

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU CONSISTENTE EN CAMBIO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:  
DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD DE LAS FINCAS URBANAS 13205, 13207 Y 13208 DE OLVERA.



**Diligencia** para hacer constar que con esta fecha se ha Inscrito la Modificación Puntual del PGOU de Olvera, consistente en cambios de parámetros urbanísticos de las fincas urbanas 13.205, 13.207 y 13.208; con el número 6102 en el Registro de Instrumentos Urbanístico y de los Bienes y los Espacios Catalogados, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 21 de diciembre de 2011.

Cádiz a 15 de mayo de 2014  
El Encargado del Registro

José Luis Obregón Sánchez



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014, dando cumplimiento a la Resolución de la CPOU de fecha 21 de diciembre de 2011.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, CONSISTENTE EN CAMBIO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS: DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD DE LAS FINCAS URBANAS 13.205, 13.207 Y 13.208 DE OLVERA. CÁDIZ.**

FEBRERO 2014

**NOTA: El presente documento es redactado para el CUMPLIMIENTO de la RESOLUCION de la CPOU (SESION 21-12-11), en la cual se adoptó, en su PUNTO nº 3, la APROBACION DEFINITIVA DEL PRESENTE EXPEDIENTE, señalando una serie de deficiencias que ahora se subsanan.**



**DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO:**

El presente documento pretende dar cumplimiento a la resolución de la propuesta que formula la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, Delegación Provincial de Cádiz, en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2011, en la que se adoptó, entre otros, en su punto nº 3 la aprobación definitiva del expediente correspondiente a la *Modificación Puntual del PGOU de Olvera, consistente en cambios de parámetros urbanísticos de las fincas urbanas 13.205, 13.207 y 13.208*

En dicho acuerdo se emite informe favorable a la Modificación Puntual del PGOU de Olvera, condicionado a la subsanación de las consideraciones recogidas en el apartado cuarto de los Fundamentos de Derecho:

*“Analizado el documento por esta Comisión Provincial, se considera que la reserva de superficie para espacios libres, que de conformidad con el artículo 36.2 de la LOUA es necesario prever en proporción al aumento de población prevista en la innovación, no cumple con los requisitos de coherencia, funcionalidad y accesibilidad establecidos en el artículo 9.E) de la citada Ley, dada su localización en el interior de una parcela.*

*Aunque la escasa entidad de la superficie a reservar no permite su incorporación en la red de espacios libres de la ciudad, es posible su localización en el frente de la parcela objeto de la modificación, en continuidad con el viario público, de manera que quede garantizado el acceso de la población y su funcionalidad como dotación pública. Es por ello que el documento presentado debe ser subsanado, corrigiendo la localización de la reserva de espacios libres en el sentido indicado”*

Para ello se corrige en el presente documento, dentro de la Documentación Gráfica, el Plano nº 5: “PROPUESTA DE MODIFICACIÓN EN EL PLANO OE-3: “SISTEMAS GENERALES Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE, del PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Olvera”, modificando la localización de la reserva de espacios libres en el sentido indicado.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014, dando cumplimiento a la Resolución de la J.C.M.O. de fecha 21 de diciembre de 2011.



Olvera, febrero de 2.014  
SAM-OLVERA

Fdo: Miguel Ángel Morales Vázquez  
Arquitecto



## ÍNDICE

### I.- MEMORIA

1. OBJETO DEL EXPEDIENTE.
2. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN.
3. DATOS DE LOS TERRENOS.
4. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.
5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.
6. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PROPUESTA PARTICULAR.



### II.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. SITUACIÓN EL PLANO OE-1: "CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE", del PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Olvera.
2. SITUACIÓN EL PLANO OE-4: "USOS GLOBALES POR ZONAS EN SUELO URBANO Y POR SECTORES EN SUELO URBANIZABLE", del PGOU. Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Olvera.
3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN EN EL PLANO OE-1: "CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE", del PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Olvera.
4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN EN EL PLANO OE-4: "USOS GLOBALES POR ZONAS EN SUELO URBANO Y POR SECTORES EN SUELO URBANIZABLE", del PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Olvera.
5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN EN EL PLANO OE-3: "SISTEMAS GENERALES Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE, del PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Olvera.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014, dando cumplimiento a la Resolución de la CPOTU de fecha 21 de diciembre de 2011.



MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU CONSISTENTE EN CAMBIO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:  
DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD DE LAS FINCAS URBANAS 13205, 13207 Y 13208 DE OLVERA.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014, dando cumplimiento a la Resolución de la CHOTU de fecha 21 de diciembre de 2011.



MEMORIA





## 1.- OBJETO DEL EXPEDIENTE

Se redacta el presente documento con el objeto de ~~MODIFICAR LOS PARAMETROS URBANÍSTICOS: DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD~~ de las fincas de suelo urbano números 13205, 13207 y 13208 de Olvera, por el Servicio de Asistencia a Municipios (SAM-Olvera) a petición del Excmo. Ayuntamiento.

La modificación se redacta al amparo de:

- Artículo 3.2.b del DECRETO 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizable en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida.
- Apartado 3.2 del PGOU; ADAPTACIÓN PARCIAL de las Normas Subsidiarias de Olvera: *“Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida”*.
- Apartado 3.3 del PGOU; ADAPTACIÓN PARCIAL de las Normas Subsidiarias: *Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.*
- Apartado 3.4 del PGOU; ADAPTACIÓN PARCIAL de las Normas Subsidiarias: *Usos, densidades y edificabilidades globales.*

Se trata de una modificación de carácter puntual y aislado que no altera el modelo territorial ni la Ordenación Estructural del Municipio, ni supone cambio de Clasificación alguno.

## 2.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN.

La actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía contempla la procedencia de llevar a cabo la alteración del contenido de los planes urbanísticos mediante la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen.

Asimismo establece que cuando la alteración que se introduzca no implique la adopción de un nuevo modelo territorial que incida en la Ordenación Estructural y en la clasificación de los suelos, la figura oportuna es la de MODIFICACIÓN PUNTUAL, aun cuando ésta lleve consigo cambios aislados en la clasificación del suelo (no es nuestro caso).

## 3.- DATOS DE LOS TERRENOS.

Parcelas 51, 53 y 54 (UP=P4) del SAU-1 Oeste de Olvera Cádiz. Suelo clasificado como URBANO CONSOLIDADO por el PGOU, Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Olvera en el plano OE-4: *“CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE”*.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014, dando cumplimiento a la Resolución de la CPTU de fecha 21 de diciembre de 2011.



PARCELA NÚMERO 51. (UP=UP-4) DEL SAU-1 OESTE DE OLVERA.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Olvera, al folio 56, del tomo 625, libro 196, de Olvera, finca número 13205.

Superficie: 387,27 m<sup>2</sup>.

Linda al frente con calle de nueva creación colindante con Avenida Nuestra Señora de Los Remedios: a la izquierda entrando con parcela número 52, de nueva creación (UZ=P-4); a la derecha con construcción existente y con finca 53 (UZ=P-4); al fondo con parcela 53, de nueva creación (UZ=P-4).

PARCELA NÚMERO 53, (UP=P-4) DFI SAU-1 OESTE DE OLVERA

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Olvera, al folio 66, del tomo 625, libro 196, de Olvera finca número 13207.

Superficie: 1.832,04 m<sup>2</sup>.

Linda al frente con calle de nueva creación: a la izquierda entrando con parcela número 54, de nueva creación (UZ=P-4), a la derecha con construcciones existentes y con fincas 51 y 52 (UZ=P-4); al fondo con construcciones preexistentes.

PARCELA NUMERO 54, (UP=P-4) DEL SAU-1 OESTE DE OLVERA

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Olvera, al folio 71, del tomo 625, libro 196, de Olvera, finca número 13208.

Superficie: 933,33 m<sup>2</sup>.

Linda al frente con calle peatonal de nueva creación y que lo separa de la parcela 65 (UZ=ZV-4), destinada a zonas verdes: a la izquierda entrando con parcela número 55, de nueva creación (UZ=P-4), a la derecha con parcela número 53 (UZ=P-4); al fondo con construcción preexistente.

**4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL**

Suelo clasificado como URBANO, categoría CONSOLIDADO, uso RESIDENCIAL, según el PGOU de Olvera; plano OE-4.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014, dando cumplimiento a la Resolución de la Junta de Andalucía de fecha 21 de diciembre de 2011.



## PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

### PARCELA NÚMERO 51, (UP=P-4) DEL SAU-1 OESTE DE OLVERA

Superficie: 387,27 m<sup>2</sup>  
Coeficiente de edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>s  
Edificabilidad: 580,90 m<sup>2</sup> techo  
Ocupación: 60 %  
Número de Plantas: 3  
Número máximo viviendas: 0,010238 viviendas/m<sup>2</sup> solar



### PARCELA NÚMERO 53, (UP=P-4) DEL SAU.1 OESTE DE OLVERA

Superficie: 1.832,04 m<sup>2</sup>.  
Coeficiente de edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Edificabilidad: 2.748,06 m<sup>2</sup> techo  
Ocupación: 60 %  
Número de Plantas: 3  
Número máximo viviendas: 0,010238 viviendas/m<sup>2</sup> solar

### PARCELA NÚMERO 54, (UP=P-4) DEL SAU-1 OESTE DE OLVERA

Superficie: 933,33 m<sup>2</sup>  
Coeficiente de edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Edificabilidad: 1.400,00 m<sup>2</sup> techo  
Ocupación: 60 %  
Número de Plantas: 3  
Número máximo viviendas: 0,010238 viviendas/m<sup>2</sup> solar

Los solares objeto de modificación son consecuencia del desarrollo del sector de Suelo Apto para urbanizar SAU-1.

La superficie construida que se permite es de uso residencial para VIVIENDA DE RENTA LIBRE, siendo compatible el uso comercial en planta baja. Los solares de la presente modificación están exentos de la reserva de edificabilidad para vivienda protegida porque su ordenación pormenorizada fue aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre.

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

Conforme al artículo 10.1.4.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008, los solares objeto de modificación están incluidos en una zona de suelo urbano de uso, densidad y edificabilidad global, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establecen en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014, dando cumplimiento a la Resolución de la EPOTU de fecha 21 de diciembre de 2011.



contenidas en el párrafo b) del artículo 3.2 del Decreto citado.

ZONA 2: Ensanche. (plano OE-4 del PGOU): USOS GLOBALES POR ZONAS EN SUELO URBANO Y POR SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.

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

Zonas en suelo Urbano Consolidado y No Consolidado	Superficie m <sup>2</sup> s	Techo estimado m <sup>2</sup> t	Viviendas estimadas Viv.	USO global	EDIFICABILIDAD global m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	DENSIDAD global m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Suelo urbano</b>						
ZONA 2: Ensanche	411.675	522.334	3.861	Residencial	1,286	93

### 5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Se propone la agregación de los solares en un único solar y destinar todo el aprovechamiento residencial de VIVIENDA DE RENTA LIBRE (VL), a m<sup>2</sup> techo para VIVIENDA PROTEGIDA (VP). Ello al amparo del artículo 3.2.b del Decreto 11/2008:

.....no se consideran alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento vigente.....

Para la corrección de la edificabilidad residencial de renta libre a edificabilidad residencial de vivienda protegida, manteniendo el aprovechamiento urbanístico, se aplicará el COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN, que el PGOU, Adaptación Parcial de Las Normas Subsidiarias, (punto 3.2), fija en 0,65, esto es:

Residencial RENTA LIBRE: 1 ua/m<sup>2</sup>t  
Residencia VIVIENDA PROTEGIDA: 0,65 ua/m<sup>2</sup>t

Es decir:

1m<sup>2</sup> techo de Vivienda Protegida = 0,65 m<sup>2</sup> techo Vivienda Renta Libre.

Para la corrección de la densidad de vivienda aplicaremos el modelo de la tabla 14, punto 3.5.4. del PGOU, Adaptación Parcial de Las Normas Subsidiarias, donde se toma como módulo estándar:

1 Vivienda Protegida = 90 m<sup>2</sup> techo.

El aumento de número de viviendas supone un incremento del número potencial de habitantes. El PGOU, Adaptación..... en el punto 3.3. JUSTIFICACIÓN ARTICULO 10.1.1 de la LOUA, fija el número de metros cuadrados de Sistema General de Espacios



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014, dando cumplimiento a la Resolución de la Junta de Andalucía de fecha 21 de diciembre de 2011.



Libres por cada Habitante, en el cómputo general del municipio:

ESTÁNDAR URBANÍSTICO: 12,35 m<sup>2</sup> espacios libres/habitante.

La modificación cederá obligatoria y gratuitamente, dentro de los terrenos objeto de modificación, la superficie necesaria destinada a Sistema General de Espacios Libres, para compensar el aumento de habitantes, derivado del aumento de número de viviendas, de modo que el estándar urbanístico no varíe. Para el cálculo del incremento de habitantes se aplica el siguiente modulo:

1 vivienda = 2,4 habitantes.

Con estos parámetros, aplicándolos a la totalidad del suelo tenemos:

Superficie total solares: 3.152,64 m<sup>2</sup>.  
Coeficiente de edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Edificabilidad: 4.728,96 m<sup>2</sup>techo VL  
Número máximo viviendas: 0.010238 viviendas/m<sup>2</sup>solar  
Número máximo de viviendas: 32,27

Considerando:

Residencial RENTA LIBRE: 1 ua/m<sup>2</sup>t  
Residencia VIVIENDA PROTEGIDA: 0,65 ua/m<sup>2</sup>t

Es decir:

1m<sup>2</sup> techo de Vivienda Protegida = 0,65 m<sup>2</sup> techo Vivienda Renta Libre.

Y destinando todo el aprovechamiento a residencial de vivienda protegida:

Superficie total solares: 3.152,64 m<sup>2</sup>.  
Edificabilidad: 7.725,32 m<sup>2</sup> techo VP  
Módulo VP: 90 m<sup>2</sup>t/VP  
Número máximo de viviendas: 80,83 vivienda protegidas

### PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Superficie total solares: 3.152,64 m<sup>2</sup>.  
Edificabilidad: 6.000 m<sup>2</sup> techo VP  
Número máximo de viviendas: 60 vivienda protegidas

Lo que supone un incremento respecto al planeamiento vigente de 27,7233 viviendas:

27,7233 viv x 2,4 habitantes/viv = 66,53 habitantes



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014, dando cumplimiento a la Resolución de la COMISIÓN PROVINCIAL DE ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ de fecha 21 de diciembre de 2011.



Aplicando estándar urbanístico

$$66,53 \text{ hab.} \times 12,35 \text{ m}^2 \text{SGEL/hab} = 821,64 \text{ m}^2 \text{SGEL}$$

Se cede obligatoria y gratuitamente 822 m<sup>2</sup> de suelo en el interior del solar objeto de modificación, para destino Sistema General de Espacios Libres en el interior de los solares.

### CONSIDERACIONES A LA PROPUESTA

- En Olvera no existe suelo urbanizado para vivienda protegida. El PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Olvera establece una reserva de este tipo de suelo en los sectores de suelo Urbanizable Sectorizado, por lo que para su puesta en el mercado necesitará del desarrollo mediante plan parcial, reparcelación, urbanización.....Con la modificación propuesta se pone en el mercado de Olvera SUELO URBANO, destinado a la construcción de vivienda protegida, cumpliendo así los objetivos del Decreto 11/2008.
- Los solares objeto de modificación se encuentran incluidos en la ZONA 2: ENSANCHE del plano OE-4 del PGOU, Adaptación Parcial..... Esta zona tiene un uso global residencial, y un número de viviendas estimado de 3.861 , con un techo estimado de 522.334 m<sup>2</sup> t. El aumento de número de viviendas y de edificabilidad propuesto no modifican sustancialmente los parámetros de edificabilidad global ni densidad de vivienda, por lo que no suponen una alteración sustancial de la zona a la que pertenecen, ni en consecuencia de la totalidad del territorio.
- La modificación propuesta cumple urbanísticamente con todos los parámetros urbanísticos de la zona a la que pertenece, (edificación en el ensanche), así como aquellos que le son de aplicación por derivar del sector SAU-1 Oeste, ocupación, y número de plantas.

### 6.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PROPUESTA.

Superficie total solar:	3.152,64 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad:	6.000 m <sup>2</sup> techo VP
Número máximo de viviendas:	60 viviendas protegidas
Sistema General Espacios Libres	822 m <sup>2</sup>
Suelo lucrativo resultante	2.330,64 m <sup>2</sup>

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014 dando cumplimiento a la Resolución de la Junta de Gobierno de fecha 21 de diciembre de 2011.



## NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

**Parcela Mínima:** La parcela mínima edificable será de 250 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de fachada de 12 m.

**Edificabilidad unitaria:** Edificabilidad total 6000 m<sup>2</sup>/t/suelo lucrativo 2.330,64 m<sup>2</sup>s/  
2.57 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

**Altura máxima:** 3 plantas.

### Condiciones de uso

Uso característico: Residencial en tipología Plurifamiliar entre medianeras.

Usos compatibles y prohibidos: los definidos en la normativa de carácter general (art. 50). En particular se reconoce como uso compatible el comercial, si bien con la limitación de no superar el 20 o/o de la edificabilidad de la parcela.

**Número máximo de viviendas:** 60 viviendas protegidas

**Castilletes:** Por encima de la altura permitida se autorizan castilletes para el acceso a tendedores y azoteas, así como las instalaciones comunitarias, la disposición de instalaciones y para la disposición de trasteros y/o lavaderos, siempre que en cualquier caso su uso no sea vividero.

Las condiciones de edificabilidad de los castilletes serán las siguientes:

Superficie máxima construida: Será igual o inferior al 20% de la superficie ocupada por la última planta de la edificación

Disposición retranqueada 3,5 metros respecto a cualquier fachada, tanto exterior como interior de manzana

La altura máxima no sobre pasará los 3 metros sobre el forjado de última planta

**Aparcamientos:** Para parcelas de superficie igual o superior a 400 m<sup>2</sup> será obligatorio disponer como mínimo de 1 plaza de aparcamiento vivienda, situadas en el interior de las parcelas residenciales. Estas plazas podrán ubicarse en planta de sótano o semisótano, siendo sus dimensiones mínimas por plaza de 2,20 x 4,50 m. Se exime de dicha obligatoriedad a las parcelas de superficie inferior, computándose como plazas de aparcamiento las dispuestas en superficie de viales colindantes.

Para el resto de parámetros urbanísticos se estará a lo dispuesto en las ordenanzas de la Edificación entre medianeras en el Ensanche.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014 dando cumplimiento a la Resolución de la CPOU de fecha 21 de diciembre de 2011.



MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU CONSISTENTE EN CAMBIO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:  
DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD DE LAS FINCAS URBANAS 13205, 13207 Y 13208 DE OLVERA.

Para la adaptación de las determinaciones de la modificación al solar resultante, será obligatoria la redacción de ESTUDIO DE DETALLE, cuyo objeto será:

- Ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario, la localización del suelo dotacional público, fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas.....artículo 15.1a y 1b de la LOUA.

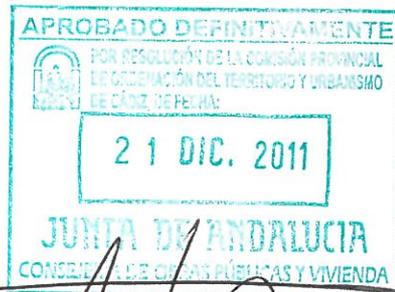
Olvera, febrero de 2.014

SAM-OLVERA

Fdo: Miguel Ángel Morales Vázquez  
Arquitecto

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014, dando cumplimiento a la Resolución de la CPOTU de fecha 21 de diciembre de 2011.



**Cuadro comparativo de parámetros Urbanísticos Actual y Modificado**

SOLARES 51, 53 Y 54 SAU-1 OESTE		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	ACTUAL	MODIFICADO
Superficie	387,27+1.832,04+933,33m <sup>2</sup>	3.152,64 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	Renta libre= 4.728,96 m <sup>2</sup> t	Renta Libre= 0 m <sup>2</sup> t
	Vivienda Protegida=0 m <sup>2</sup> t	VP= 6.000 m <sup>2</sup> t
Número máximo de viviendas	32,2767 viviendas	60 viviendas
Edificabilidad mínima Vivienda Libre	100%	0 %
Edificabilidad mínima Vivienda Protegida	0%	100%
Número de viviendas Renta Libre	32.2767	0% de 60 = 0
Número de viviendas Protegidas	0	100% de 60= 60
Ocupación	60%	60%
Número de plantas	3	3

CESIONES		
	ACTUAL	MODIFICADO
Sistema General de Espacios Libres	0 m <sup>2</sup>	822 m <sup>2</sup>

ÁREAS LUCRATIVAS		
	ACTUAL	MODIFICADO
Solares 51, 53 y 54	3.152,64 m <sup>2</sup>	2.330,64 m <sup>2</sup>



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014, dando cumplimiento a la Resolución de la CPOU de fecha 21 de diciembre de 2011.



DILIGENCIA:

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU CONSISTENTE EN CAMBIO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:  
DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD DE LAS FINCAS URBANAS 13205, 13207 Y 13208 DE OLVERA.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Olvera en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014, dando cumplimiento a la Resolución de la CROU de fecha 21 de diciembre de 2011.



**B.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**