior, cabría interpretar que la alineación prevista, lo es desde un punto de vista de imagen urbana. Sin embargo, en una posible comparativa entre beneficios y cargas a nivel de planeamiento, parece no estar compensada ni justificada la actuación propuesta; mas bien cabría su interpretación como "error de delineación", dada la antigüedad y poca exactitud de la cartografía de apoyo disponible en le redacción del Planeamiento. Es por ello que se plantea el presente documento, justificando la realidad existente, en la cual encontramos una distancia media entre las fachadas de las construcciones existentes superior a 15 metros, por encima de la imagen de "pueblo Blanco" de la Serranía de Cádiz habitual, en la cual predominan las callejuelas, recovecos y espacios públicos de dimensiones mas comedidas. Como se puede apreciar en la documentación fotográfica, incluso el ancho de acerados permite que los vehículos estacionen en su totalidad sobre ellos.

En base a lo anterior, y tras consulta con los Servicios Técnicos Municipales, se manifiesta la intención por parte del Ilmo. Ayuntamiento, de proceder a la regularización de parte de las alineaciones existentes mediante la tramitación posterior de una Modificación del Planeamiento de carácter no estructural.

La zona en estudio tiene forma irregular, ocupando una superficie total de 23,31 m2, y sus linderos son los siguientes:

| | |
|---|---|
| Norte: | Suelo Urbano |
| Sur: | Calle Pruna |
| Este: | Propiedad colindante, c/ Pruna 52 |
| Oeste: | Propiedad colindante, c/ Pruna, 48 |

La topografía que presenta el área de actuación no sufre alteración alguna, manteniendo su perfil existente.

Tras las diversas consultas realizadas ante el Ilmo. Ayuntamiento, se concreta la alineación que debe mantener la edificación, la cual será reflejada en este documento; es coincidente con la prolongación de las edificaciones existentes, manteniendo la línea de fachada ya delimitada en la manzana

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2016

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO · OLVERA ·

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26/01/2017

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO

Observamos la continuidad que presentan las alineaciones de las fachadas existentes; las dimensiones de los espacios libres privados y la amplitud del acerado, superior a la media de la localidad. Se pretende, regularizar la situación de estos edificios, anteriores a la aprobación del vigente Planeamiento, ya que será muy improbable y sin sentido, la modificación de los volúmenes actuales.

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz)en sesión celebrada el 26/01/2012

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO · OLVERA ·

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO · OLVERA ·

**Arquitecto:** Juan Antonio Márquez Acuña
C/ Benito Pérez Galdós, 9 de Algodonales, (Cádiz) Tlf. y fax 956 13 70 93
C/Calvario, 60 de Olvera, (Cádiz) Tlf. y fax 956 12 06 57

Se aprecia de nuevo, desde Este hacia Oeste, la realidad existente, así como las dimensiones del espacio público.

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz)en sesión celebrada el 26/01/2012.

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA

**Arquitecto:** Juan Antonio Márquez Acuña

C/Pérez Galdós, 9 de Algodonales, (Cádiz) Tlf. y fax 956 13 70 93

C/Calvario, 60 de Olvera, (Cádiz) Tlf. y fax 956 12 06 57

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO · OLVERA ·

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26/01/2012

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA | SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
# BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
## Municipio de OLVERA Provincia de CADIZ

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**
**9103104TF9990S0001RB**

## DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL PRUNA Suelo
11690 OLVERA [CADIZ]

USO LOCAL PRINCIPAL
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
---

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL PRUNA
OLVERA [CADIZ]

| SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] | SUPERFICIE SUELO [m²] | TIPO DE FINCA |
|---|---|---|
| 0 | 216 | Suelo sin edificar |

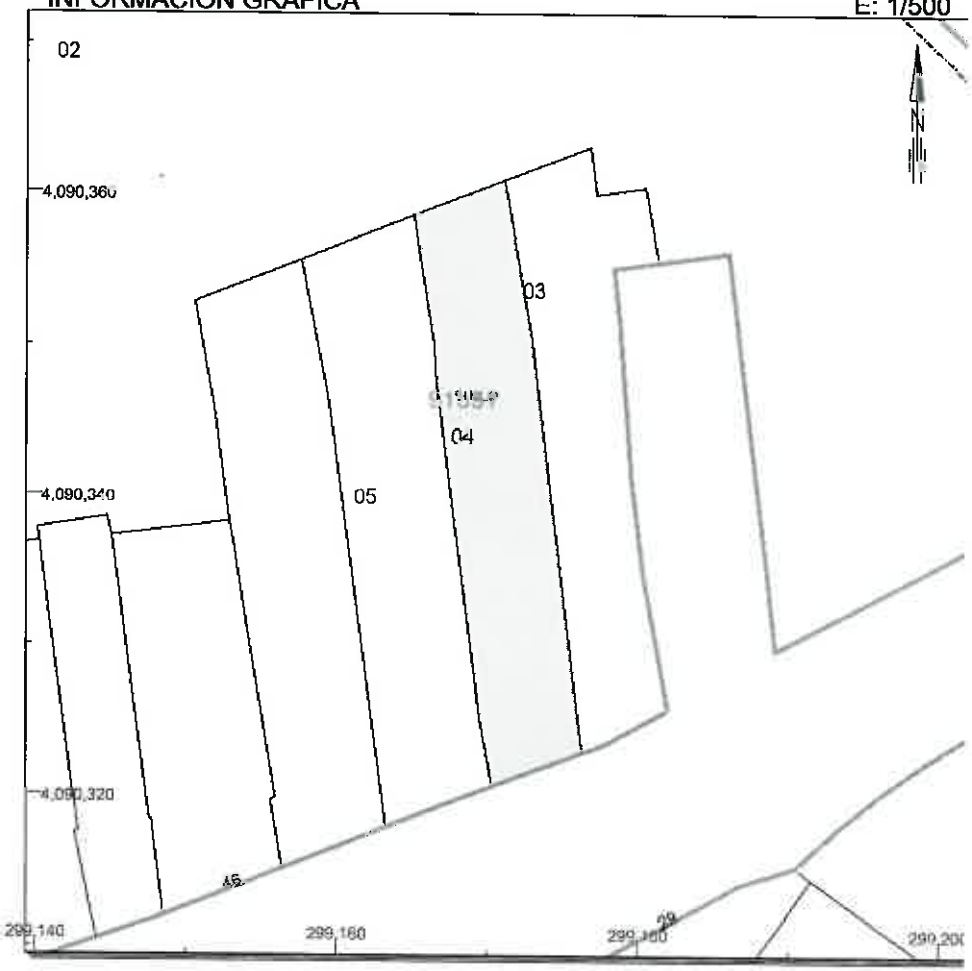
SECRETARÍA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLVERA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de [illegible] (Cádiz) en sesión celebrada el 26/01/2012

SECRETARÍA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLVERA

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500




**Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.**

299,200 Coordenadas UTM, en metros.
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Lunes , 8 de Noviembre de 2010

# 2.- PLANOS DE INFORMACION

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz)en sesión celebrada el 26/01/2012.

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

**Arquitecto:** Juan Antonio Márquez Acuña
C/Pérez Galdós, 9 de Algodonales, (Cádiz) Tlf. y fax 956 13 70 93
C/Calvario, 60 de Olvera, (Cádiz) Tlf. y fax 956 12 06 57

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26/01/2012

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA

# SITUACION

ESTUDIO DE DETALLE EN C/ PRUNA, OLVERA (CADIZ)

Propiedad: Dña. Feliciana Barroso Ruiz

Plano de: SITUACION

| Expediente: | Fecha | Escala |
|---|---|---|
| 10110002/FBR | Noviembre 2010 | 1/3200 |

Arquitecto: Juan Antonio Márquez Acuña

Plano Nº INF-01

JAMA

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS | SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

## Municipio de OLVERA Provincia de CADIZ

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**
9103104TF9990S0001RB

### DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL PRUNA Suelo
11690 OLVERA [CADIZ]

USO LOCAL PRINCIPAL
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

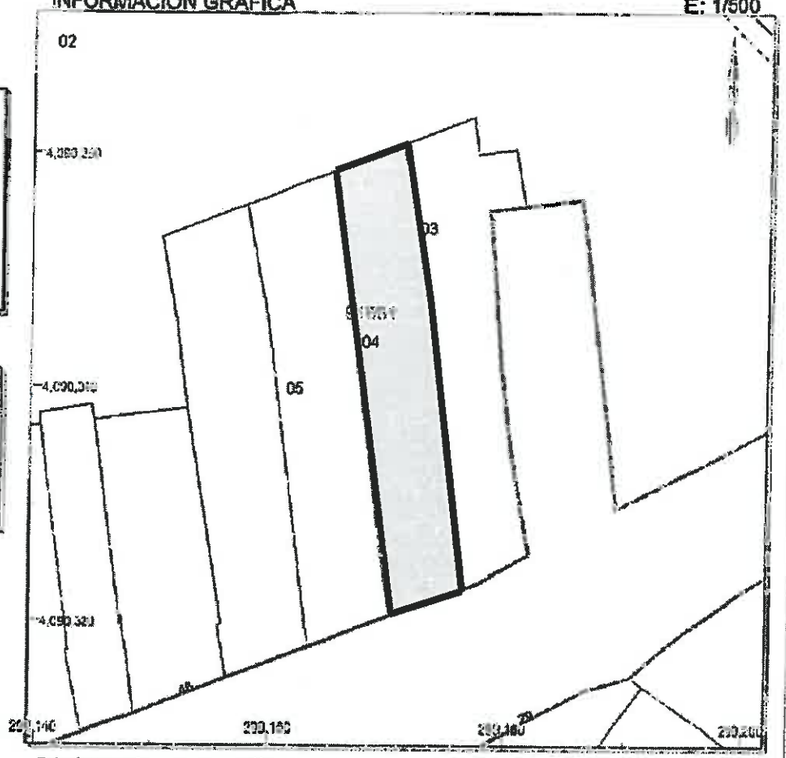
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
---

### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL PRUNA
OLVERA [CADIZ]

| SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] | SUPERFICIE SUELO [m²] | TIPO DE FINCA |
|---|---|---|
| 0 | 216 | Suelo sin edificar |

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/500




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

299,200 Coordenadas UTM en metros
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Domingo , 1 de Agosto de 2010

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARÍA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO · OLVERA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz)en sesión celebrada el 26/04/2012.

SECRETARÍA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO · OLVERA

ESTUDIO DE DETALLE EN C/ PRUNA, OLVERA (CADIZ)

Propiedad: Dña. Feliciana Barroso Ruiz

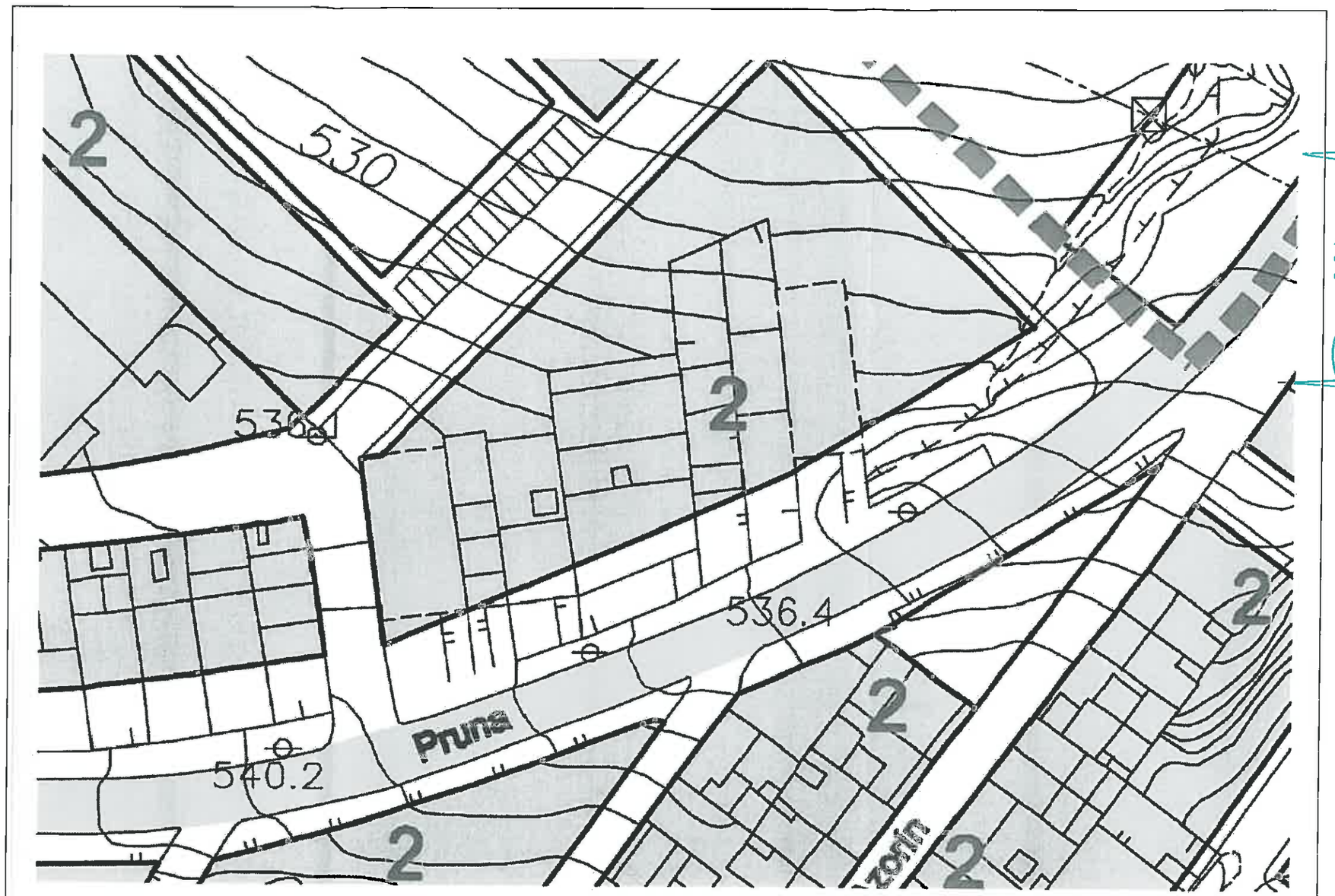
Plano de: LEVANTAMIENTO CATASTRAL

| Expediente: | Fecha | Escala |
|---|---|---|
| 10110002/FBR | Noviembre 2010 | S/E |

Arquitecto: Juan Antonio Márquez Acuña

Plano Nº INF–02

JAMA




Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO · OLVERA ·

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26/01/2012

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO · OLVERA ·

## ORDENANZAS ENTRE MEDIANERAS EN EL ENSANCHE

| | |
|---|---|
| Nº PLANTAS | 2 PLANTAS +ATICO |
| ALTURA MAXIMA | 7.00 M |
| OCUPACION P. BAJA | 100% |
| OCUPACION P. ALTA | 85% |
| OCUPACION P. ATICO | ≤ PLANTA INFERIOR Y CON RETRANQUEO = 3.50 M |

**ESTUDIO DE DETALLE EN C/ PRUNA, OLVERA (CADIZ)**

Propiedad: **Dña. Feliciana Barroso Ruiz**

Plano de: **ORDENACION VIGENTE**

| Expediente: | Fecha | Escala |
|---|---|---|
| 10110002/FBR | Noviembre 2010 | 1/100 |

Arquitecto: **Juan Antonio Márquez Acuña**

Plano Nº **INF–03**

JAMA

# 2.- MEMORIA DE ORDENACION

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26/01/2012

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

## 2.1- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1.1.- CONVENIENCIA DE LA FORMULACION.-

Según lo establecido en el Plano núm. 5, Red Viaria, Alineaciones y Rasantes, Alturas de Edificaciones del vigente PGOU de Olvera, se debe proceder a la realineación de la fachada comprendida en el ámbito de actuación definido. Sin embargo, se justifica mediante el presente documento el mantenimiento de las alineaciones existentes. Con ello no se altera en ningún momento el límite de propiedad, como tampoco lo hacía el Planeamiento. No se alterará la edificabilidad máxima permitida (definida como ocupación por altura y núm. de plantas) ; tampoco alturas o rasantes, usos o características generales del PGOU. Por ello, se realiza la tramitación del presente Estudio de Detalle tal y como prevé el PGOU. A fin de mantener la edificabilidad permitida en cada parcela, se regula la ocupación máxima permitida en la planta ático, respetando en todo caso el retranqueo obligatorio de 3,50 metros con respecto a la planta inferior en fachada, y quedando la superficie construida máxima permitida por debajo de la planta inferior, como así se establece en el PGOU.

Este Estudio de Detalle tiene por objeto, entre otros, la nueva alineación y por consiguiente la definición de volúmenes resultantes. Se adecua a las actuales circunstancias del urbanismo en la población y a los intereses de los habitantes de Olvera, representados por el Ayuntamiento. Para ello, no se modifica en modo alguno el trazado de viales, no alterándose la edificabilidad y demás elementos considerados como estructurales dentro del ámbito de actuación delimitado. Tan sólo, se recupera para el Planeamiento, la realidad existente en cuanto a alineaciones se refiere, en la Calle Pruna, evitando la proliferación de medianeras vistas, consecuencia de diversos retranqueos a fachada o de la convivencia de la alineación existente con la propuesta por el Plan. Destacar que no se altera con ello el límite propuesto por las PGOU en relación a la propiedad pública/privada. Tampoco sufre menoscabo alguno el espacio libre público ni el vial existente o previsto. En definitiva, no se perjudica el interés general de la población.



Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26/01/2012

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO

Por ello consideramos conveniente y oportuno la redacción, tramitación y aprobación de este Estudio de Detalle

## 2.2.2.- OBJETO Y FINALIDAD.-

El objeto del presente documento es la realización de los textos y planos que describirán la parcela original y resultante tras la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes definidos.

Cuestiones de relevancia a considerar:

- Como se puede comprobar en la documentación gráfica adjunta, no se disminuye en ningún caso la anchura indicada en la documentación gráfica de las PGOU del espacio destinado a vial.
- No se produce aumento de volumen al aplicar las ordenanzas Entre Medianeras en el Ensanche.
- Como puede comprobarse, no se incrementa el parámetro de ocupación del suelo, continua siendo, el destinado a edificación residencial.
- No se aumenta la altura máxima.
- No se aumentan los volúmenes; no varían ni la ocupación ni la altura máxima ni la superficie destinada edificación, limitada por el fondo máximo.
- No se incrementa la densidad de población, al no incrementarse ni el número de viviendas ni la superficie de techo destinada a éstas.
- No se altera el uso predominante
- Se respetan las determinaciones del Plan.
- Por último, no se modifican las rasantes establecidas.

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26/01/2012

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

# DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

| CONCEPTO | PGOU | ESTUDIO DE DETALLE | |
|---|---|---|---|
| Estudios previos de ordenación | - | | |
| Parcela mínima | 80 M2 | 80 M2 | |
| Parcela máxima | - | - | |
| Longitud mínima de fachada | 6.00 M. | 6.00 M. | |
| Diámetro mínimo inscrito | . | . | |
| Densidad | - | - | |
| Altura máxima, plantas | 2 MAS ATICO | 2 MAS ATICO | |
| Altura máxima, metros | 7,00 M. | 7,00 M. | |
| Altura mínima | - | - | |
| Edificabilidad | - | - | |
| Ocupación planta baja | 100% | 100% | |
| Ocupación planta primera | 3,50 m. retranqueo a fachada | Según fichas. 3,50 m. retranqueo a fachada | |
| Ocupación resto plantas | Varios, según alineación | Varios, según nueva alineación | |
| Separación lindero público | 0,00 M. A ALINEACIÓN | 0 M. A ALINEACIÓN | |
| Separación lindero privado | 0 | 0 | |
| Separación entre edificios | 0 | 0 | |
| Profundidad edificable | 25.00 M | 25.00 M | |
| Retranqueos | | | |
| Usos predominantes | RESIDENCIAL | RESIDENCIAL | |
| Usos compatibles | - | - | |
| Usos prohibidos | - | - | |
| Tipología de la edificación | ENTRE MEDIANERA | ENTRE MEDIANERA | |
| Patios mínimos | 9.00 M2 | 9.00 M2 | |
| Cuerpos salientes | - | - | |
| Elementos salientes | - | - | |
| Plazas mínimas aparcamiento | - | - | |
| Grado de protección | - | - | |
| | | | |

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz)en sesión celebrada el 26/01/2012.

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

**Arquitecto:** Juan Antonio Márquez Acuña C/Pérez Galdós, 9 de Algodonales, (Cádiz) Tlf. y fax 956 13 70 93
C/Calvario, 60 de Olvera, (Cádiz) Tlf. y fax 956 12 06 57

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26/01/2012.

## 2.3.2.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

### ORDENACION DE VOLUMENES, ALINEACIONES Y RASANTES.

La definición y el trazado de las alineaciones de fachada de la nueva ordenación así como la reubicación de volúmenes viene condicionada por el deseo de la propiedad y del Ilmo. Ayuntamiento de acometer las determinaciones contenidas en el Plan, ajustándolas a la realidad existente en relación a los diversos viales y casuísticas que se han venido generando en el proceso de creación de la población. Todo esto se encuentra claramente condicionado por las delimitaciones inherentes a la propia figura del Estudio de Detalle.

En cuanto a las rasantes, en la ordenación propuesta se mantienen las derivadas del mantenimiento en su cota actual de las correspondientes a los puntos de cruce de los ejes de los viales existentes y de estos con las fachadas que los delimitan.

La altura de la edificación, ajustada exteriormente a las alineaciones descritas en el presente documento, constará de dos plantas sobre rasante (PB+1), que podrán alcanzar la altura máxima permitida por la Entre Medianeras en el Ensanche. Por encima de ella, tan sólo se permitirán los elementos definidos en el PGOU.

Los volúmenes de edificación se configuran en la ordenación propuesta sobre la base de 3 crujías estructurales paralelas a la alineación de fachada y que, mediante la disposición de patios sobre la crujía final, posibilita el desarrollo de tipologías de vivienda con doble fachada (al espacio exterior y al patio interior) que garantizan unas excelentes condiciones de soleamiento, iluminación y ventilación, tradicionales en la población de Olvera.

No obstante, la determinación dimensional y formal de las plantas debe resolverse con la redacción del correspondiente Proyecto de Edificación en función de los requerimientos estructurales, tipológicos, funcionales, compositivos, etc., que se planteen en su caso y estarán únicamente sometidas a las limitaciones de

alineación, ocupación en plantas y de superficie de techo máximo edificable establecidas.

En este sentido, los parámetros de ocupación determinados en este Estudio de Detalle se rigen por las determinaciones del PGOU.

## ORDENANZAS REGULADORAS.

Las Ordenanzas Reguladoras de las condiciones de ordenación, edificación y uso, de acuerdo con lo establecido en la Ficha de Planeamiento, serán con carácter general las correspondientes a Entre Medianeras en el Ensanche, descritas en apartados anteriores. Asimismo, serán de aplicación en su totalidad los parámetros establecidos en las Normas Generales de edificación de las mencionadas Normas

Así pues, las Ordenanzas Reguladoras específicas de aplicación, serán las siguientes:

### A) - CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

1. Parcelación.

La parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 80 m2

2. Edificabilidad.

La resultante de la ocupación multiplicada por el número de plantas máximo permitido.

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz)en sesión celebrado el 26/01/2012.

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO OLVERA

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO OLVERA

3. Alineaciones.

Las fachadas de la edificación deberán coincidir con las definidas en el presente Estudio de Detalle. En líneas generales son materializan con las existentes en la actualidad

4. Profundidad máxima edificable.

No se establece.

5. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima será:

- En Planta Baja: 100%
- En plantas 1ª: 85%
- En planta 2ª, retranqueada 3,50 metros a fachada y con el porcentaje máximo establecido para cada parcela.

B) – CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Según las determinaciones al respecto contempladas en el PGOU. de Olvera como condiciones generales y Ordenanza Entre Medianeras en el Ensanche.

C) – CONDICIONES DE USO:

Solo se admiten los siguientes usos:

1.- Uso dominante:

- Residencial Plurifamiliar/unifamiliar

2.- Usos compatibles:

- Comercial y similares

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz)en sesión celebrada el 26/04/2012.

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

## APROVECHAMIENTOS Y CESIONES. RESUMEN COMPARATIVO DE SUPERFICIES

Por último, el resumen comparativo entre los datos superficiales establecidos en el Planeamiento y los propuestos por el presente Estudio de Detalle, que describe el cumplimiento de las previsiones de las PGOU, son los siguientes:

1) - ESTADO ACTUAL:

- SUPERFICIE PARCELA TOTAL DELIMITADA..... .214,08 M2
- OCUPACION MAXIMA PLANTA BAJA..... 100 %
- OCUPACION MAXIMA PLANTA PRIMERA ..... 85%
- EDIF. MAXIMA INCLUYENDO ATICO.....455,98 M2T
- SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO (VIARIO).....0 M2

2) - El ESTUDIO DE DETALLE, según PGOU, propone los siguientes parámetros:

- SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA..... 214,08 M2
- OCUPACION MAXIMA PLANTA BAJA..... 100 %
- OCUPACION MAXIMA PLANTA PRIMERA ..... 85%
- EDIF. MAXIMA INCLUYENDO ATICO.....455,98 M2T
- SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO (VIARIO).....0 M2

Como se puede apreciar, no se alteran los parámetros de ocupación, edificabilidad, altura o volumen.

Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

Olvera, noviembre de 2.010

El arquitecto

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz)en sesión celebrada el 26/01/2012.

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

Juan Antonio Márquez Acuña

# 2.- PLANOS DE ORDENACION

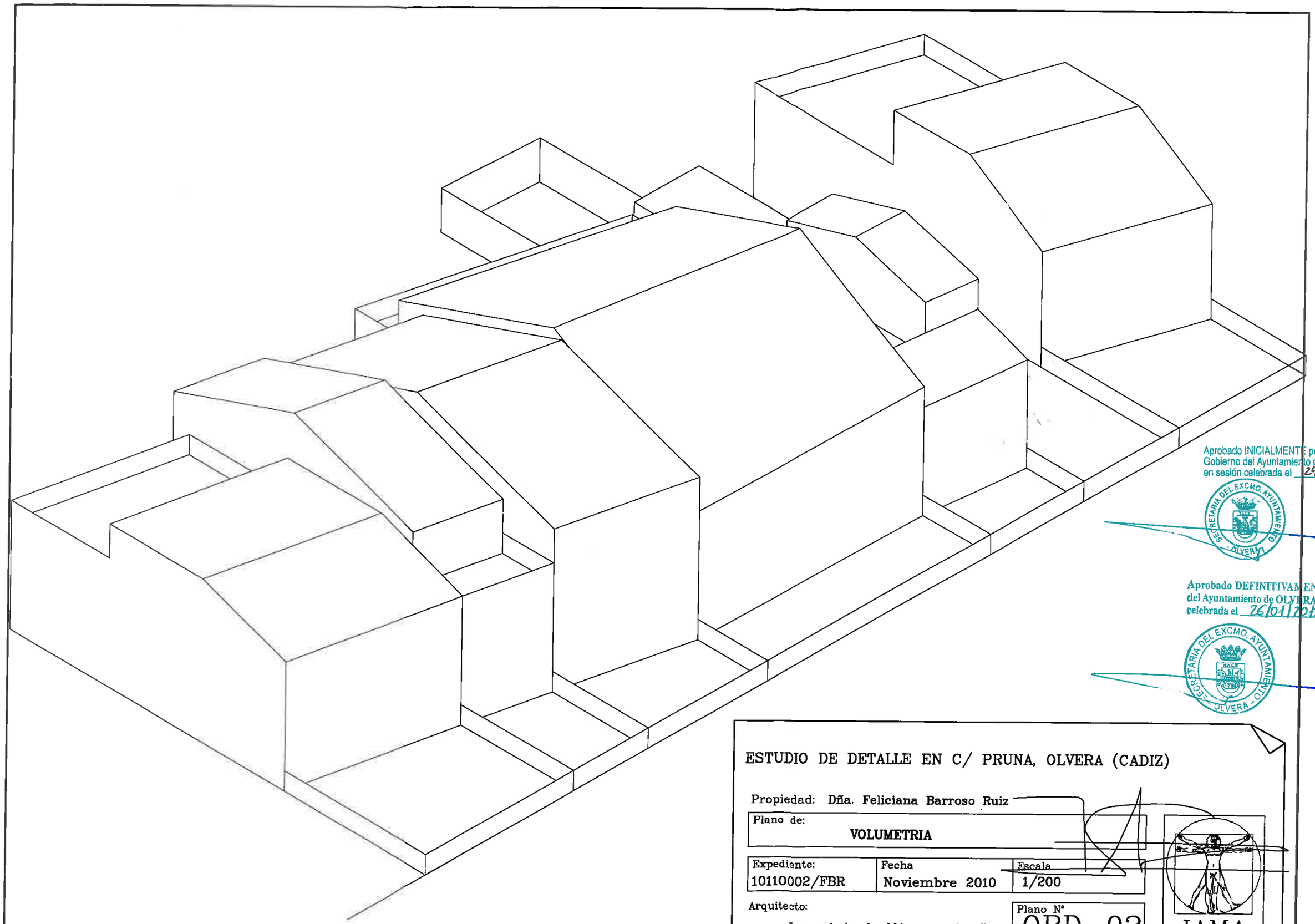
Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26/01/2012.

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

**Arquitecto:** Juan Antonio Márquez Acuña
C/Pérez Galdós, 9 de Algodonales, (Cádiz) Tlf. y fax 956 13 70 93
C/Calvario, 60 de Olvera, (Cádiz) Tlf. y fax 956 12 06 57



Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO OLVERA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26/01/2012

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO OLVERA

# ESTUDIO DE DETALLE EN C/ PRUNA, OLVERA (CADIZ)

Propiedad: Dña. Feliciana Barroso Ruiz

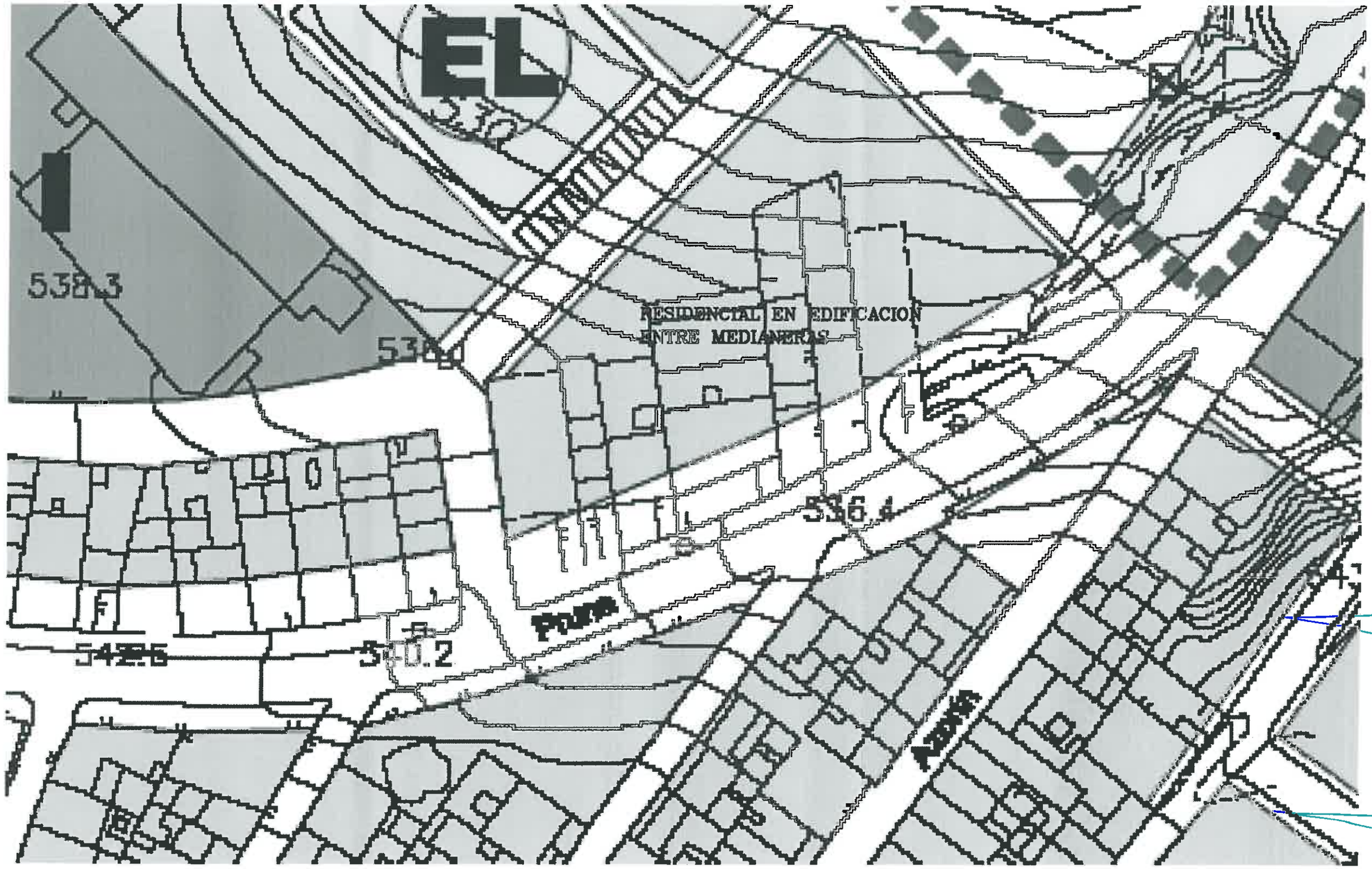
Plano de: **VOLUMETRIA**

| Expediente: | Fecha | Escala |
|---|---|---|
| 10110002/FBR | Noviembre 2010 | 1/200 |

Arquitecto: Juan Antonio Márquez Acuña

Plano Nº ORD-02

JAMA




Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/04/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO · OLVERA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pl del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz)en se celebrada el 26/04/2012.

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO · OLVERA

# ESTUDIO DE DETALLE EN C/ PRUNA, OLVERA (CADIZ)

Propiedad: Dña. Feliciana Barroso Ruiz

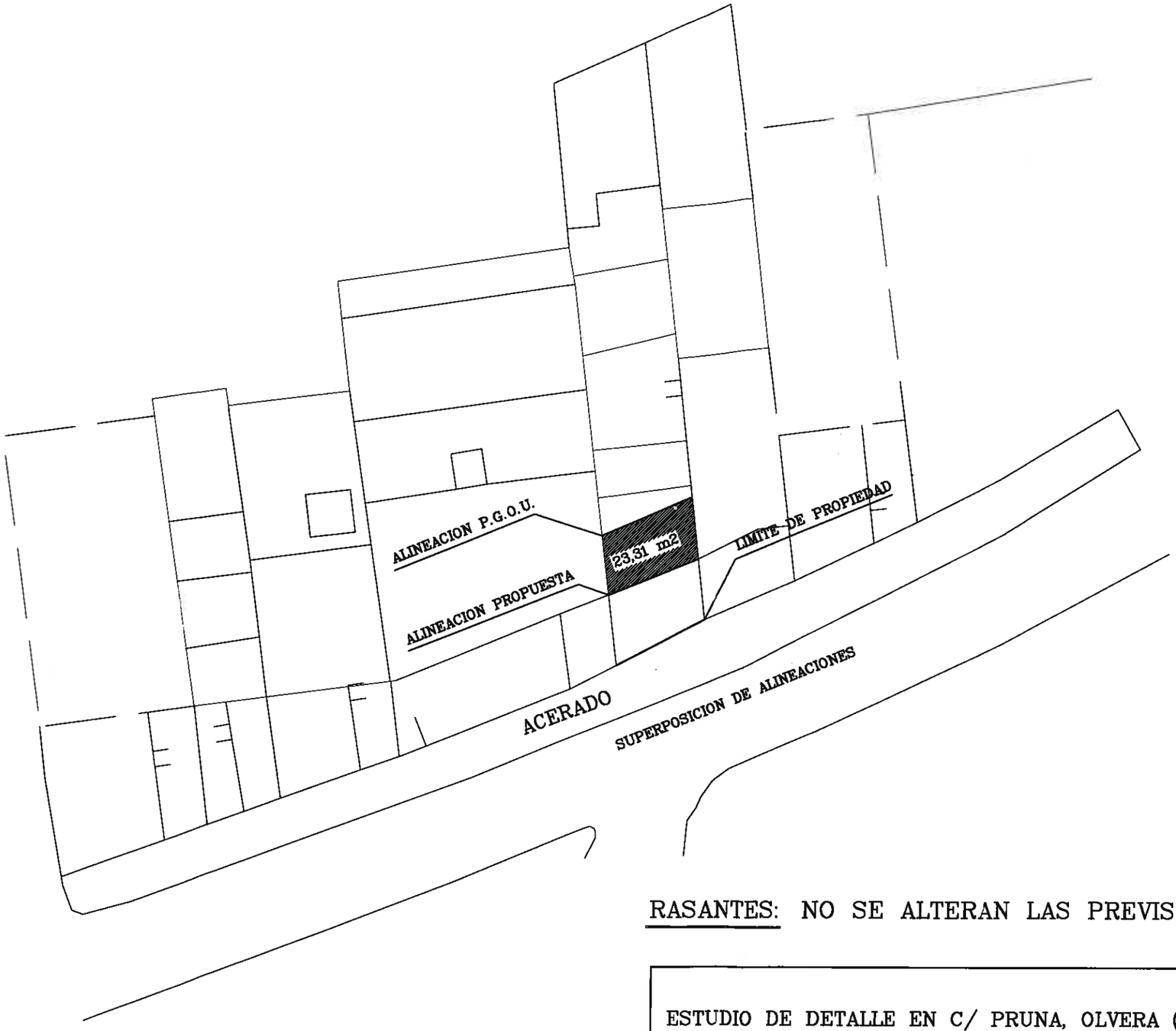
Plano de:
**USOS DEL SUELO**

| Expediente: | Fecha | Escala |
|---|---|---|
| 10110002/FBR | Noviembre 2010 | S/E |

Arquitecto:
Juan Antonio Márquez Acuña

Plano Nº
ORD–03

JAMA




Aprobado INICIALMENTE por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 24/02/2011

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26/01/2012.

SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO - OLVERA -

RASANTES: NO SE ALTERAN LAS PREVISTAS EN EL PGOU

ESTUDIO DE DETALLE EN C/ PRUNA, OLVERA (CADIZ)

Propiedad: Dña. Feliciana Barroso Ruiz

Plano de: **ALINEACIONES**

| Expediente: | Fecha | Escala |
|---|---|---|
| 10110002/FBR | Noviembre 2010 | 1/300 |

Arquitecto: Juan Antonio Márquez Acuña

Plano Nº ORD-04

JAMA