

JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6

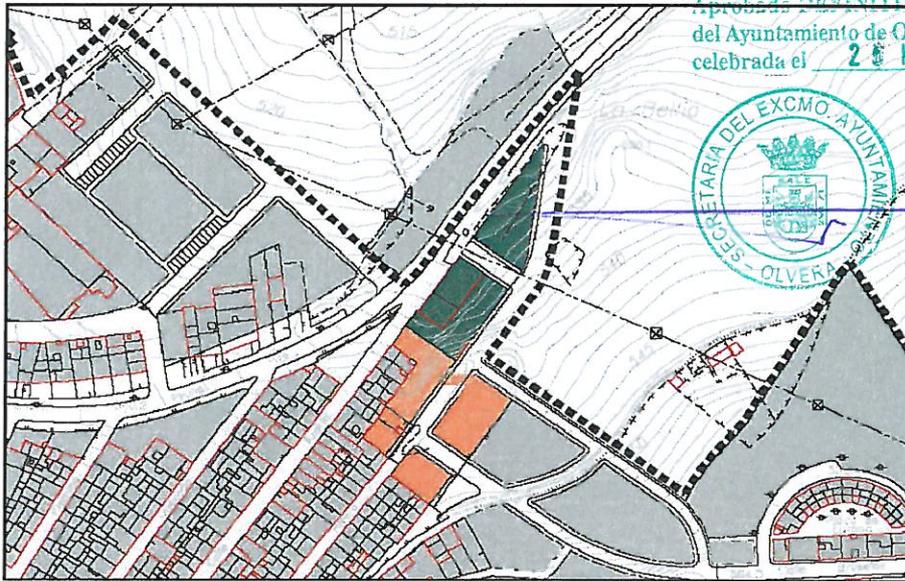
Superficie bruta 5.457,10 M²
 Edificabilidad unitaria R= 0,522 M²/M²s I= 0,36 M²/M²s
 Edificabilidad R= 2.849,80 M²t I= 1.984,91 M²t
 Aprov. Medio (0,522x1+0,36x1,306)= 0,992 M²/M²s
 Uso RESIDENCIAL (18 viviendas); INDUSTRIAL

Parcela mínima RESIDENCIAL 80 M²
 Frente de fachada RESIDENCIAL 6-10 M
 Ocupación 100 % en planta baja y 85 % en resto.
 Alturas RESIDENCIAL 2 plantas.

Criterios generales: Aumentar la dotación industrial en la entrada del pueblo por Pruna. Dar continuidad a la trama urbana resolviendo el terrapleno existente. Enlazar la C/ Bruselas con carretera de Pruna y Avda. de la Estación.

Ordenanzas de aplicación: - Edificación entre medianeras en el ensanche.
 - Industrial

Escala 1:2000



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **26 MAYO 2016**



CESIONES:
 Viario 2.498,88 M²
 Espacios libres –
 Equipamientos –
 Aprovechamiento: máximo según ley

AREAS LUCRATIVAS:
 M1 = 1.417,79 M² (1.984,91 M²) I
 M2 = 688,95 M² (1.274,56 M²) R
 M3 = 315,54 M² (583,75 M²) R
 M4 = 535,94 M² (991,49 M²) R
 2.958,22 M² (4.834,71 M²)

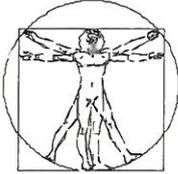
REFERENCIA CATASTRAL

Aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **26 NOV. 2015**

ORDEN DE PRIORIDAD:
 Primer cuatrienio



GESTION: Sistema de compensación, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización.



JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

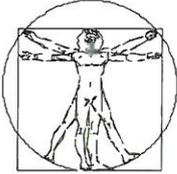
3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2016.



Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015.





JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

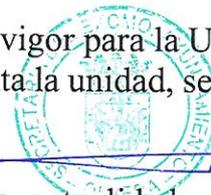
SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.-

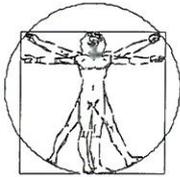
La oportunidad para plantear la presente innovación, y por consiguiente para los cambios propuestos, se justifica entre otros por los siguientes factores:

- En el artículo 3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía se recogen los "Fines específicos de la actividad urbanística". Creemos que uno de los principales objetivos es garantizar el acceso a una vivienda digna a todos los residentes de Andalucía, y de Olvera en particular, evitando la especulación del suelo, y dando salida a la ingente cantidad de suelo vacante que nos han proporcionado los años de desarrollo inmobiliario. En el siguiente apartado, se reconoce como fin "garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo". Es decir, se reconoce el valor de la iniciativa privada en el desarrollo urbanístico de las ciudades, y que dicha iniciativa debe, como es lógico resultar, si no beneficiosa, si al menos no gravar a aquellos que la lleven a cabo, como es el caso. Aún en las circunstancias actuales no podemos negar la importancia del sector de la construcción en el desarrollo económico de nuestra población, Olvera, por lo que cualquier medida que implique un desarrollo urbanístico equilibrado, fomentando el empleo y en el que se consigan viviendas asequibles.
- La ordenación contemplada en el documento en vigor para la UE-6, según el desarrollo edificatorio que actualmente presenta la unidad, se nos antoja inviable:
 - 1.- El viario que se desplaza, en la actualidad y según la ordenación, se solapa en un 50% sobre un edificio existente. Por lo tanto la demolición parcial de éste, originaría un incremento considerable de los gastos de la Unidad, al ser incompatible dicho edificio con la ordenación original.
 - 2.- La fuerte pendiente del terreno natural entre el inicio y final del vial en estudio, superior a 9 metros según se desprende de la

el Pleno de Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2016



JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

topografía existente, conllevará que la pendiente de ese vial, superase el 40 %, algo totalmente ilógico en una actuación de este tipo. Se observa como los viales planteados, en su mayoría lo hacen con un trazado en líneas de máxima pendiente. La "sabiduría popular", ya ha planteado su propio trazado y en él nos basamos en esta propuesta. Las pendientes se suavizan en extremo, como demuestra el hecho de que en la actualidad sirve el camino existente como vía de conexión entre la calle Nicolás de Rivera y la CA-454.

Por otro lado, no se plantea:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes a la unidad

Dado que no nos encontramos en los casos anteriores, se considera este instrumento como idóneo para la actuación pretendida, sin entrar en consideraciones de su evidente interés público y social, tanto a nivel de empleo como de actividad económica en general, al facilitar el desarrollo de la unidad, disminuyendo los gastos correspondientes a gestión y urbanización (sin expropiaciones ni demoliciones y con viales con pendientes menos acusadas, sin muros de contención ni desniveles importantes)

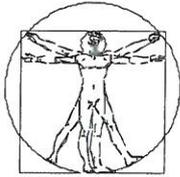
26 NOV. 2015

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2016



Se debe considerar también las últimas Normativas en cuanto al fomento y facilidad para la implementación de este tipo de actuaciones realizadas por Administración Autonómica como por ejemplo, 1/2006 de 16 de mayo, EL Decreto 11/2008 de 22 de enero o la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la ley 7/2002 ...

Por ello consideramos conveniente y oportuno la redacción, tramitación y aprobación de este documento.



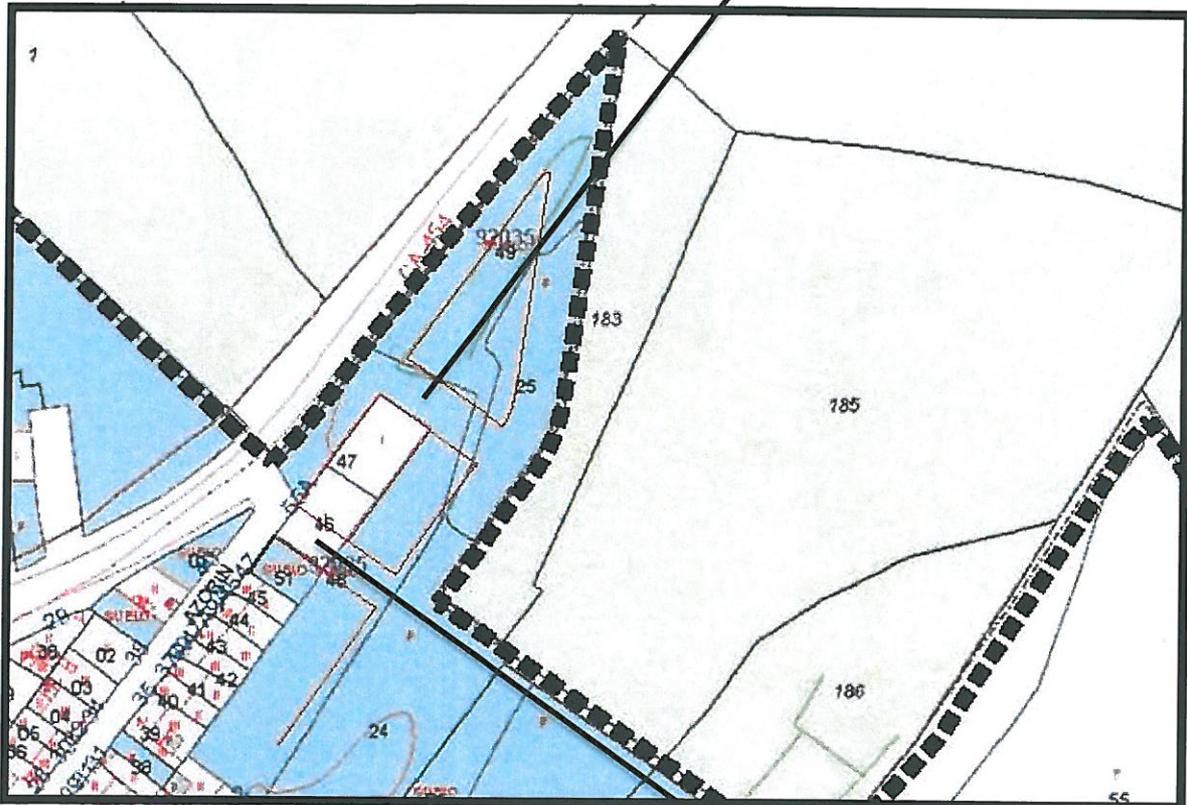
JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

Vial propuesto, sobre espacio libre de edificación



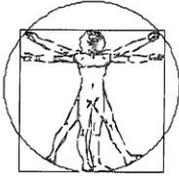
Vial previsto, sobre superficie edificada actualmente

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2015.



Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015.





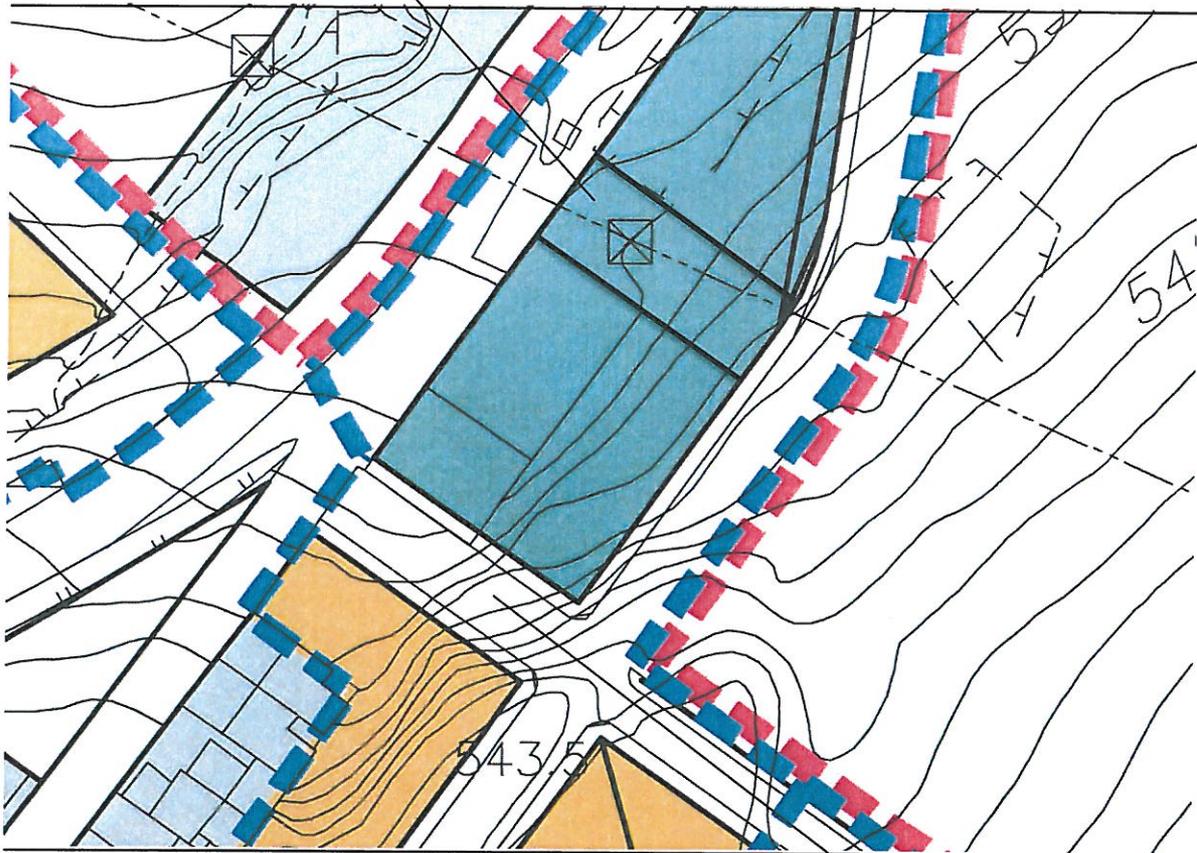
JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

Desnivel de 5 metros



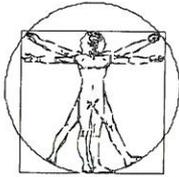
Desnivel existente superior a 9 metros, según curvas de nivel

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **26 MAYO 2016**



Aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **26 NOV. 2015**





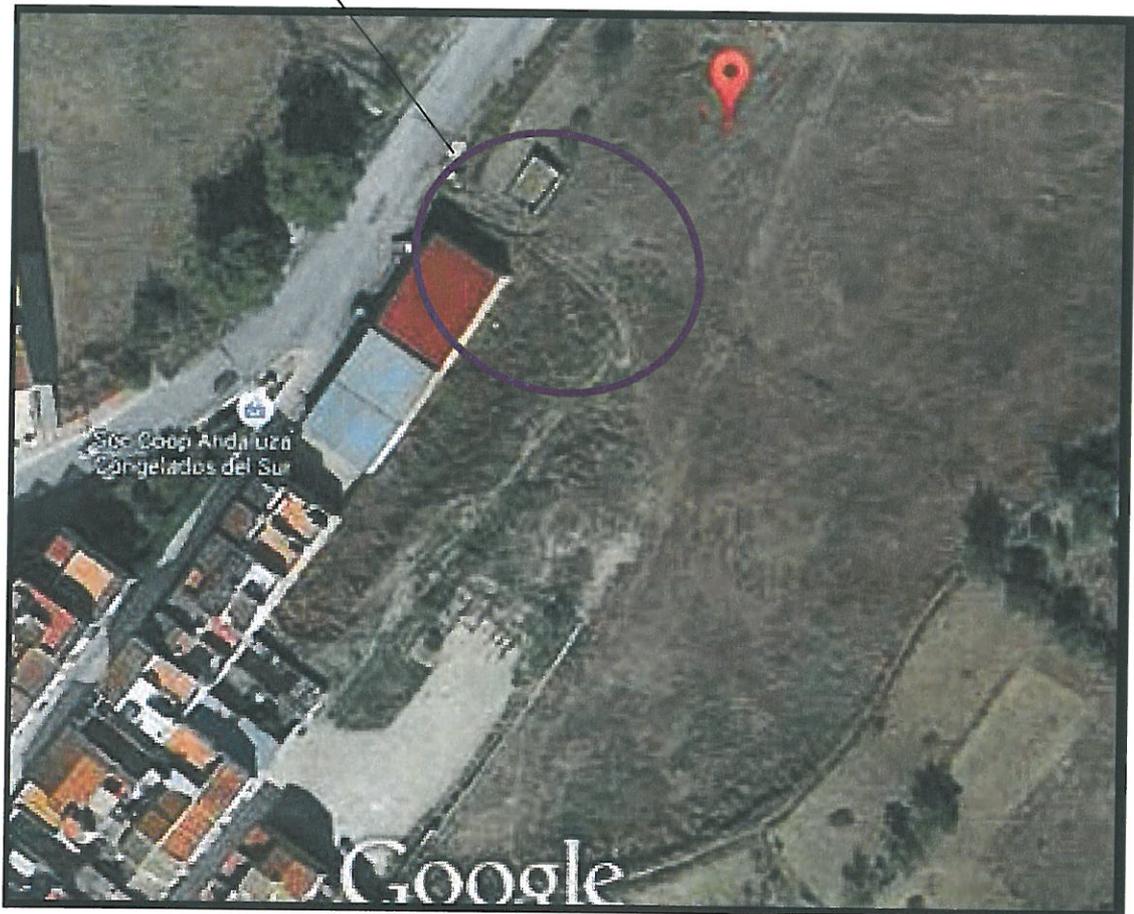
JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

Se aprecia el camino utilizado por la población, en el lugar planteado para el traslado del vial.

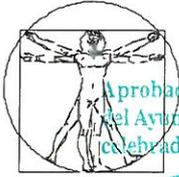


Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2016.



Aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015.





JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

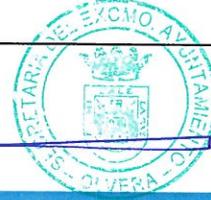
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2016

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015

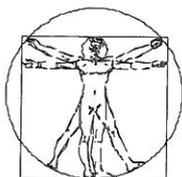


Vista desde la CA-454.



Acceso a carril desde la CA-454. Ubicación propuesta para vial. Se aprecia la escasa diferencia de cotas





JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

Carril hacia la calle Nicolás de Rivera, con terreno natural muy por encima de las cubiertas de las edificaciones de CA-454

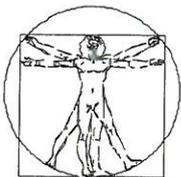


Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2016



Aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015





JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **26 MAYO 2016**.

3.2.- MARCO JURÍDICO.-

Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Procedencia de la modificación, artículos 36 y 38

- Procedencia de la Modificación (Art.36 y 38)
- Tipo de documento (Art. 36.1 y 38.1)

Tal y como queda expresado en los artículos 36 a 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativos a la innovación de los instrumentos de planeamiento, las alteraciones que se propongan a la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento deben llevarse a cabo mediante una innovación de los mismos. Si la consecución de los objetivos de la innovación no supone una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento, lo adecuado es redactar una innovación mediante modificación.

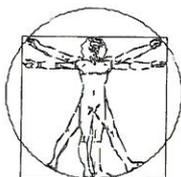
Los cambios que se proponen desde esta innovación sólo afectan a un ámbito espacial muy concreto, la UE-6 del PGOU de Olvera, que por otra parte tiene la suficiente especificidad como para que los cambios realizados en ella no supongan una afección notable para el resto del municipio o de la propia Unidad que se modifica. No podemos decir por tanto que los cambios que se proponen, conlleven la alteración sustancial del planeamiento general vigente en el municipio, ni que las modificaciones propuestas supongan la alteración integral de la ordenación establecida por la UE-6.

- Carácter de la Modificación: estructural o pormenorizada (Art. 10 y 36.2)

El carácter de la Modificación determina el ámbito de las competencias para su aprobación, según la regla 1ª del punto 2.c) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Modificación tendrá carácter **ESTRUCTURAL** cuando afecte a alguna de las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el apartado 1 del artículo 10 de la mencionada Ley.

Por el contrario, la Modificación tendrá carácter **PORMENORIZADO**, cuando, sin alterar las determinaciones de ordenación estructural, afecte a alguna de las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecidas en el apartado 2



JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

del mismo artículo 10, recogidas de forma preceptiva o potestativa por el Plan General de Ordenación Urbanística o en su defecto por el Plan Parcial que se modifica

Se considera que la presente Modificación no afecta a determinaciones de la ordenación estructural, al ceñirse a un "reajuste de alineaciones", sin alteración de parámetros usos o edificabilidades establecidas inicialmente.

- Marco temporal (Art. 38.3 y Disposición Transitoria Segunda)

Según la Disposición Transitoria Segunda sobre "Planes e Instrumentos Existentes" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía,

"Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial"

La presente modificación, se plantea tras la adaptación parcial a la LOUA del vigente PGOU de Olvera. Por lo tanto es admisible a trámite cualquier modificación independientemente de su carácter estructural o no como se ha detallado en el apartado anterior.

Además, el apartado 3 del artículo 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que "la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente", por lo que, en virtud de la justificación de la oportunidad de la modificación expuesta en el apartado 3.1 de la presente Memoria Justificativa, la formulación de la presente innovación es procedente.

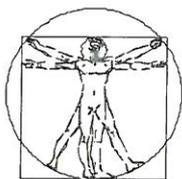
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2016.

Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015.

- Régimen de la innovación. Reglas de ordenación (Art. 36.2.a)

La presente Modificación deberá atender las reglas particulares de ordenación establecidas en el apartado 2.a) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este apartado vamos a justificar de manera pormenorizada el cumplimiento de cada una de esas reglas:

Regla 1ª



JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

La presente innovación se funda en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, en los términos en que la LOUA determina en su artículo 3.

En primer lugar, los cambios propuestos en la ordenación persiguen la consecución de un modelo de desarrollo sostenible y cohesionado del área urbana, desarrollo que sin duda incidirá de forma positiva en la actividad económica del municipio, mejorando la calidad de vida de sus habitantes. Ya en el apartado 3.1 de esta memoria se hace referencia a la importancia que un desarrollo equilibrado de los sectores inmobiliario y de la construcción puede tener en la economía de Olvera.

Regla 2ª

En esta regla de ordenación se enumeran una serie de circunstancias que, en caso de producirse en la innovación, implicarían la necesidad de "contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento". Estas son:

-Aumento del aprovechamiento lucrativo del terreno: La presente innovación no prevé el incremento del aprovechamiento lucrativo total. No se altera

Regla 3ª

Esta regla no es de aplicación al no ser objeto de la innovación la identificación ni la delimitación de ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

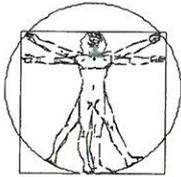
Regla 4ª

No procede la aplicación de esta regla, al no ser objeto de la innovación la alteración de las medidas necesarias para evitar la formación de nuevos asentamientos.

Regla 5ª

Esta regla tampoco sería de aplicación en el ámbito, ya que no se destina al uso residencial ningún terreno o inmueble al que no se hubiera asignado ese uso desde el Plan de Ordenación Urbanística ni desde la UE-6. Análogamente a lo expresado en la justificación del cumplimiento de la Regla 2ª, al no definirse una nueva densidad la posición de los suelos destinados al uso residencial no varía, pero la superficie edificable que efectivamente se destina a ese uso tampoco se ve incrementada.

Regla 6ª



JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

No procede ya que los terrenos necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad de las dotaciones, tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, según el vigente Plan General.

"Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a)." Al no modificarse parámetro alguno, no procede.

- Régimen de la innovación. Reglas de procedimiento (Art. 36.2.c)

La presente innovación deberá atender también las reglas particulares de procedimiento establecidas en el apartado 2.c) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Regla 1ª

La competencia para la aprobación definitiva de la presente innovación, en cuanto que ésta no afecta a la ordenación estructural, corresponde al Ayuntamiento, competente en materia de urbanismo.

Regla 2ª

La presente innovación no requiere del dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, ya que las alteraciones, no implican una diferente zonificación de parques, jardines o espacios libres y dotaciones, o equipamientos.

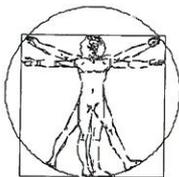
DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2015.

Aprobado y NICADO por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015.

Regla 3ª

~~Dada la extensión del ámbito de la modificación, esta regla sería de aplicación, ya que trata de arbitrar medios de difusión complementarios en modificaciones que alteren la ordenación de ámbitos de suelo urbano de superficie reducida.~~

Legislación aplicable con carácter supletorio.-



JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

La Disposición Transitoria Novena de la LOUA, dispone que, en tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la propia Ley, será de aplicación de forma supletoria y en lo que sea compatible con la misma, la siguiente reglamentación:

-Real Decreto 2159/1978. De 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

-Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

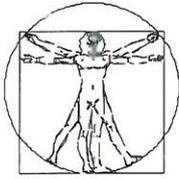
Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo

Aprobada **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **26 MAYO 2016**.



Aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **26 NOV. 2015**.





JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

3.3.-DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6

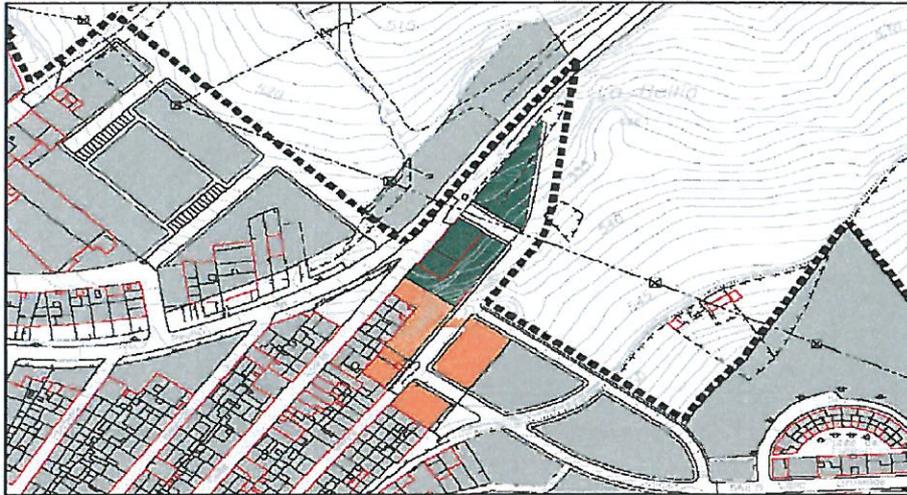
Superficie bruta 5.457,10 M²
Edificabilidad unitaria R= 0,522 M²/M²s I= 0,36 M²/M²s
Edificabilidad R= 2.849,80 M² I= 1.984,91 M²
Aprov. Medio (0,522x1+0,36x1,306)= 0,992 M²/M²s
Uso RESIDENCIAL (18 viviendas); INDUSTRIAL

Parcela mínima RESIDENCIAL 80 M²
Frente de fachada RESIDENCIAL 6-10 M
Ocupación 100 % en planta baja y 85 % en resto.
Alturas RESIDENCIAL 2 plantas.

Criterios generales: Aumentar la dotación industrial en la entrada del pueblo por Pruna. Dar continuidad a la trama urbana resolviendo el terraplenado existente. Enlazar la C/ Bruselas con carretera de Pruna y Avda. de la Estación.

Ordenanzas de aplicación: - Edificación entre medianeras en el ensanche.
- Industrial

Escala 1:2000



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2016

REFERENCIA CATASTRAL

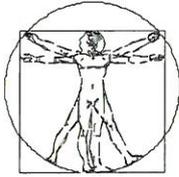
Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015

AREAS LUCRATIVAS:

| | | |
|----|-------------------------|------------------------------|
| M1 | 1.417,79 M ² | (1.984,91 M ²) I |
| M2 | 688,95 M ² | (1.274,56 M ²) R |
| M3 | 315,54 M ² | (583,75 M ²) R |
| M4 | 535,94 M ² | (991,49 M ²) R |
| | 2.958,22 M ² | (4.834,71 M ²) |

ORDEN DE PRIORIDAD:
Primer cuatrienio

GESTION: Sistema de compensación, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización.



JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

3.4.-PLAN DE ETAPAS DE DESARROLLO DE LA UNIDAD Y URBANIZACION DE LA MISMA.-

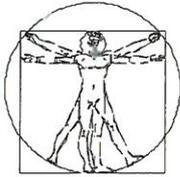
Conforme a lo establecido en el art. 18.3.c) de la LOUA, el plazo establecido en el PGOU es el primer cuatrienio, Dado que ya ha transcurrido, se prevé un nuevo plazo de un cuatrienio, a contar desde la aprobación definitiva de este documento.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2016.



Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015.





JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

3.5.-RESUMEN EJECUTIVO.-

Según lo dispuesto en el art. 11.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008 1 19.3 de la LOUA, **el objetivo y finalidad** de este instrumento respecto de las determinaciones del plan, pretende el cambio de ubicación de parte del viario definido en la ordenación pormenorizada de la UE-6 del PGOU de Olvera. Con ello se adecua a las actuales circunstancias del urbanismo en la población y a los intereses de la sociedad, al potenciar el interés local en el desarrollo de esta unidad.

La delimitación y alcance de la alteración planteada en el que la ordenación proyectada altera a la vigente, se encuentra definida en el plano INF-01 del presente documento

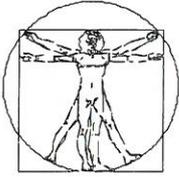
Las modificaciones pretendidas no se consideran de carácter estructural; además, no alteran, en su conjunto el vigente Plan. Por ello no se considera necesaria la suspensión de la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en ningún ámbito del vigente PGOU de Olvera

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2015.



Aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015.



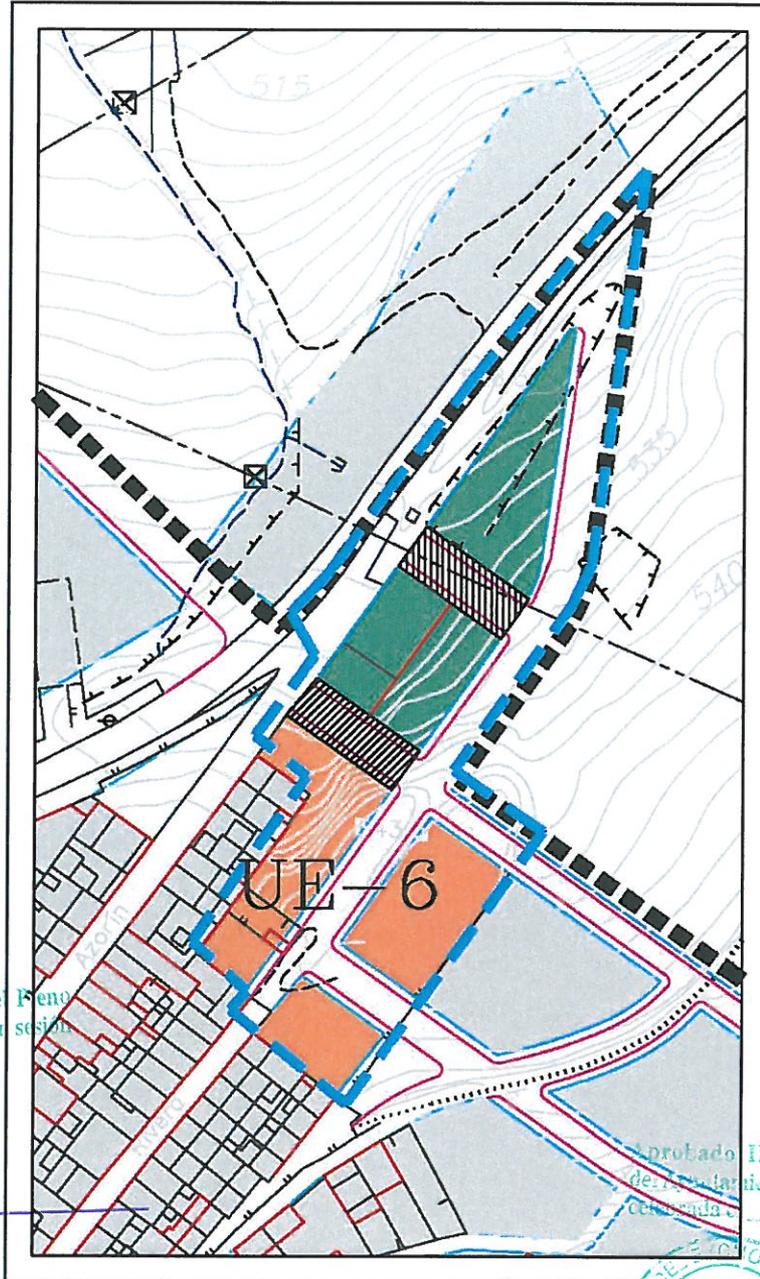


JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **26 MAYO 2016**.



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **26 NOV. 2015**.

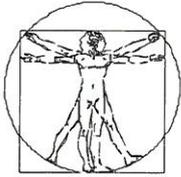


-  LIMITE UE-6
-  UBICACION INICIAL VIAL A MODIFICAR
-  UBICACION PROPUESTA VIAL A CREAR

Arquitecto: Juan Antonio Márquez Acuña
E-mail: jama1@eresmas.com

C/Pérez Galdós, 9 de Algodonales, (Cádiz)
Centro Comercial Guadalmina 4, Local 78, 29670.

Tlf. y fax 956 137093
Marbella, (Málaga)



JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

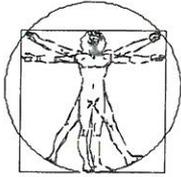
4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2015.



Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015.





JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

Las Ordenanzas Regulatoras de las condiciones de ordenación, edificación y uso, de acuerdo con lo establecido en la Ficha de Planeamiento, serán con carácter general las correspondientes al PGOU de Olvera

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

A) - CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

No se alteran las iniciales contempladas en el PGOU

B) – CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Según las determinaciones al respecto contempladas en el PGOU. Olvera como condiciones generales, y las particulares de "edificación entre medianeras en el ensanche" e "industrial"

C) – CONDICIONES DE USO:

Solo se admiten los siguientes usos:

1.- Uso dominante:

- Residencial Plurifamiliar/unifamiliar e industrial

2.- Usos compatibles:

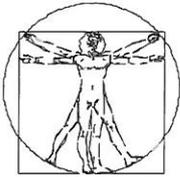
- Comercial y similares

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2016.



Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015.





JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

APROVECHAMIENTOS Y CESIONES. RESUMEN COMPARATIVO DE SUPERFICIES

No se alteran, al no existir diferencia alguna entre los iniciales y los propuestos. Ver fichas inicial y final dela UE-6.

Olvera, junio de 2.015

El arquitecto

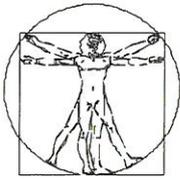
Juan Antonio Márquez Acuña

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2016.



Aprobado INICIALMENTE por el Pleno de Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015.





JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

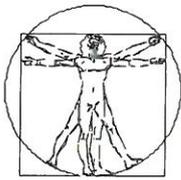
5.- ANEXOS

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2016.



Aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015.





JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

4C5806818



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **26 MAYO 2016**.

Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **26 NOV. 2015**.

APODERÁNDOSELE expresamente, para que haga uso de las facultades transcritas en el Artículo 24º de los Estatutos Sociales, epígrafes números 1 al 16, ambos inclusivos.....

Doy fé de que en lo omitido haya nada que modifique, restrinja o condicione en forma alguna lo transcrito.

Me asegura la plena vigencia de la representación que ostenta, al subsistir la sociedad representada y no haber sido removido de sus cargo.

b) Y Doña Francisca Fernández Pérez, lo hace en nombre y representación de su hija Doña ARACELI DEL RIO FERNANDEZ, de catorce años de edad, soltera, de igual vecindad y domicilio que su madre, ejerciendo la Patria Potestad de la misma, lo que me consta por notoriedad.

Les identifico por sus reseñados documentos de identidad y juzgo con capacidad para otorgar la presente escritura de **COMPRVENTA**, en la que:.....

----- **EXPONEN** -----

PRIMERO.- Que la Compañía Mercantil "Carnes y Jamones Río, S.L.", es dueña de la siguiente finca URBANA:.....

DESCRIPCION.- Solar en esta Olvera, sito en calle Azorín, sin número de gobierno, su superficie es de

doscientos ocho metros cuadrados. Linda, frente con calle de su situación; derecha entrando, Francisco García Vilchez y esposa; izquierda, Salvador Bocanegra Giraldez y Bartolomé Bocanegra Alvedaño; y fondo con Gabriel Zambrana Calderón.

INSCRIPCION.- Inscrito al tomo 398, libro 131, folio 224, finca número 9.771.

TITULO.- Aportación de dicho inmueble a "Carnes y Jamones del Río, S.L." por aumento de capital, según escritura otorgada en Sevilla, el día 8 de Enero del 2.001, ante el Notario Don Arturo Otero López-Cubero, número 43 de Protocolo.

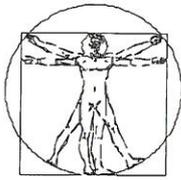
VALOR.- Según manifiestan se valora en la suma de **NUEVE MIL QUINCE EUROS Y DIECIOCHO CENTIMOS DE EURO (9.015,18 €)**.

CARGAS.- Libre de ellas, según me manifiestan, haciéndoles yo, el Notario, las advertencias del artículo 175 del Reglamento Notarial.

ARRENDAMIENTOS.- Manifiesta la parte vendedora



OLVERA
Calle 398
Libro 131
Folio 225
Finca 9771
Lote nº 52



JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

405806819



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **26 MAYO 2016**.

Aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el **26 NOV. 2015**.



bajo pena de falsedad, que la finca descrita no se encuentra arrendada.

REFERENCIA CATASTRAL.- Número 9203546TF99900001YT.

INFORMACION REGISTRAL.

El adquirente en la presente escritura manifiesta su voluntad de prescindir de la información registral prevista en el artículo 175 del Reglamento Notarial, por su conocimiento de la situación jurídica del inmueble, haciéndole yo, el Notario, las advertencias legales oportunas, y en especial, la de que sobre las manifestaciones de la parte transmitente en cuanto a cargas y gravámenes de la finca, prevalece la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia de la presente escritura.

SEGUNDO.- Que los comparecientes tienen convenida la compraventa de la descrita finca, y proceden a formalizarla a tenor de las siguientes,

ESTIPULACIONES
I.- La Compañía Mercantil "CARNES Y JAMONES RIO, S.L.", aquí representada por su Administrador, Único Don Francisco del Río Pérez, VENDE la finca descrita en el expositivo primero de esta escritura a Doña ARACELI DEL RIO FERNANDEZ, quien acepta y COMPRA para sí,

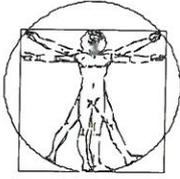
aquí representada por su madre Doña Francisca Fernández Pérez, al existir conflicto de intereses, con el otro titular de la patria potestad, que es el representante de la parte vendedora.

II.- Es precio de esta compraventa el valor expresado para la finca en el expositivo primero de la presente, que la parte vendedora confiesa recibido con anterioridad a este acto, por lo que otorga a favor de la compradora carta de pago.

III.- La parte vendedora manifiesta haber recibido la suma de MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS Y CUARENTA Y TRES CENTIMOS DE EURO (1.442,43 €) correspondientes al 16 por ciento del precio de venta en concepto del Impuesto sobre el valor añadido.

Hago las reservas y advertencias legales, en particular y a efectos fiscales, advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la

44



JAMA

MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA. (CADIZ)

DENOMINACIÓN: "MODIFICACION PUNTUAL"

SOLICITANTE: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ.

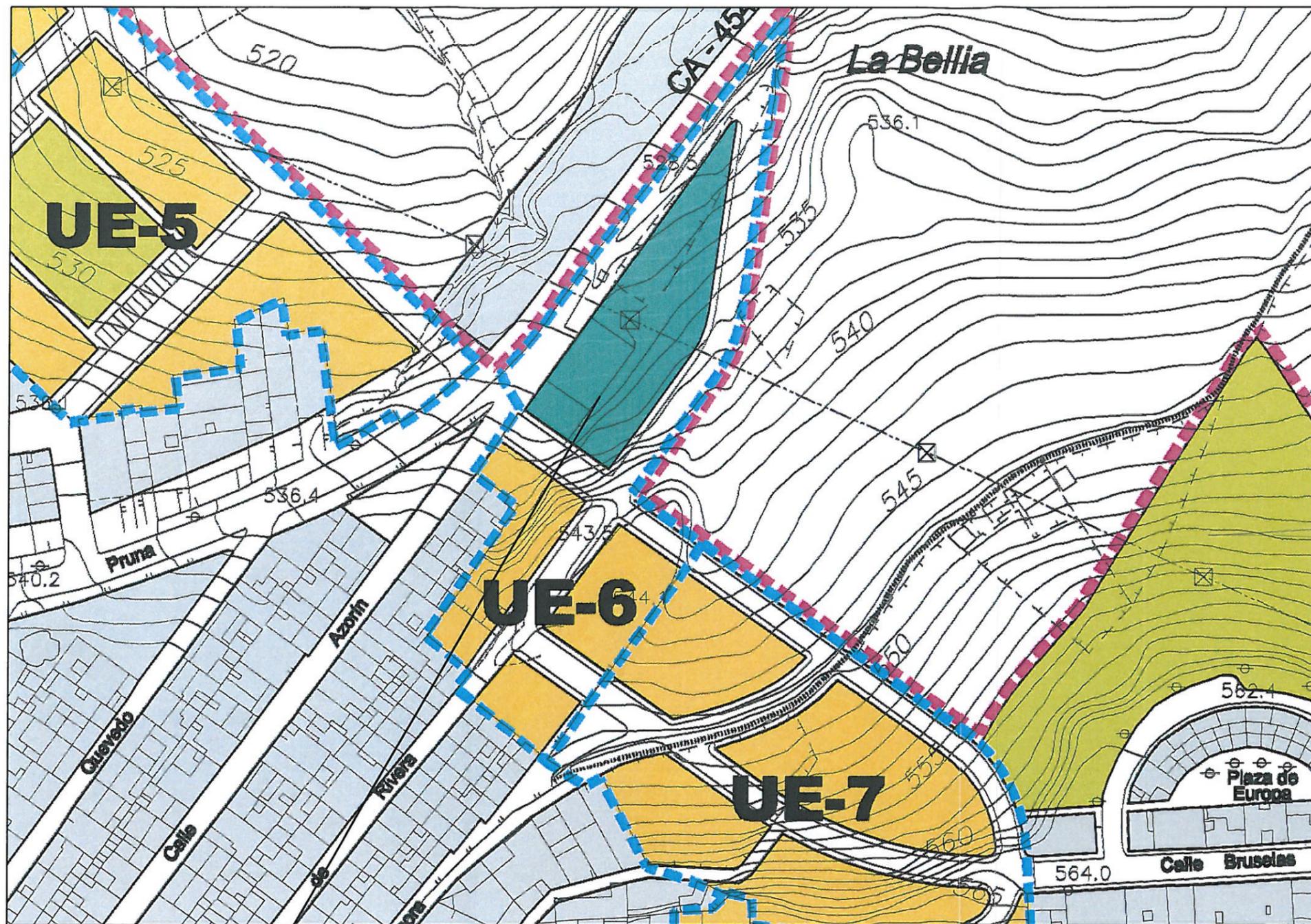
6.- PLANOS

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno
del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión
celebrada el 26 MAYO 2015.



Aprobado INICIALMENTE por el Pleno
del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión
celebrada el 26 NOV. 2015.





Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2016.



Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015.



SITUACION

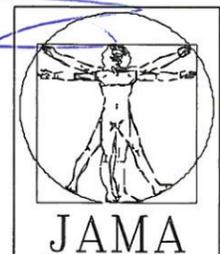
MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA (CADIZ)

Solicitante: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ

Plano de:
SITUACION-ORDENACION-PGOU VIGENTE

| | | |
|-----------------------------|---------------------|------------------|
| Expediente: 06150003/ARF | Fecha JUNIO 2015 | Escala 1/1500 |
|-----------------------------|---------------------|------------------|

| | |
|------------------------------|-------------------------------------------|
| Plano N° INF-01-02 | Arquitecto: Juan Antonio Márquez Acuña |
|------------------------------|-------------------------------------------|



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6

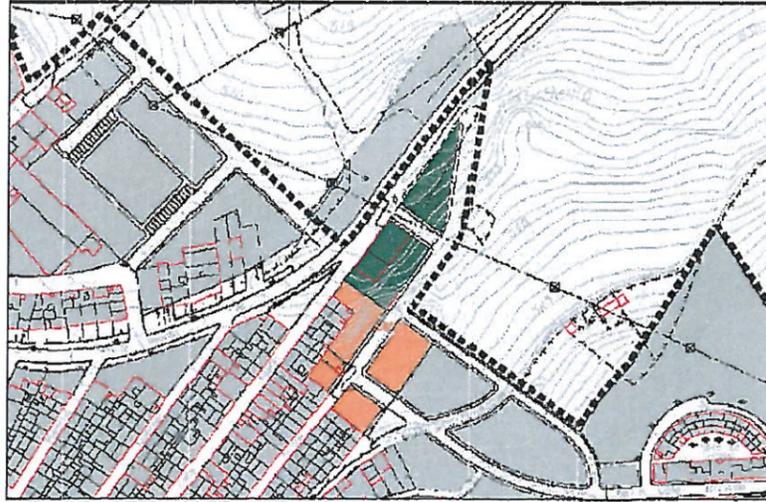
Superficie bruta 5.457,10 M²
 Edificabilidad unitaria R= 0,522 M²/M² I= 0,36 M²/M²s
 Edificabilidad R= 2.849,80 M² I= 1.984,91 M²
 Aprox. Medio (0,522x1+0,36x1,306)= 0,992 M²/M²s
 Uso RESIDENCIAL (18 viviendas); INDUSTRIAL

Parcela mínima RESIDENCIAL 80 M²
 Frente de fachada RESIDENCIAL 6-10 M
 Ocupación 100 % en planta baja y 85 % en resto.
 Alturas RESIDENCIAL 2 plantas.

Criterios generales: Aumentar la dotación industrial en la entrada del pueblo por Pruna. Dar continuidad a la trama urbana resolviendo el terrapleno existente. Enlazar la C/ Bruselas con carretera de Pruna y Avda. de la Estación.

Ordenanzas de aplicación: - Edificación entre medianeras en el ensanche.
 - Industrial

Escala 1:2000



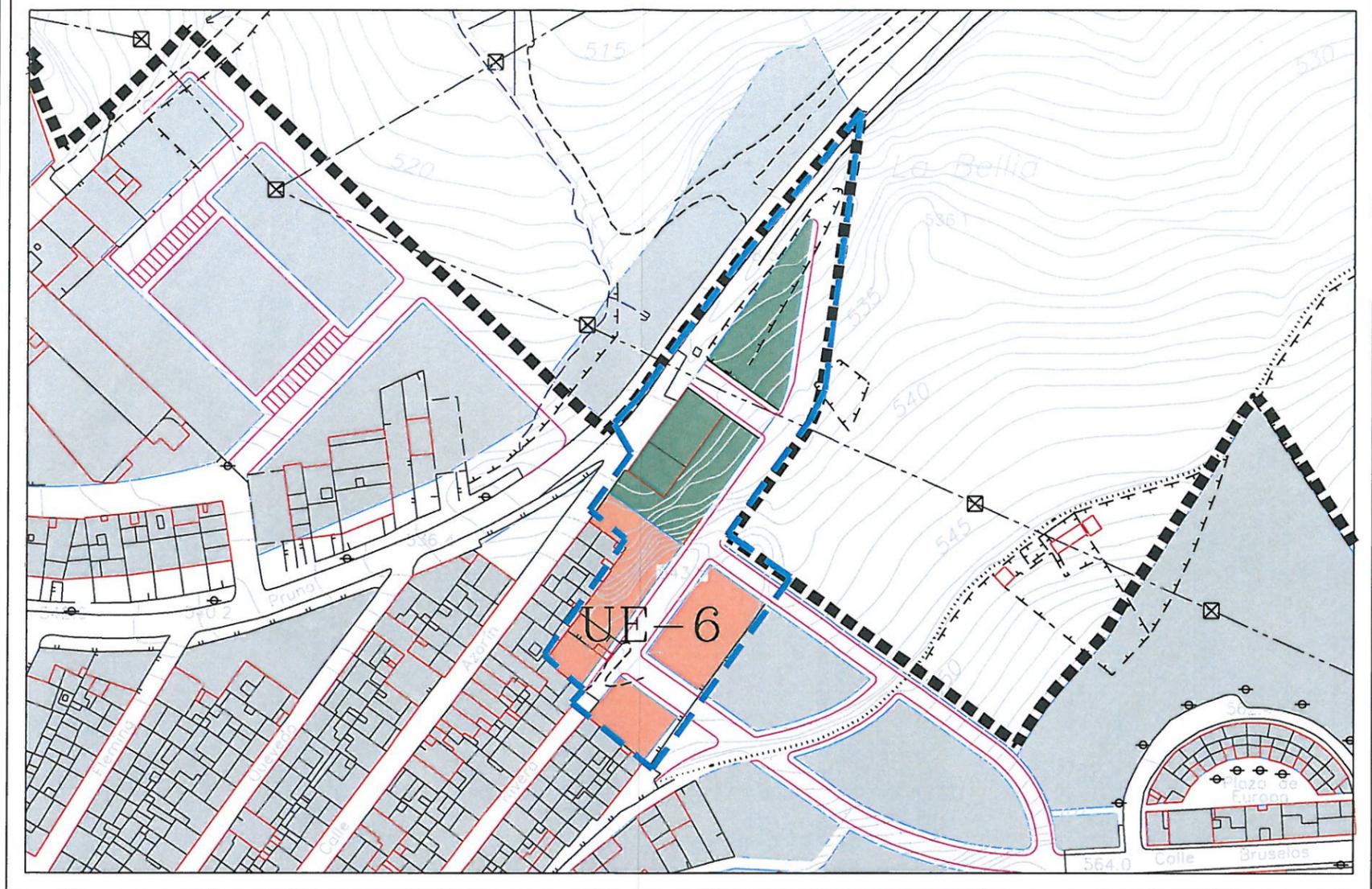
CESIONES:
 Viario 2.498,88 M²
 Espacios libres -
 Equipamientos -
 Aprovechamiento: máximo según ley

REFERENCIA CATASTRAL

AREAS LUCRATIVAS:
 M1 = 1.417,79 M² (1.984,91 M²) I
 M2 = 688,95 M² (1.274,56 M²) R
 M3 = 315,54 M² (583,75 M²) R
 M4 = 335,94 M² (991,49 M²) R
 2.958,22 M² (4.834,71 M²)

ORDEN DE PRIORIDAD:
 Primer cuatrenio

GESTION: Sistema de compensación, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización.



— LIMITE UE-6

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 MAYO 2016.

Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de OLVERA (Cádiz) en sesión celebrada el 26 NOV. 2015.



MODIFICACION DE LA UE-6 DEL PGOU DE OLVERA (CADIZ)

Solicitante: ARACELI DEL RIO FERNANDEZ

Plano de:
PROPUESTA ORDENACION/VIVIENDAS

| | | |
|-----------------------------|---------------------|------------------|
| Expediente: 06150003/ARF | Fecha JUNIO 2015 | Escala 1/1500 |
|-----------------------------|---------------------|------------------|

| | |
|---------------------------|-------------------------------------------|
| Plano Nº ORD-01 | Arquitecto: Juan Antonio Márquez Acuña |
|---------------------------|-------------------------------------------|

