

DÉCIMOTERCERA MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.

ADECUACIÓN POR DISMINUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE UN SISTEMA LOCAL S.I.P.S. (ÁMBITO 1 CALLE CATANA) Y LA COMPENSACIÓN POR LA ADSCRIPCIÓN DE OTRAS SUPERFICIES A SISTEMA LOCAL S.I.P.S. (VARIOS ÁMBITOS)

**ÁREA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE OLIVARES**

Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	1/28



MEMORIA

- 1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 2.- MEMORIA INFORMATIVA
 - 2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA
 - 2.2.- TRAMITACIÓN
- 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 4.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN
- 5.- PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.
- 6.- RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

MEMORIA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y PLANOS

ANEXO RESERVA VP

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y PLANOS

FICHAS DE CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES, DE LOS BIENES INMUEBLES AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.

PLANO 1.- EMPLAZAMIENTO DE LOS ÁMBITOS.

PLANO 2.- PARCIALES DEL PLANO DE ORDENACIÓN O-6 "NÚCLEO URBANO, CALIFICACIÓN DEL SUELO".

PLANO 3.- PARCIALES DEL MODIFICADO DEL PLANO DE ORDENACIÓN O-6 "NÚCLEO URBANO, CALIFICACIÓN DEL SUELO".

ANEXO RESERVA VP

JUSTIFICACIÓN DE QUE EL P.G.O.U. CUMPLE LA RESERVA MÍNIMA DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL ARTÍCULO 10 DE LA L.O.U.A. ASÍ COMO LA ADECUACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA A LAS NECESIDADES OBJETIVAS DEL MUNICIPIO

Código Seguro de Verificación	IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Página	2/28



MEMORIA

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de esta modificación es la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente (aprobación definitiva de forma parcial por la CPOU de 07/07/06 / publicación B.O.J.A. de 26/10/2006) y de su Documento Complementario (aprobación por la CPOU de 26/09/08 / publicación B.O.J.A. de 16/12/2008). Han sido aprobadas y publicadas once modificaciones anteriores, encontrándose actualmente la número 12 en tramitación.

La presente modificación afecta a varios ámbitos, situados todos en suelo urbano consolidado.

Se proyecta la adecuación (con disminución de superficie) del Sistema Local de la Calle Cataña, actualmente calificado como sistema local S (Servicios de Interés Público y Social) y que abarca los cuatro inmuebles de titularidad privada siguientes:

- el inmueble sito en Calle Cataña, 22
- el inmueble sito en Calle Cataña, 24 actualmente Cáritas Parroquial
- el inmueble sito en Calle Cataña, 26
- el inmueble sito en Calle Isaac Albeniz, 15(B)

Por la pérdida de superficie del sistema local, se proyecta la compensación por adscripción a S.I.P.S. de los tres inmuebles de titularidad municipal siguientes:

- el inmueble sito en Calle Hermanos Machado, 20 actualmente Jefatura de la Policía Local, Juzgado de Paz y otros servicios municipales
- el inmueble sito en la Avenida de Loreto, 3 actualmente Centro Cívico Municipal
- el inmueble sito en Calle Constitución, 2 recientemente adquirido para la implantación de usos por la Delegación Municipal de Turismo.

Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	3/28



La modificación consiste:

En el ámbito de Calle Cataña, de adecuación por disminución de la superficie afecta al S.I.P.S.,

a).- en la concreta definición del sistema local S.I.P.S. emplazado en dicha calle a la superficie que, en la actualidad y desde sus inicios conocidos, realmente ocupan los dos inmuebles de Cáritas Parroquial, al estimarse por la incapacidad de su ampliación, la innecesariedad de seguir manteniendo, tras más de treinta años de planeamiento, esta reserva de suelo, sin uso como equipamiento y a la que nunca se le asignó por el planeamiento gestión urbanística alguna para la consecución de su titularidad, privada y ajena a la Parroquia.

b).- en la adscripción a la calificación urbanística de Zona de Extensión del Casco a la parte de la superficie del S.I.P.S. no ocupada por los dos inmuebles de Cáritas Parroquial, calificación que se adscribe por el vigente planeamiento a todo su entorno urbano inmediato.

En los otros ámbitos de compensación de superficie del sistema local,

c).- en la adscripción como equipamiento local S.I.P.S. a las superficies de los tres inmuebles sitos en la Avenida de Loreto, 3 actualmente Centro Cívico Municipal, en la Calle Hermanos Machado, 20 actualmente Jefatura de la Policía Local, Juzgado de Paz y otros servicios municipales y en la Calle Constitución, 2 recientemente adquirido por el Ayuntamiento para la implantación de usos por la Delegación Municipal de Turismo.

En el primer ámbito, la parte disminuida de superficie del sistema local pasa a calificarse como su entorno, Zona de Extensión del Casco.

Se invoca que se adecúan los sistemas locales del documento de planeamiento a los inmuebles ya construidos y con usos reales existentes y plenamente consolidados.

Las actuaciones proyectadas son de muy escasa entidad, y compensan mutua y suficientemente los cambios de calificación propuestos.

Se considera también, por la escasa entidad de la afección a los equipamientos, todos locales, que la modificación propuesta no tiene incidencia territorial alguna.

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- Justificación de la iniciativa.

La iniciativa de la presente modificación del P.G.O.U. vigente, denominada decimotercera, corresponde al Ayuntamiento de Olivares, formalizada inicialmente mediante orden verbal de Alcaldía-Presidencia de 4 de septiembre de 2018.

Se pretende mejorar el documento de planeamiento mediante su adecuación y actualización de sus sistemas locales con construcciones y usos reales ya consolidados.

La iniciativa cumple los fines de la actividad pública urbanística, sin desvirtuar la ordenación originaria y mejorándola, contemplando las medidas compensatorias que precisa, incorporando tres nuevos sistemas locales de titularidad pública.

Se modifica únicamente en el primer ámbito la calificación de la parte del suelo para equipamiento local privado de titularidad ajena a la parroquia, que es quien presta el servicio asistencial y que carece de vocación para su futura ampliación.

La compensación se materializa con dos inmuebles con usos ya en servicio, el Centro Cívico Municipal, la Jefatura de la Policía Local, el Juzgado de Paz y otros servicios municipales, y un tercero con la expectativa de implantación de usos para la Delegación Municipal de Turismo, considerándose mejor localizados y de entidad suficiente para mantener la adecuada proporcionalidad, aumentando la superficie y calidad de la compensación e integrarse plenamente en la red de dotaciones públicas del municipio.

Código Seguro de Verificación	IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Página	4/28



El presente documento se someterá a aprobación provisional y se solicitará la emisión del informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Urbanismo, conforme al artículo 31.2.C) de la L.O.U.A. y posteriormente la emisión del dictamen preceptivo y vinculante del Consejo Consultivo, conforme al artículo 17.10.e) de la Ley 4/2005.

No se considera necesario requerir el informe de valoración de impacto en la salud al no afectar a áreas urbanas socialmente desfavorecidas ni tener una especial incidencia en la salud humana (artículo 56.1.b)3º de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía) ni se detecta ninguna otra afección sectorial implicada.

Tampoco se considera necesario la ratificación de informes sectoriales obrantes ya en el expediente, al no afectar a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural ni alterar sustancialmente los intereses públicos tutelados por los órganos o entidades administrativas que los emitieron, de conformidad con el artículo 31.1.1.3º de la LOUA.

Cumplimentado todos los trámites necesarios se someterá a aprobación definitiva.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

La superficie adscrita por el planeamiento vigente (P.G.O.U. 2008) al S.I.P.S. de la Calle Cataña como Sistema Local, es coincidente con la adscrita por las entonces Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de 1.987 como Sistema General de Equipo Comunitario Asistencial de propiedad privada, y que prestaba entonces varios servicios asistenciales y sociales, entre otros, por convenio con el Ayuntamiento, de la Guardia Infantil Municipal de Olivares.

La situación actual de prestación de servicios de Cáritas Parroquial y del Ayuntamiento no es en absoluto comparable con la de hace más de treinta años, cuando los servicios sociales municipales eran más limitados, habiéndose ejecutado hasta la fecha, promovidas por el Ayuntamiento, y en la actualidad prestando servicio, entre otros, dos Escuelas Infantiles, un Centro de Día, un Centro de Servicios Sociales y un Centro Cívico.

La modificación pretendida no afecta ni a las determinaciones de clasificación de suelo, ni a sistemas generales, ni a parques, jardines ni espacios libres públicos, ni tampoco afecta a la redacción del articulado de las Normas Urbanísticas.

2.2.- Tramitación.

Inicialmente, ante la afección a suelo destinado a equipamiento, y por tanto de requerimiento de dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, se consideró que la modificación afectaba a la ordenación estructural, tramitándose de conformidad con los Artículos 32 y 36 de la L.O.U.A. (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), y tras emisión de Informe Ambiental Estratégico, la documentación técnica y el documento ambiental estratégico fueron aprobados inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Olivares el 21/07/21 (B.O.P. nº 189 de 17/08/21).

Tras traslado del expediente a la Consejería competente en materia de Urbanismo comunican que la modificación que se propone no tiene carácter estructural, siendo el municipio el competente para su aprobación definitiva, y tras corregirse el documento emiten escrito requiriendo la subsanación entre otros, de las medidas compensatorias proyectadas para mejorar las dotaciones en la proporción adecuada.

Estudiadas las posibles alternativas de subsanación se procede a redactar este documento optando por incorporar a sistema local tres nuevos inmuebles de titularidad municipal a la modificación.

Actualmente, dos de estos inmuebles están calificados como Zona de Extensión del Casco y el tercero como Zona de Casco Tradicional, aumentando así la superficie afectada y el objeto de la compensación, mejorando las dotaciones en una mayor proporción y reduciéndose la superficie ahora calificada como residencial.

Código Seguro de Verificación	IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Página	5/28



En la actualidad, los servicios asistenciales que presta Cáritas Parroquial, tal como se acredita en el expediente, no previenen requerir más inmueble que el existente, habiéndose recientemente remozado, para adaptarse, entre otros, al cese en su actividad como Guardería (en funcionamiento hasta el curso escolar 2012/13).

La superficie adscrita por el planeamiento vigente a este S.I.P.S. alcanza los 1.817,00 metros cuadrados, estando realmente ocupados por los dos inmuebles parroquiales 860,00 metros cuadrados según la documentación catastral más actualizada que se dispone.

La modificación proyecta:

- en el primer ámbito, mantener únicamente la adscripción actual de equipamiento a los dos inmuebles de Cáritas Parroquial, y adscribir el resto de titularidad privada a la calificación de Zona de Extensión del Casco, calificación que recoge el vigente planeamiento a todo su entorno urbano inmediato.
- en los otros ámbitos, adscribir los tres inmuebles de titularidad pública a equipamiento local S.I.P.S.

4.- MEMORIA DE LA ORDENACION

A modo de síntesis, tenemos los siguientes cuadros:

Ordenación actual

Total superficie afectada calificada S.I.P.S		Superficie
1.817,00 metros cuadrados		
Inmueble / ref. catastral		Superficie
Calle Cataña, 22 / 1452514QB5415S0001PH		761,00 m2
Calle Cataña, 24 / 1452515QB5415S0001LH		660,00 m2
Calle Cataña, 26 / 1452516QB5415S0001TH		196,00 m2
Calle I. Albeniz 15(B) / 1452514QB5415S0001PH		200,00 m2

Total superficie afectada calificada residencial
1.058,00 metros cuadrados

Inmueble / ref. catastral	Superficie
C/ Hnos. Machado, 20 / 1550514QB5415S0001GH	290,00 m2
Avda. Loreto, 3 / 2153813QB5425S0001OB	425,00 m2
C/ Constitución, 2 / 1751527QU5415S0001WH	343,00 m2

Modificación de la Ordenación proyectada

Total superficie afectada calificada S.I.P.S
1.918,00 metros cuadrados

Inmueble / ref. catastral	Superficie
Calle Cataña, 24 / 1452515QB5415S0001LH	660,00 m2
Calle I. Albeniz 15(B) / 1452514QB5415S0001PH	200,00 m2
C/ Hnos. Machado, 20 / 1550514QB5415S0001GH	290,00 m2
Avda. Loreto, 3 / 2153813QB5425S0001OB	425,00 m2
C/ Constitución, 2 / 1751527QU5415S0001WH	343,00 m2

Total superficie afectada calificada residencial
957,00 metros cuadrados

Inmueble / ref. catastral	Superficie
Calle Cataña, 22 / 1452514QB5415S0001PH	761,00 m2
Calle Cataña, 26 / 1452516QB5415S0001TH	196,00 m2

Código Seguro de Verificación	IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Página	6/28



5.- PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

La modificación proyectada no afecta a las determinaciones de clasificación de suelo, ni a sistemas generales, ni a parques, jardines ni espacios libres públicos. Tampoco afecta a la redacción del articulado de las Normas Urbanísticas.

Por el alcance y la naturaleza de las determinaciones de esta modificación no procede elaborar previsiones de programación, ni gestión y estudio económico-financiero ni informe de sostenibilidad económica.

6.- RESUMEN EJECUTIVO

El objetivo y finalidad de esta modificación es la concreta definición del equipamiento local S.I.P.S. emplazado en la Calle Cataña, para adecuarlo a la superficie que realmente ocupan los dos inmuebles de Cáritas Parroquial.

La parroquia que actualmente presta los servicios de Cáritas Parroquial trasladada al Ayuntamiento su incapacidad para la ampliación de sus inmuebles en el suelo aledaño, proyectada desde las Normas del año 1.987, y la innecesariedad de seguir manteniendo esta reserva de suelo, que es además de titularidad privada ajena a la Parroquia, y que no tiene asignada por el planeamiento vigente gestión urbanística alguna para la obtención de su titularidad.

La modificación por disminución de la superficie del sistema local en ese ámbito genera la necesidad de su compensación, emplazándose ésta en tres parcelas de titularidad pública con inmuebles ya constituidos, dos de ellos con usos públicos plenamente consolidados y un tercero planificándose la implantación de su nuevo uso.

En esta modificación, la superficie proyectada calificada S.I.P.S. tiene una cabida de 1.918,00 metros cuadrados, superior a la existente de 1.817,00 metros cuadrados, y la superficie proyectada calificada residencial tiene una cabida de 957,00 metros cuadrados inferior a la existente de 1.058,00 metros cuadrados.

Por lo queda plenamente justificada la compensación mutua y suficientemente justificados los cambios de calificación propuestos.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y PLANOS

Fichas de consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de los bienes inmuebles afectados por la modificación.

Plano 1.- EMPLAZAMIENTO DE LOS ÁMBITOS.

Plano 2.- PARCIALES DEL PLANO DE ORDENACIÓN O-6 "NÚCLEO URBANO. CALIFICACIÓN DEL SUELO".

Plano 3.- PARCIALES DEL MODIFICADO DEL PLANO DE ORDENACIÓN O-6 "NÚCLEO URBANO. CALIFICACIÓN DEL SUELO".

ANEXO

Para la tramitación de la modificación decimosegunda, en la redacción de su documentación, se incorporó un anexo justificativo de que el P.G.O.U. cumple la reserva mínima de vivienda protegida del artículo 10 de la L.O.U.A., imposición normativa sobrevenida posteriormente a su aprobación por la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo y que generalizó para todos los municipios sin excepción de su "relevancia", así como la adecuación de la reserva de vivienda protegida a las necesidades objetivas del municipio.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo (P.M.V.S.) se encuentra actualmente en tramitación (aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de 23/03/18 y pendiente de su publicación) por lo que se incorpora nuevamente, para la tramitación de esta modificación, denominada la decimotercera, copia del anexo más arriba mencionado.

Fdo.: D. Luis Miguel Magaña Suárez
ARQUITECTO MUNICIPAL

Código Seguro de Verificación	IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Página	7/28



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1452514QB5415S0001PH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL CATAÑA 22
 41804 OLIVARES [SEVILLA]

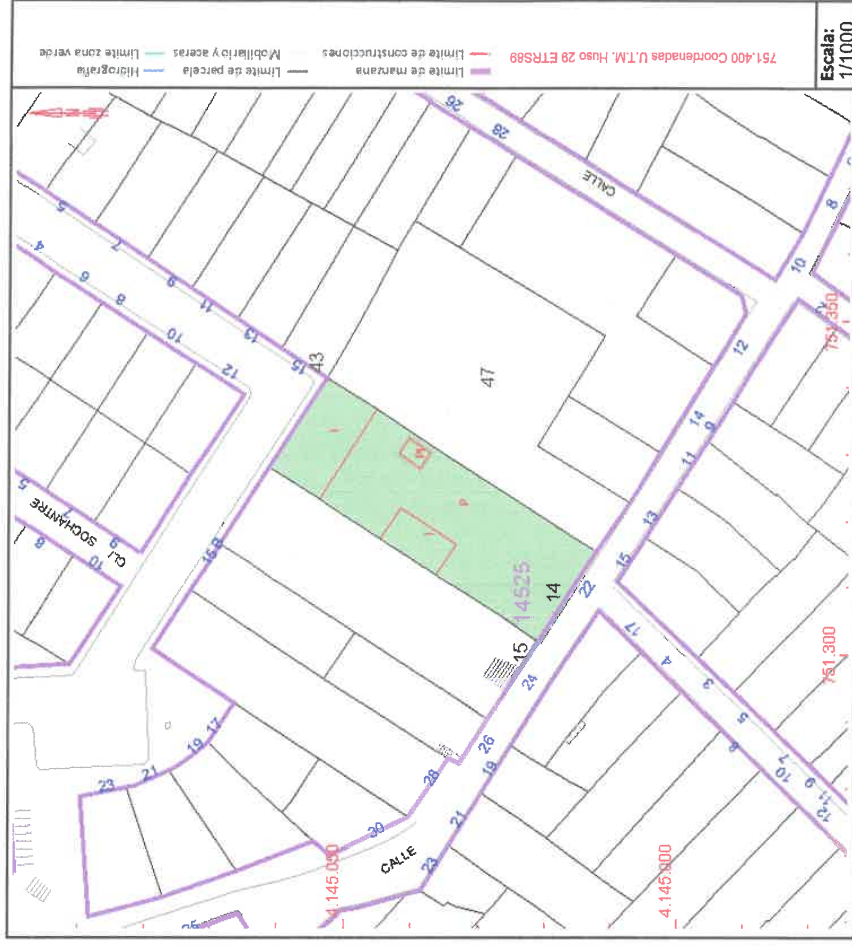
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 206 m2
Año construcción: 1960

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	196
DEPORTIVO	1/00/02	10

PARCELA

Superficie gráfica: 761 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	8/28



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1452515QB5415S00001LH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

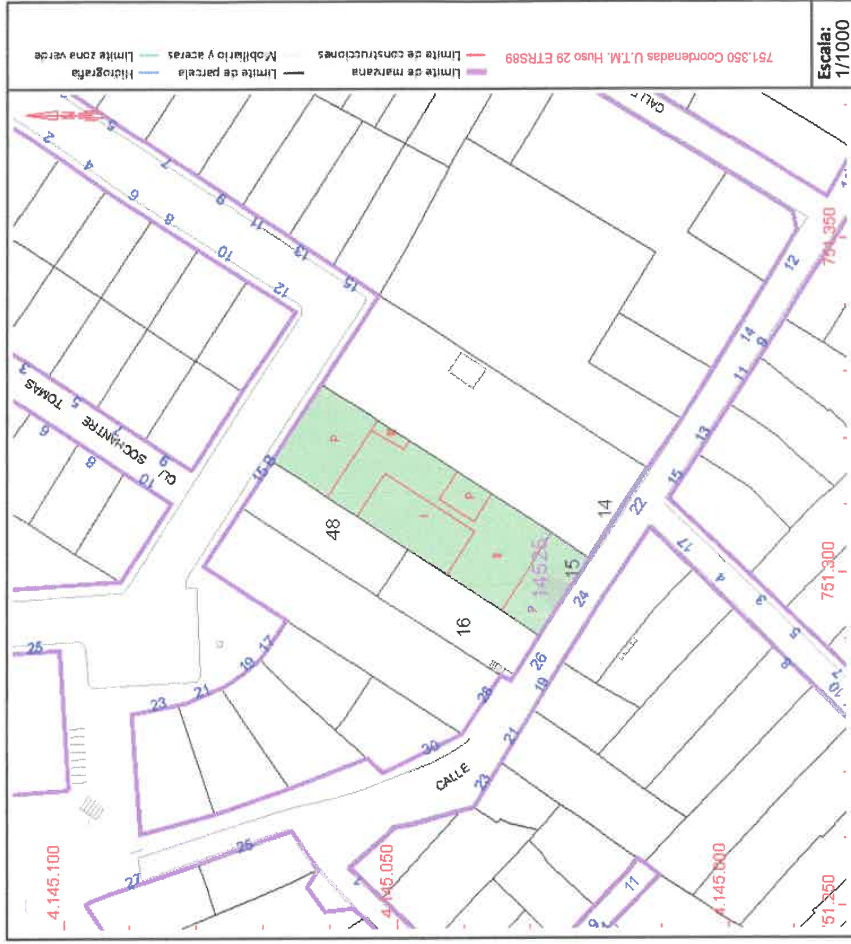
Localización:
 CL CATAÑA 24
 41804 OLIVARES [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Cultural
Superficie construida: 685 m2
Año construcción: 1967

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ENSEÑANZA	1/00/01	400
ENSEÑANZA	1/01/01	276
ENSEÑANZA	1/02/01	9

PARCELA

Superficie gráfica: 660 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	9/28





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1452516QB5415S0001TH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CATANA 26
41804 OLIVARES [SEVILLA]

Clase:

URBANO

Uso principal:

Almacén, Estac.

Superficie construida:

30 m²

Año construcción:

1988

Construcción

Destino

APARCAMIENTO

Escalera / Planta / Puerta

1/000/01

Superficie m²

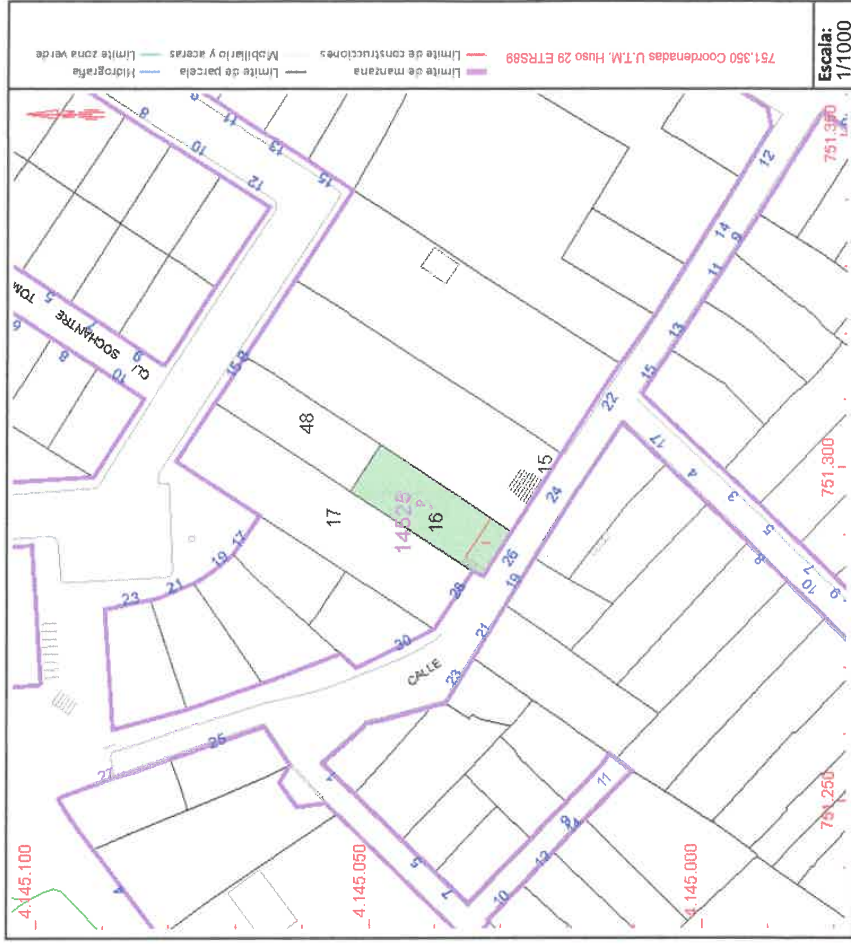
30

PARCELA

Superficie gráfica: 196 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Viernes, 30 de Diciembre de 2022

Código Seguro de Verificación

IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY

Fecha

24/02/2023 14:33:37

Normativa

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Firmante

LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)

Url de verificación

<https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY>

Página

10/28



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1452548QB5415S0001TH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL ISAAC ALBENIZ 15[B]
 41804 OLIVARES [SEVILLA]

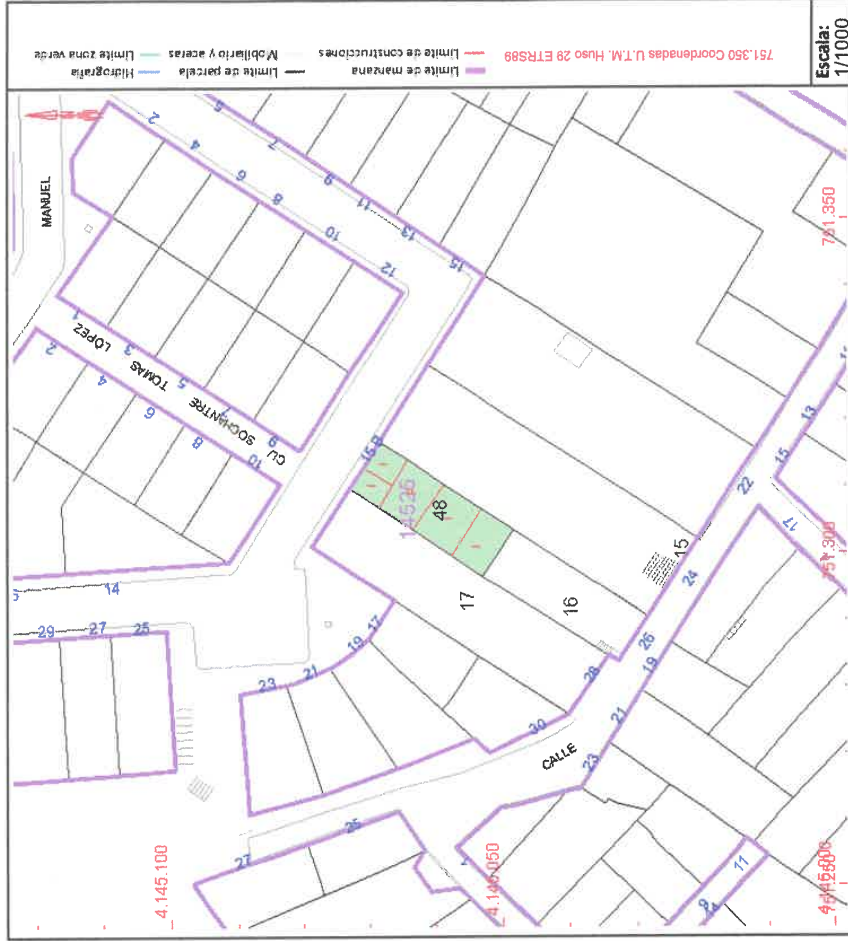
Clase: URBANO
Uso principal: Almacén, Estac.
Superficie construida: 147 m2
Año construcción: 2012

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/00/01	71
APARCAMIENTO	2/00/02	76

PARCELA

Superficie gráfica: 200 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	11/28



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1550514QB5415S0001GH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL HNOS MACHADO 20
 41804 OLIVARES [SEVILLA]

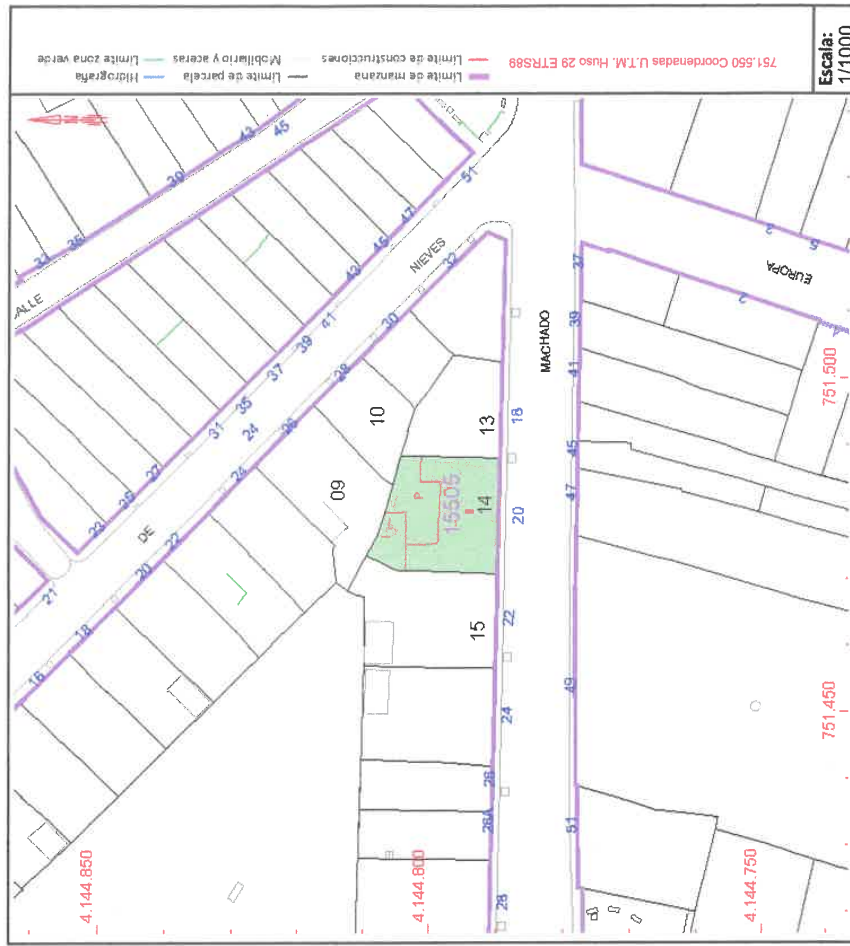
Clase: URBANO
Uso principal: Edif. Singular
Superficie construida: 402 m2
Año construcción: 1948

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
PUBLICO	1/00/01	219
PUBLICO	1/01/01	183

PARCELA

Superficie gráfica: 290 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	12/28





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2153813QB5425S00010B

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV LORETO 3
41804 OLIVARES [SEVILLA]

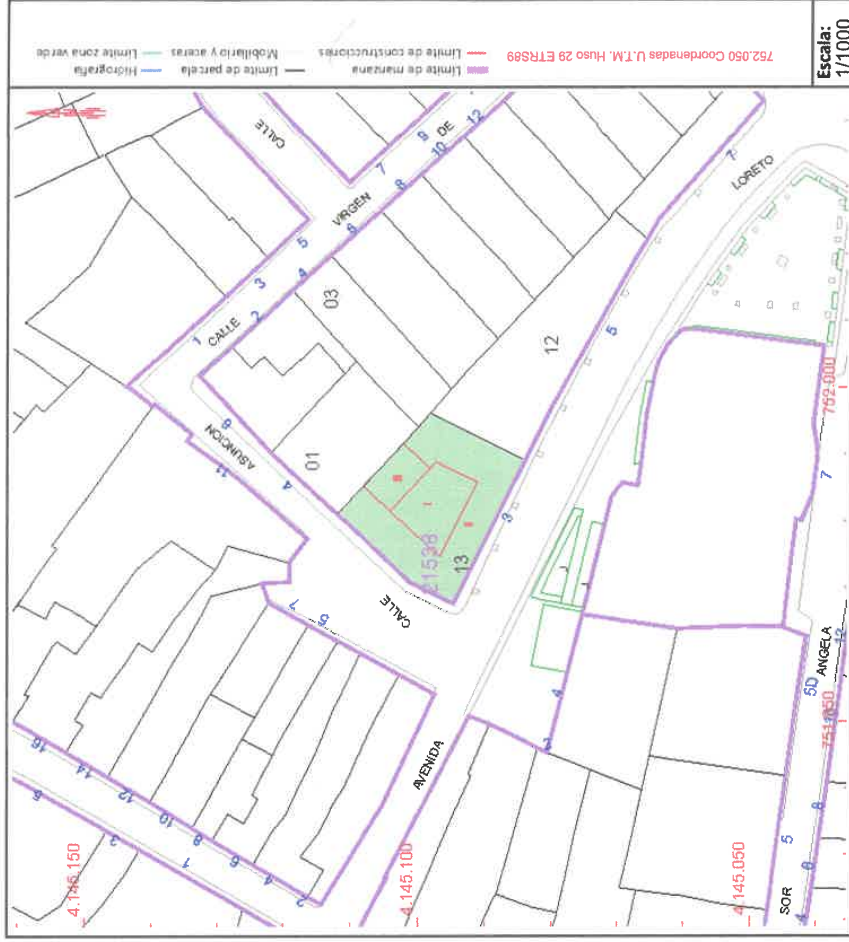
Clase: URBANO
Uso principal: Cultural
Superficie construida: 804 m2
Año construcción: 2013

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
CULTURAL	1/00/01	425
CULTURAL	1/01/01	332
CULTURAL	1/02/01	47

PARCELA

Superficie gráfica: 425 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Viernes, 30 de Diciembre de 2022

Código Seguro de Verificación

IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY

Fecha

24/02/2023 14:33:37

Normativa

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Firmante

LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)

Url de verificación

<https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY>

Página

13/28



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1751527QB5415S0001WH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CONSTITUCION 2
41804 OLIVARES [SEVILLA]

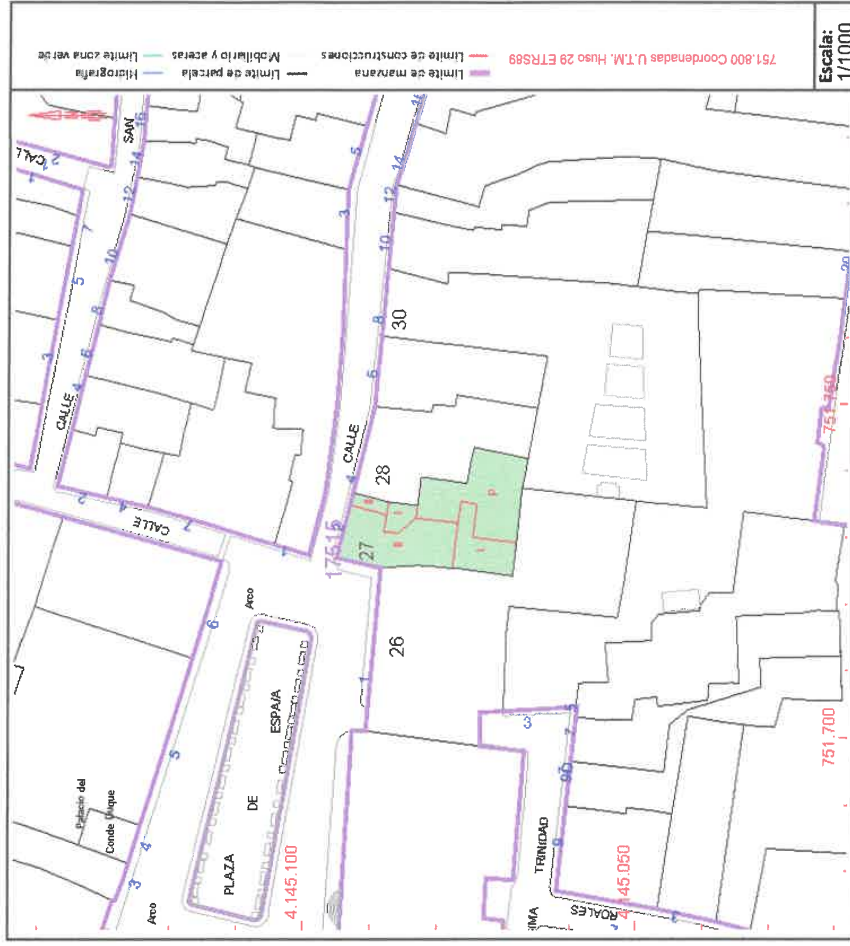
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 331 m²
Año construcción: 1950

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
OCIO HOSTEL	1/00/01	193
VIVIENDA	1/00/02	10
VIVIENDA	1/01/01	128

PARCELA

Superficie gráfica: 343 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: SANLUCAR LA MAYOR 1
Código registral único: 41010001172719

Fecha coordinación: 18/01/2019

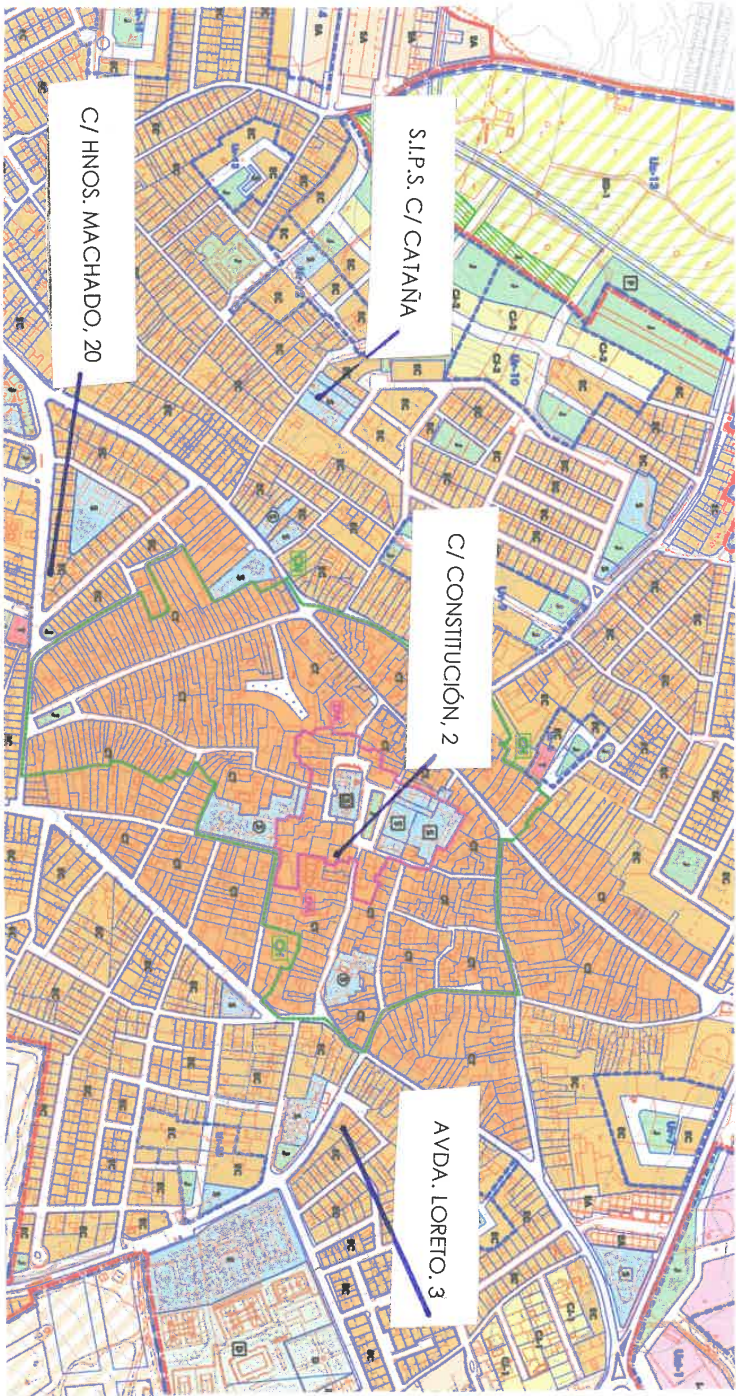
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 30 de Diciembre de 2022

Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	14/28



EMPLAZAMIENTO DE LOS ÁMBITOS



S.I.P.S. C/ CATIÑA

C/ H.NOS. MACHADO, 20

AVDA. LORETO. 3

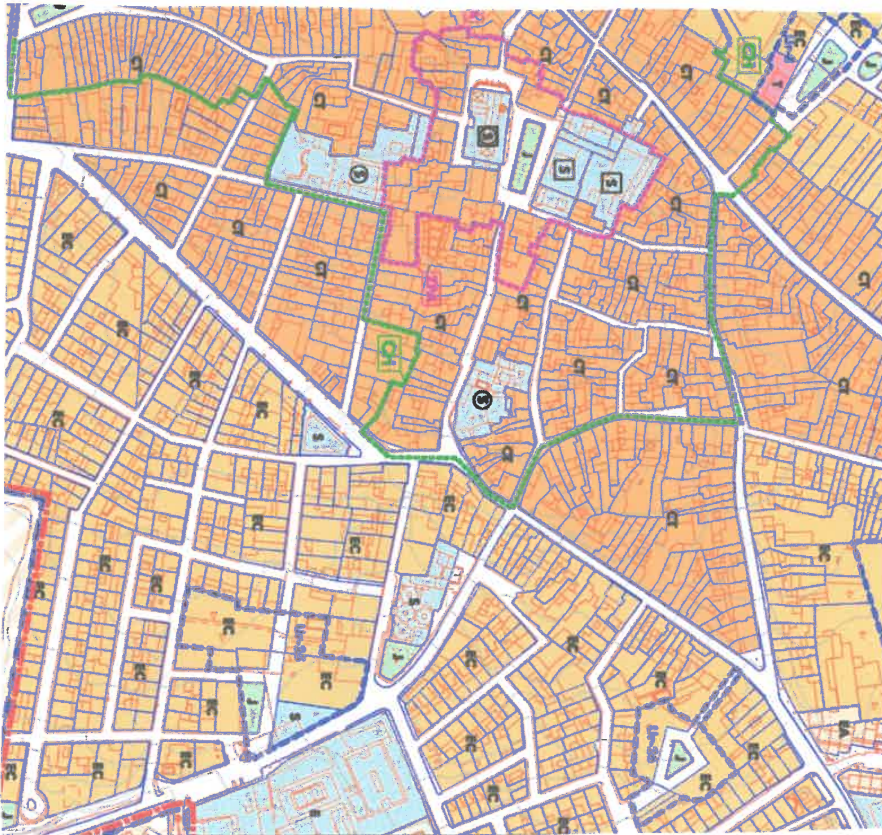
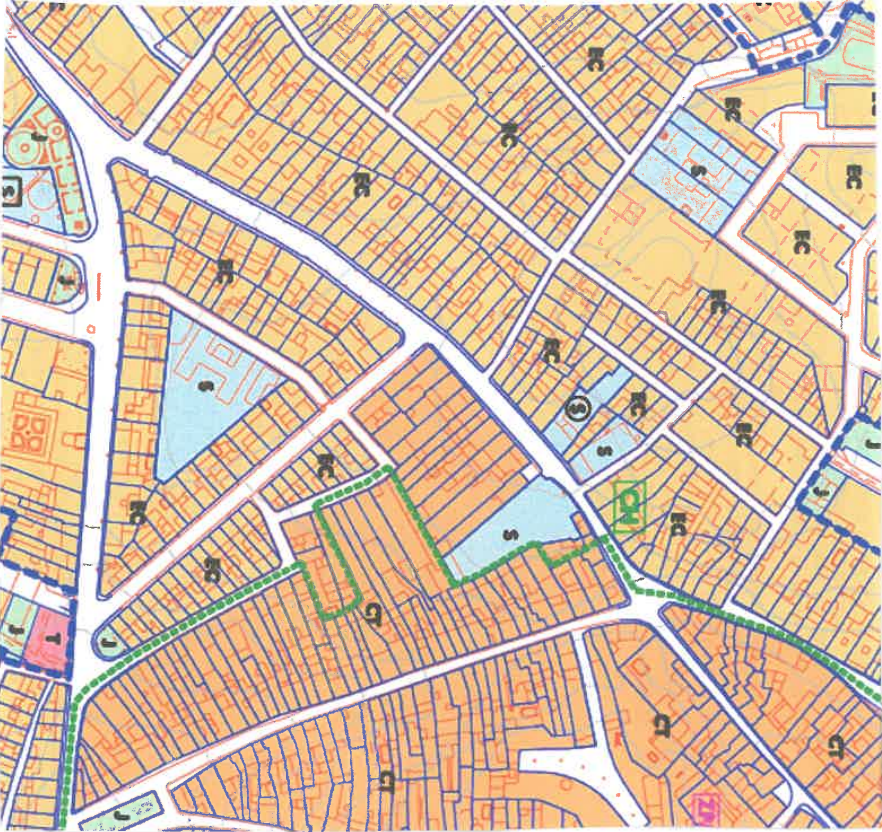
C/ CONSTITUCIÓN, 2

Código Seguro de Verificación	IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Página	15/28





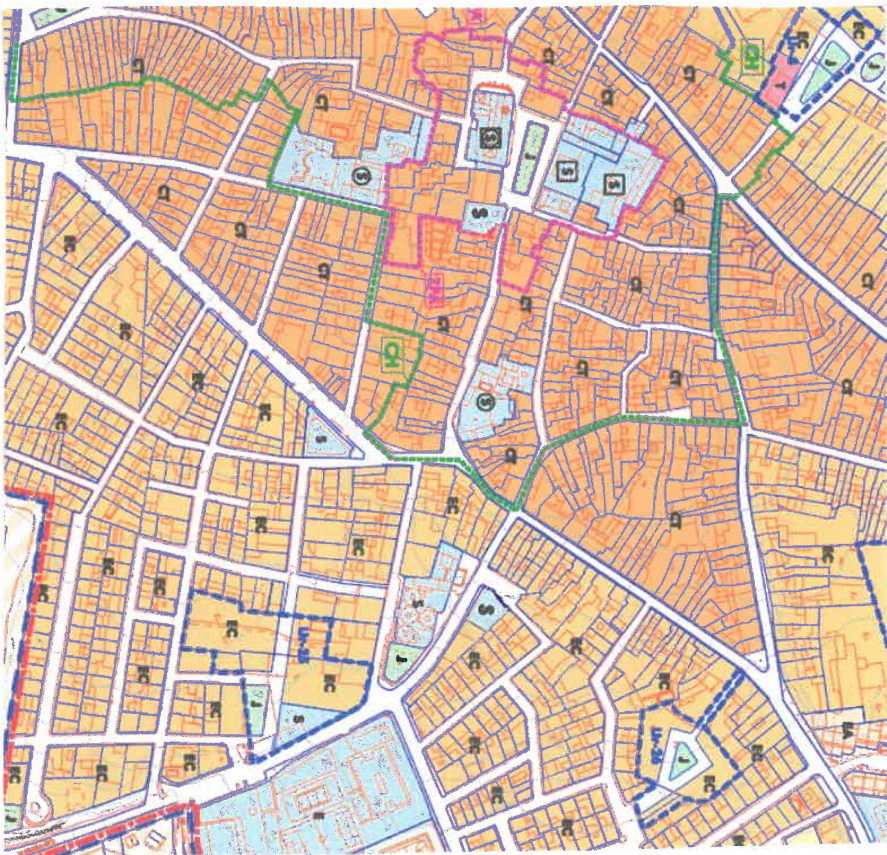
PLANO 2. PARCIALES DEL PLANO DE ORDENACIÓN O-6
"NÚCLEO URBANO. CALIFICACIÓN DEL SUELO"



Código Seguro de Verificación	IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Página	16/28



Plano 3.- PARCELES DEL PLANO MODIFICADO DE ORDENACIÓN O-6 "NÚCLEO URBANO. CALIFICACIÓN DEL SUELO".



Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	17/28



2. JUSTIFICACIÓN DE QUE EL PGOU CUMPLE LA RESERVA MÍNIMA DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL ARTÍCULO 10 DE LA LOUA.

2.1. PREVISIONES DEL PGOU VIGENTE Y ESTADO DE DESARROLLO.

El PGOU vigente fue aprobado provisionalmente el 27-06-2005 y remitido a la CPOTU para su aprobación definitiva (07-07-2006), es decir antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, que fue la normativa que generalizó para todos los municipios de Andalucía la obligatoriedad de reserva para vivienda protegida, antes limitada a los municipios de "relevancia territorial".

A pesar de la no obligatoriedad del PGOU (en ese momento no era municipio de "relevancia territorial"), durante el trámite de aprobación definitiva por acuerdo entre Ayuntamiento y Delegación de la Consejería se acordó incorporar al expediente una documentación complementaria, justificativa de los estándares de determinados equipamientos, así como de la idoneidad de las previsiones en materia de vivienda protegida.

En concreto en materia de vivienda protegida, ante la no obligatoriedad de la previsión de la reserva en el PGOU se integraron las siguientes determinaciones literales:

"A la vista de todas estas consideraciones y en coherencia con la programación del Plan y la delimitación de áreas de reparto, se llega a la conclusión de que la opción más viable para la integración en el PGOU de Olivares de las determinaciones del régimen transitorio de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, y para la aplicación del artículo 10.1.A) de la LOUA, en orden a dar cumplimiento de los requerimientos en tal aspecto del Informe de los Servicios Técnicos de la Delegación de la COPT es la siguiente, según los términos acordados en la reunión de fecha 12-06-2006:

Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	18/28



-Mantener el mismo régimen del PGOU aprobado provisionalmente para todas las Unidades de suelo urbano no consolidado, en base a encontrarse en el primer orden de prioridad de desarrollo, y donde la propia tipología residencial prevista, da como resultado un tamaño medio de viviendas claramente mayor que el tamaño legal de las viviendas sometidas a régimen de protección. Todo ello sin perjuicio de que si alguna Unidad requiriese la tramitación de Plan Parcial, y se aprobase inicialmente con posterioridad a 20-01-2007, le sería aplicable el régimen transitorio de la Ley 13/2005. Puesto que la práctica totalidad las las Unidades se ordenan pormenorizadamente desde el PGOU, este supuesto sería excepcional, en caso de remodelación o sustitución de la ordenación pormenorizada del PGOU. Asimismo en estas Unidades, siempre queda abierta la opción de que el Ayuntamiento destine su 10% de cesión obligatoria a vivienda protegida.

-Distribuir homogéneamente en todos los Sectores urbanizables, la reserva del 30% de las viviendas previstas, con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. El hecho de que los Sectores urbanizables se programen por el PGOU en un orden de prioridad posterior al suelo urbano, implica su normal desarrollo y tramitación del planeamiento en el primer o segundo sexenio tras la aprobación definitiva del PGOU, es decir los periodos 2007-2012 y 2012-2020, con lo cual en todo caso, en aplicación del régimen transitorio de la Ley 13/2005, les sería aplicable la exigencia de dicho porcentaje de reservas para vivienda protegida y lo razonable es que se resuelva y concrete la cuantificación de la reserva en cada Sector desde el propio PGOU que se apruebe definitivamente, en evitación de las posteriores distorsiones del equilibrio de Sectores de las áreas de reparto, en el supuesto de que algún Plan Parcial de iniciativa privada instase su tramitación antes de enero de 2007.

Como resultado de las nuevas determinaciones establecidas, las previsiones corregidas del PGOU en materia de vivienda protegidas son las siguientes:

	VL	VP
-UEs suelo urbano no consolidado:	757	
-Sectores suelo urbanizable sectorizado:	1.524	660
TOTAL:	2.281	660

Por lo tanto del total de **2.941** nuevas viviendas de capacidad de las UEs de suelo urbano no consolidado más Sectores urbanizables, se realiza una reserva mínima de **660** viviendas con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, lo que supone un porcentaje del **22,44%** de las nuevas viviendas previstas por el PGOU en dichos suelos.

Hay que señalar que estas previsiones del documento aprobado provisionalmente y sometido al trámite de

Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	19/28



aprobación definitiva, en dicho trámite, como consecuencia del Proyecto en curso de la variante de la carretera A-8077, en el fundamento de derecho 5º de la resolución de aprobación definitiva parcial del PGOU se especificaba lo siguiente:

“El Ayuntamiento de Olivares deberá redactar un documento complementario que resuelva la problemática derivada de la suspensión de la aprobación definitiva de las determinaciones de los Sectores Uz-16 y Uz-17, proponiendo una estructura urbanística coherente con los terrenos finalmente clasificados en función de la afección que resulte del trazado definitivo de la referida variante de la carretera A-8077 (antigua SE-510)”.

Por lo tanto del total de viviendas en suelo urbanizable sectorizado antes indicado, deben de suprimirse las correspondientes a los Sectores Uz-16 y Uz-17, con lo cual el número total de viviendas libres en suelo urbanizable quedó reducido a las siguientes:

-Viviendas libres: 1.207 (en vez de 1.524)
-Viviendas protegidas: 523 (en vez de 660)

De este modo, efectivamente la cuantificación de los desarrollos a los que en el momento actual cabría realizar la exigencia de reserva de vivienda protegida es algo más compleja de la mera traslación al conjunto de desarrollos de la reserva del 30% y habrá que analizar pormenorizadamente lo siguiente:

-En desarrollos de suelo urbano no consolidado, todos excepto la Ur-17 (o ordenar por PERI) ya estaban ordenados pormenorizadamente directamente por el propio PGOU y por lo tanto no afectados por el apartado 2 de la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005; habrá que evaluar detalladamente si ha sido necesario tramitar algún Plan Parcial (o PERI) con posterioridad al 20 de enero de 2007, que genere la obligatoriedad de la reserva del 30% de la superficie edificable residencial para vivienda protegida.

-En desarrollos de suelo urbanizable sectorizado, ya estaba prevista en el propio PGOU la reserva del 30% de la superficie edificada residencial, en los siguientes términos:

-Para los Sectores del área de reparto Ar-6 (Uz-1 a Uz-11), no afectados por la suspensión de los Sectores Uz-16 y Uz-17; el PGOU aprobado definitivamente con fecha 07-07-2006,

Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	20/28



establecía que el Plan Parcial del Sector debería reservar el 30% de la superficie edificada residencial, así como un mínimo de viviendas que se especificaba.

-Los Sectores del área de reparto Ar-7 (Uz-12 a Uz-15), tuvo que reelaborarse el aprovechamiento medio de la misma, en el Documento Complementario del PGOU aprobado definitivamente con fecha 26-09-2008, al precisamente tener que reelaborar dicho cálculo como consecuencia de la supresión de los Sectores Uz-16 y Uz-17 en la Resolución de aprobación definitiva parcial de 07-07-2006, se profundizó algo más, definiendo la superficie edificada residencial mínima destinada a vivienda protegida de estos Sectores, aparte del número mínimo de viviendas de este régimen.

Para sistematizar el cálculo más preciso posible de viviendas protegidas, se han incorporado las tablas actualizadas de los desarrollos del PGOU de las páginas siguientes, de las que obtenemos los siguientes datos:

a) Ámbitos de suelo urbano no consolidado:

A fecha de hoy el estado de desarrollo es el que se refleja en la tabla de la página siguiente, siendo el único Sector sometido a planeamiento de desarrollo con capacidad para "calificar suelo", el Ur-17, con la siguiente capacidad para vivienda protegida:

-Superficie edificada total:	19.023,36 m2t
-Terciario (estimado 25%):	4.755,84 m2t
-Residencial (estimado 75%):	14.277,19 m2t
-Viv libre (70%):	9.994,03 m2t
-Viv protegida (30%)	4.283,16 m2t
-Viviendas: Total: 89 viv	
-Viv libres:	51
-Viv protegidas:	38

Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	21/28



CL	ÁMBITO	TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Sumc): Actuaciones desarrolladas										OBSERVACIONES Desar/S-Act/Prioridad	
		SUPERF. m ²	CALIFIC.	S. ZONAS m ² s	SUP. NIETA m ²	EDIFIC. m ²	VIVIEND Nº	CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m ²)			VIARIO		
								E. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIV			SIPS
U	Ur-1	9083,33	Industrial I2		4564,97	4.564,97	0	1021,85				3496,51	ED-PU-PR/COO/1
U	Ur-2	7055,81	Industrial I2		4303,11	4.303,11	0	1795,79				956,91	ED-PU-PR/COO/1 Viaro exterior: 400,00 m2
R	Ur-3	801,64	Industrial I2		2551,7	2.551,70	0	2849,12				2617,78	ED-PU-PR/COO/1 Viaro exterior: 944,66 m2
B	Ur-4	11572,43	Industrial I2		7394,37	7.394,37	0	1524,42				2653,64	ED-PU-PR/COO/1 AD: 29-06-2009
A	Ur-5	10080,68	Industrial I2		5429,52	5.429,52	0	802,47			1158,33	2690,36	ED-PU-PR/COO/1
N	Ur-6	3181,33	Resid. EC		1339,66	2.099,49	11	1211,35				630,32	ED-PU-PR/COO/1
O	Ur-7	9153,65	Resid. EC		5466,07	8.199,11	33	1122,45				2565,13	ED-PU-PR/COO/1
N	Ur-8	2926,86	Resid. EC		936,09	1.404,14	8	453,64				972,5	ED-PU-PR/COO/1
N	Ur-9	9593,64	Terciario		5668,73	5.668,73	36	2087,33				1837,58	ED-PU-PR/COO/1
O	Ur-10	16738,04	Resid. EC		2024,14	3.036,21	16	3292,71				4070,08	ED-PU-PR/COO/1 AD: 27-10-2014
C	Ur-11	19101,1	Resid. EC		3849,9	5.774,85	30	6198,18				4718,59	ED-PU-PR/COO/1
O	Ur-12	6893,31	Resid. CI2		4334,43	2.600,66	10					2209,1	ED-PU-PR/COO/1
N	Ur-13	4656,6	Resid. EC		3997,43	5.996,15	26				686,78	2209,1	ED-PU-PR/COO/1
S	Ur-14	12533,84	Resid. EC		2581,24	3.871,86	18	684,94				1250,28	ED-PU-PR/COO/1
L	Ur-15	10170,78	Resid. EC		4751,89	7.127,84	38	1129,85				3978,59	ED-PU-PR/COO/1 AD: 24-06-08
I	Ur-16	8934,43	Resid. EA		2673,51	3.742,91	20					2.494,82	ED-PU-PR/COO/1 PROPUESTA DE SUPRESIÓN PRESENTE MODIF Nº 11
D	Ur-17	59448	Terciario		4.480,96	6.721,44	61	2.883,00			312,00		ED-PU-PR/COO/1
A	Ur-18	7738,39	Resid. EC		5990,82	3.234,49	12					11889,61	PERI-PU-PR/COO/1
D	Ur-19	6221,86	Resid. EC		3553,86	5.330,79	23					1.740,44	ED-PU-PR/COO/1 AD: 26-07-2007
O	Ur-20	15936,43	Terciario		503,54	503,54	50					1808,05	ED-PU-PR/COO/1 AD: 02-04-2007
O	Ur-21	20958,3	Resid. EC		7492,43	11.238,65	50	723,17			2711,71	5009,12	ED-PU-PR/COO/1
D	Ur-22	9324,72	Terciario		8523,99	12.785,99	63	2107,28				7713,32	ED-PU-PR/COO/1 AD: 02-04-2007
O	Ur-23	19326,86	Resid. EC		2613,71	2.613,71	24					4397,65	ED-PU-PR/COO/1
U	Ur-24	6719,58	Resid. CI2		3804,87	5.707,31	20	1122,2				5073,89	ED-PU-PR/COO/1
U	Ur-25	6645,51	Resid. CI2		10610,24	6.366,14	20	2161,67				1504,66	ED-PU-PR/COO/1
U	Ur-26	3298,51	Resid. EC		5214,92	3.128,95	9					1137,02	ED-PU-PR/COO/1
U	Ur-27	11271,39	Resid. EC		4471,83	6.707,75	25	391,13			645,53	1088,91	ED-PU-PR/COO/1
U	Ur-28	11271,39	Resid. EA		1991,63	2.987,45	14	217,97				3175,18	ED-PU-PR/COO/1
U	Ur-29	11271,39	Resid. EA		5373,11	7.522,35	44	1375,25					

Código Seguro de Verificación	IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Página	22/28



AYUNTAMIENTO DE OLIVARES

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Sumc): Actuaciones desarrolladas										
CL	ÁMBITO	CALIFIC.	S. ZONAS	SUP. NIETA	EDIFIC.	VIVIEND	RESERVAS DE SISTEMAS LOCALES (m ²)			OBSERVACIONES
							E. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIV	
		Tercario		1347,85	1.347,85					AD: 26-07-2007
Ur-28	18592,36	Resid. EA		9566,72	13.393,41	77	1760,19		1458,16	5807,29
										ED-PJ-PR/CU-COM/1
TOTALES	335.174,14		59.448,00	150.426,13	193.520,35	784	44.500,92	0,00	12.017,85	85.748,65

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (Suzs): Actuaciones con Plan Parcial aprobado														
CL	SECTORES SG-ADSCR	SUPERFIC. SECTOR m ²	USO GLOBAL	SUP. INCLUID m ²	SUP. ZONA m ²	SUP. MAX EDIFIC. m ²	Nº MAX VIVIENDA	RESERVAS MINIMAS SISTEMAS LOCALES (m ²)			OBSERVACIONES Desarrollo/Prioridad			
								ES. LIBRES	DOCENTE + DEPORTIVO	SIPS				
Uz-1		77078,79	Residen. BD-2	4.494,83	72883,96	23.226,87	33	7.259,00	4.877,64		PP-PJ-PR/CU-COM/1			
S			SGRV-1								Reserva 30% edificabilidad residencial para VP			
Uz-2		48981,97	Residen. BD-2	7.633,33	41348,64	13.231,56	43	4.135,00	2.778,63		PP-PJ-PR/COO/1			
E			SGRV-2								Reserva 30% edificabilidad residencial para VP			
Uz-3		107279,22	Residen. MD	10.387,73	57186,39	25.733,88	109	8.107,00	7.008,65		PP-PJ-PR/COO/1			
L			Residen. BD-2								Reserva 30% edificabilidad residencial para VP			
O			SGRV-3											
U			SGEL-1											
R		95022,91	Residen. MD	4.382,85	54329,23	24.448,15	94	9.064,00	7.879,21		PP-PJ-PR/COO/1			
B			Residen. BD-1								Reserva 30% edificabilidad residencial para VP			
A			SGEL-4											
N		180754,93	Residen. MD	4.479,02	96123,12	43.255,40	201	14.936,00	11.748,45		PP-PJ-PR/COO/1			
I			Industrial I1											
Z			SGRV-7											
A			SGEL-5											
B		130290,24	Residen. BD-1	9.547,86	47561,66	17.122,20	137	12.075,00	9.000,00		PP-PJ-PR/CU-COM/1			
L			Residen. BD-2								Reserva 30% edificabilidad residencial para VP			
E			SGEL-7											
S		42662	Residen. BD-1	4.048,37	38614,43	13.901,19	49	3.862,00	2.919,25		PP-PJ-PR/CU-COM/1			
C			SGEL-8								Reserva 30% edificabilidad residencial para VP			
E		38632,37	Tercario T	8.195,39	30436,98	15.218,49		3.044,00	2.435,00		PP-PJ-PR/CU-COM/1			
T		21470,43	Residen. BD-1	21.870,43	21.870,43	7.729,35	27	2.147,00	1.625,16		PP-PJ-PR/CU-COM/1			
O		96438,07	Industrial I2-3	96438,07	96438,07	57.862,84		9.644,00	4.821,90		PP-PJ-PR/CU-COM/1			
R											Sector ordenado desde el PGOU			
I		103146,51	Industrial I2-3	103146,51	103146,51	61.887,91		10.315,00	5.157,33		PP-PJ-PR/CU-COM/1			
Z		29727,3	Residen. BD-1	28168,73	28168,73	10.140,74	35	2.817,00	2.129,56		PP-PJ-PR/CU-COM/1			
A											BD-1-(VU): 4.025,00 m2			
D											BD-1-(VP): 1.725,00 m2			
O											BD-1-(T): 4.790,74 m2			

Código Seguro de Verificación	IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B71B6TKWM2URPRGZYOOY	Página	23/28



TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (Suzs): Actuaciones con Plan Parcial aprobado												
CL	SECTORES SG-ADSCR	SUPERFIC SECTOR m ²	USO GLOBAL	SUP. SG INCLUID m ²	SUP. ZONA m ²	SUP. MAX EDIFIC. m ²	Nº MAX VIVIENDA			RESERVAS MINIMAS SISTEMAS LOCALES (m ²)	OBSERVACIONES Desarrollo/Prioridad	Desglose uso global en Ar-7
							VL	VP	ES. LIBRES			
								DOCENTE + DEPORTIVO + SIPS				
UJ-13	70693,42	Residen. BD-1	67143,52	24.171,67	84	37	6.715,00	5.076,05	PP-PU-PR-CU-COM/2	BD-1-(VL): 9,928,33 m ² BD-1-(VP): 4,255,00 m ² BD-1-(T): 9,988,34 m ²		
UJ-14	195712,32	SGEL-1,2 Residen. BD-1	3.403,49	70618,42	41	86	17.567,00	12.398,06	PP-PU-PR-CU-COM/2	BD-1-(VL): 15,532,63 m ² BD-1-(VP): 9,890,00 m ² BD-2-(VL): 7,544,03 m ² BD-2-(T): 26,071,73 m ²		
UJ-15	45699,66	SGEL-3 SGEL-4 SGEL-5 SGEL-6 Residen. BD-1	42492,66	15.299,88	53	23	4.250,00	3.212,97	PP-PU-PR-CU-COM/2	BD-1-(VL): 6,171,66 m ² BD-1-(VP): 2,645,00 m ² BD-1-(T): 6,483,22 m ²		
TOTAL	1.283.590,14		124.120,73	1.159.323,80	1.207	523	115.937,00	83.062,86				
SISTEMAS GENERALES EN SUZ NO INCLUIDOS EN SECTORES												
SGEQ-2	12688,33		12.688,33						Adscrito Ar-			
SGEQ-3	55501,45		55.501,45						Adscrito Ar-			
SGEL-2	11.592,25		11.592,25						Exprop.			
SGEL-9	10097,29		10.097,29						Adscrito Ar-			
SGEL-10	19552		19.552,00						Adscrito Ar-			
TOTAL SG ni	109.431,32		109.431,32									
TOTALES	1.393.021,46		233.592,05									

b) Ámbitos de suelo urbanizable sectorizado:

Para evaluar la capacidad total de superficie edificada y de viviendas vinculadas al sector protegido se parte de la tabla de esta página y anterior, en la que se procede con los siguientes criterios:

-De los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado, solamente se ha aprobado definitivamente el Plan parcial de los Sectores, UJ-7 y UJ-9. Por lo tanto son los únicos de los que se disponen de los datos exactos de superficie edificada y viviendas destinadas al sector protegido, que se extraen de los datos de los Planes Parciales correspondientes.

Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	24/28



SEC	SUPERFICIE m ² s	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL: RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA					Nº VIVIENDAS	
		SUPERFICIE EDIFICADA m ² t					LIBRES	PROTEGIDAS
		TOTAL	VIV LIBRE	VIV PROTEG	OTROS			
Uz-1	77.078,79	22.226,87	8.855,00	3.795,00	9.576,87	75	33	
Uz-2	48.981,97	13.231,56	5.098,33	2.185,00	5.948,23	43	19	
Uz-3	107.279,22	33.374,51	16.636,67	7.130,00	9.607,84	145	62	
Uz-4	95.022,91	37.520,05	18.515,00	7.935,00	11.070,05	159	69	
Uz-5	180.754,93	75.197,17	23.345,00	10.005,00	41.847,17	201	87	
Uz-6	130.290,24	40.540,03	15.831,67	6.785,00	17.923,36	137	59	
Uz-7	42.662,80	13.901,19	5.635,00	2.415,00	5.851,19	49	21	
Uz-9	21.470,43	7.729,35	2.764,35	1.380,00	3.585,00	27	12	
Uz-12	29.727,30	10.140,74	4.025,00	1.725,00	4.790,74	35	15	
Uz-13	70.693,42	24.171,67	9.928,33	4.255,00	9.988,34	84	37	
Uz-14	195.712,32	59.038,39	23.076,66	9.890,00	26.071,73	199	86	
Uz-15	45.699,66	15.299,88	6.171,66	2.645,00	6.483,22	53	23	
TOTAL	1.045.373,99	352.371,41	139.882,67	60.145,00	152.743,74	1.207	523	

-Del resto de Sectores no desarrollados, nos encontramos con dos supuestos:

-Los Sectores residenciales del área de Reparto Ar-6, la única determinación del PGOU que tenemos es que se destine el 30% de la superficie edificada residencial en el Plan Parcial. Al no haber Plan Parcial, estimaremos que de la edificabilidad total asignada al Sector, se destina a vivienda protegida el resultado de aplicar al número de viviendas protegidas una superficie edificable de 115 m²/viv, y el resto de aprovechamiento edificatorio del Sector se distribuye entre vivienda libre (cumpliendo el requisito del 70% de superficie edificada residencial) y otros usos de actividades económicas.

Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	25/28



-Los Sectores residenciales del área de reparto Ar-7, al haberse tenido que reelaborar el cálculo de aprovechamiento medio en el Documento Complementario del PGOU aprobado definitivamente el 26-09-2008, en este caso las Fichas del PGOU incorporaron una distribución concreta de la superficie edificada total del Sector, fijándose la superficie edificada para vivienda protegida y, por lo tanto es la que se adopta.

Con todos estos criterios se ha elaborado la tabla de la página anterior para la obtención lo más precisa posible de la reserva actual de vivienda protegida del PGOU en suelo urbanizable, de donde resultan:

- Superficie edificable para vivienda protegida: 60.145,00 m2t
- Número mínimo de viviendas protegidas: 523

c) Reserva total del PGOU vigente para vivienda protegida:

Sumando las reservas mínimas para vivienda protegida en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable obtenidas en los apartados a) y b) anteriores, obtenemos que la reserva de vivienda protegida en el PGOU vigente, tras la supresión de la Unidad Ur-15, objeto de la presente Modificación, es la siguiente:

CLASE DE SUELO	SUP EDIFICABLE VIV PROTEGIDA m2t	VIVIENDAS PROTEGIDAS nº mínimo
Suelo urbano no consolidado	4.283,16	38
Suelo urbanizable sectorizado	60.145,00	523
TOTALES	64.428,16	561

Por lo tanto, la reserva mínima de vivienda protegida en el PGOU vigente, como resultado de aplicar el 30% de superficie edificable residencial a los Sectores con ordenación pormenorizada (Plan Parcial o PERI), aprobados con posterioridad al 20 de enero de 2007, es de **561** viviendas.

Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	26/28



3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL PGOU VIGENTE A LAS NECESIDADES OBJETIVAS DEL MUNICIPIO.

3.1. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

Compartimos el criterio del Informe de la DGV de que el marco más adecuado para la toma de decisión sobre las necesidades de vivienda en el municipio sería el PMVS; no obstante también el planeamiento general, en ausencia de dicho PMVS, es un marco perfectamente idóneo para la evaluación, tal y como se reconoce en la propia Disposición final 2ª de la Ley 1/2010, ya que se indica que, mientras que no se disponga de PMVS los ayuntamientos "ejercerán las competencias referidas en esta Ley a través de los instrumentos previstos en la normativa urbanística".

Consultados los Servicios Municipales acerca del estado de la elaboración del PMVS, se nos indica que se han realizado estudios previos, de los que en el Anexo 1 de este documento se adelantan algunos datos; pero es patente que siendo uno de los contenidos (apartado 2.b del artículo 12 de la Ley 1/2010) básicos de dicho PMVS la "previsión de financiación y modalidades de ayudas autonómicas que correspondan, así como la gestión de las ayudas estatales", y las circunstancias de crisis económica actual y de acceso a la financiación inmobiliaria en particular, es un marco extremadamente complicado para realizar dicha planificación; de hecho a la propia Administración Autonómica le debe ocurrir algo similar, ya que el Plan Autonómico 2007-2012 ya caducó y tampoco está claro cuando se dispondrá de dicho marco de referencia, también básico para los PMVS.

Por las motivaciones indicadas y, a pesar de que en el Informe de la DGV se nos indica que "en ausencia

Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	27/28



de PMVS habrá que justificar como mínimo que se cumple con la reserva mínima de terrenos con destino a VP que contempla el artículo 10 de la LOUA”, es decir “30% de la superficie edificable residencial de todos los ámbitos de desarrollo aprobados inicialmente con posterioridad al 20 de enero de 2007”, cuestión que se hace en el apartado 2 anterior, hemos estimado conveniente profundizar en la justificación propiamente urbanística de si la reserva total actual del PGOU vigente de 561 viviendas protegidas, se ajusta o no a las necesidades objetivas del municipio a corto-medio plazo, cuestión que abordamos en el apartado siguiente.

3.2. JUSTIFICACIÓN DESDE LA INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA SUFICIENCIA DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL PGOU VIGENTE.

La evaluación de si la reserva actual de 561 viviendas protegidas previstas en el PGOU vigente, cuya aprobación definitiva parcial se produjo en julio de 2006, es adecuada o no, es patente que, por el tiempo transcurrido y las completamente diferentes circunstancias económicas y sociales, ya no estimamos suficientemente fiables las evaluaciones realizadas en su día por dicho PGOU ya que las consideramos muy desfasadas.

Por tal motivo, hemos estimado muy conveniente realizar una evaluación actualizada de la estructura y evolución poblacional, así como de las necesidades de vivienda para los próximos 10 años, que se incluye como Anexo 1 de este documento, llegándose a la conclusión de que la demanda de vivienda protegida para dicho periodo es de 320 viviendas.

Por lo tanto, la capacidad del PGOU actual, una vez suprimida la Unidad Ur-15 objeto de la presente Modificación, alcanza una reserva de 561 viviendas protegidas, que se estima que es claramente suficiente para los próximos diez años.

Olivares, 25 de julio de 2014

Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

Código Seguro de Verificación	IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Fecha	24/02/2023 14:33:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUIS MIGUEL MAGAÑA SUAREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B23B7IB6TKWM2URPRGZYOOY	Página	28/28

