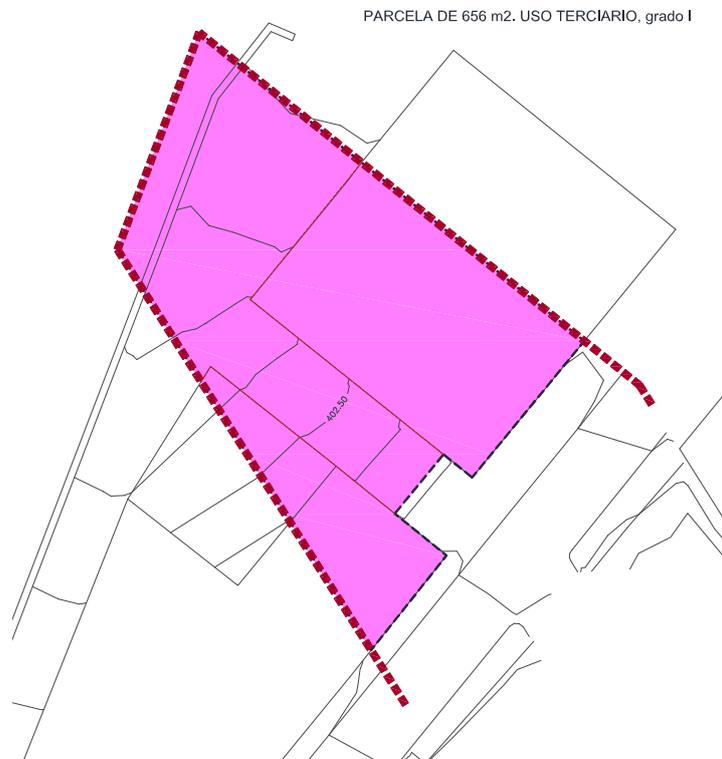


ESTUDIO DE DETALLE

SOBRE LA PARCELA DE USO TERCIARIO PERTENECIENTE A LA UE-1 DEL TRPGOU DE ZAHARA DE LA SIERRA



PROMOTOR:
REDACTOR:

Ayuntamiento de Zahara de la Sierra
Marcelino Blanco Holgado. ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE

ÍNDICE

1.- MEMORIA

1.1.- DATOS GENERALES

- 1.1.1.- Antecedentes y objeto de encargo.
- 1.1.2.- Promotor del encargo.
- 1.1.3.- Redactor.
- 1.1.4.- Planeamiento vigente.
- 1.1.5.- Normativa y legislación vigente.

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 1.2.1.- Situación y superficie.
- 1.2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- 1.2.3.- Estructura de la propiedad.
- 1.2.4.- Determinaciones del TRPGOU de Zahara de la Sierra.

1.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN

- 1.3.1.- Descripción y justificación de la propuesta.
- 1.3.2.- Justificación de la LOUA, artº15.
- 1.3.3.- Normas urbanísticas.

2.- PLANOS

- 2.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- 2.2.- ANTECEDENTES: INFORMACIÓN RELEVANTE PARA EL E.D.
- 2.3.- ANTECEDENTES: ALINEACIONES
- 2.4.- PARCELA PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES
- 2.5.- PARCELA PROPUESTA: ALINEACIONES GEORREFERENCIADAS (U.T.M.)
- 2.6.- SUPERPOSICIÓN: PARCELA ANTECEDENTES / PARCELA PROPUESTA

3.- ANEXOS

3.1.- NORMAS URBANÍSTICAS. “CAPÍTULO 5. ORDENANZA Nº4. TERCARIO” DEL TRPGOU DE ZAHARA.

3.2.- CARTOGRAFÍA CATASTRAL.

3.3.- CERTIFICADO DE COLEGIACIÓN DEL ARQUITECTO.

3.4.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA ZONA.

1.- MEMORIA

1.- MEMORIA

1.1.- DATOS GENERALES

1.1.1.- Antecedentes y objeto de encargo.

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE con la finalidad de redefinir las alineaciones y rasantes sobre la parcela de uso terciario incluida en la Unidad de Ejecución nº1 (UE-1) del Plan General de Ordenación Urbanística de Zahara de la Sierra (en adelante TRPGOU) publicado en el B.O.P. nº148 de 4 de agosto de 2009. Dicha parcela, de 656 m², forma parte de las cesiones obligatorias consideradas en el mismo.

El principal motivo que nos lleva a plantear estas alineaciones y rasantes es poder resolver una contradicción que existe en el TRPGOU entre la ficha de la UE-1 y el plano 5.1. de “Clasificación y calificación del suelo. Zahara de la Sierra”, ya que expresan determinaciones diferentes. Asimismo, la preexistencia de algunas edificaciones cuya preservación, y posterior puesta en funcionamiento, es una prioridad municipal, nos lleva a la necesidad de tramitar esta figura de desarrollo de planeamiento de forma simultánea al PROYECTO DE REPARCELACIÓN de la citada UE-1.

1.1.2.- Promotor del encargo.

Promueve y encarga este ESTUDIO DE DETALLE el AYUNTAMIENTO DE ZAHARA DE LA SIERRA, cuyos datos son los siguientes:

DENOMINACIÓN SOCIAL: Ayuntamiento de Zahara de la Sierra
CIF: P-1104200-I
DOMICILIO: Plaza del Rey, nº1
C.P.: 11.688
LOCALIDAD: ZAHARA DE LA SIERRA (Cádiz)
REPRESENTANTE: Juan M^a Nieto Sánchez. Alcalde
TLF: 956-123004

1.1.3. -Redactor.

El equipo redactor de este documento, está compuesto por Marcelino Blanco Holgado, colegiado nº 362 del COA de Cádiz, con DNI 44.025.620-D, como director-coordinador de los trabajos, y el equipo técnico de la sociedad

cooperativa ARQUINGENIA, PROFESIONAL, S.C.A, con CIF F-11757671 y sede en C/ Rosario, nº 7-1ª planta, de Villamartín (Cádiz).

1.1.4.- Planeamiento vigente.

Siendo el TRPGOU de Zahara de la Sierra, publicado en el B.O.P. nº148 de 4 de agosto de 2009, el planeamiento municipal de referencia nos referimos concretamente a su artículo 7.9.8. en el que aparecen las fichas de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

En dicho artículo es dónde viene definida esta parcela, cuyas características principales son las siguientes: PARCELA DE CESIÓN, DE USO TERCIARIO, DE 656 m2. Se adjunta la ficha:

**TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZAHARA DE LA SIERRA
NORMAS URBANÍSTICAS**

UE-1	Peñón de la Horca (UE-3A)			
ÁREA DE REPARTO	ARR-1	SECTOR	SR1	
ANTECEDENTES: Se trata de la UE-3 del Plan Parcial Peñón de la Horca, cuya delimitación fue cambiada posteriormente, denominándose UE-3A.				
CONDICIONES DE DESARROLLO				
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	INICIATIVA	Privada	
INSTRUMENTOS	Proyectos de reparcelación y de urbanización			
CONDICIONES DE ORDENACIÓN				
SUPERFICIE (m ²)	2823	CESIONES		
USO CARACTERÍSTICO	Residencial	VIARIO	970	34,36%
Nº MÁXIMO DE VIV.	17	ESPACIOS LIBRES	0	0
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,010 m ² /m ²	OTROS (terciario)	656	23,24%
ORDENANZAS A APLICAR	SUPERFICIE DE PARCELA DE USOS LUCRATIVOS (m ²)	TOTAL	1626	57,60%
Nuevos crecimientos gr 3	1197	SUELO DONDE SE LOCALIZA LA CESIÓN DE APROVECHAM.	119,7	
Terciario grado I	656			
OBJETIVOS: - Completar la ordenación del plan parcial, reordenando usos.				
CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES: - El valor del aprovechamiento medio no se corresponde con el aprovechamiento tipo del Plan Parcial porque el uso característico es distinto, la delimitación ha cambiado (al disponer de cartografía digitalizada), las superficies de los usos se han recalculado con mayor precisión y se han descontado los equipamientos públicos ya obtenidos. - La cesión de 656 metros cuadrados, prevista en el Plan Parcial para equipamientos, se destina a uso terciario, incrementando las dotaciones del sector R1 en la misma cuantía para facilitar la agrupación de los respectivos usos (industriales y equipamientos). Mediante convenio urbanístico suscrito con el propietario de los terrenos, el Ayuntamiento le transmite los suelos residenciales que le corresponden en esta UE (y una parcela exterior de 200 m ²) a cambio de terrenos ubicados en la UE5 y de que el propietario se haga cargo de toda la urbanización de la UE1 y de una parte (205 m ²) de la urbanización de la UE6, con la compensación económica resultante según valoración anexa al convenio.				

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento es el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zahara de la Sierra, aprobado por el Ayuntamiento de Zahara de la Sierra el día 30 de Enero de 2009.



Asimismo, esta parcela es la denominada “PARCELA V” del proyecto de reparcelación de la UE-1 que se está tramitando de forma simultánea a este ESTUDIO DE DETALLE. La parcela, cuyo adjudicatario es el Ayuntamiento de Zahara, cuenta con 656 m2, siendo la ordenanza de aplicación la de “terciario, grado I”.

1.1.5.- Normativa y legislación vigente.

La normativa y legislación de referencia es la siguiente:

Normativa Urbanística Municipal.

- PGOU de Zahara de la Sierra, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente con fecha 24/02/2009 por la CPOTU de Cádiz, publicado en el BOP del 4 de agosto de 2009 e inscrito en el RIU el 22/09/2011 -según se publica en el BOP de 8/11/2011-.
- Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía: Aprobada por el Pleno Municipal el 16/02/2011 y publicada en BOP el 8/11/2011.

Legislación de carácter autonómico.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (que en adelante denominaremos LOUA); y sus modificaciones o alteraciones posteriores:
 - Ley 18/2003.
 - Ley 13/2005.
 - Ley 1/2006.
 - Ley 11/2010.
 - Ley 13/2011.
 - Ley 2/2012, de 30 de enero, que modifica a la LOUA.
 - Decreto-Ley 5/2012.
 - Decreto-Ley 1/2013.

- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Decreto 2/2012, de 10 de marzo, sobre edificaciones y asentamientos en el suelo no urbanizable.
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Legislación de carácter estatal.

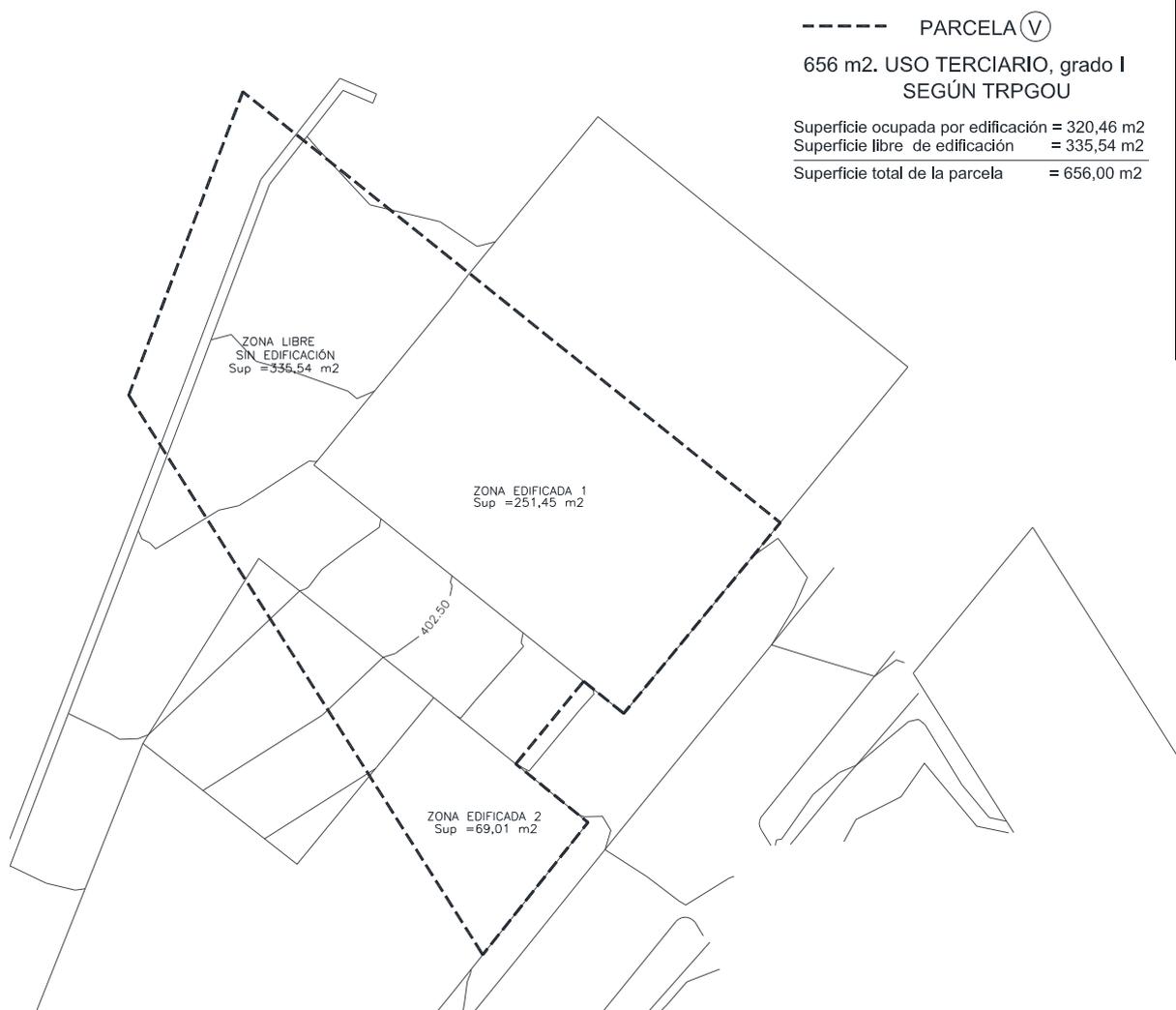
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido ley del suelo y rehabilitación urbana.
- RD 1492/2011, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
- RD 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento.
- RD 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística.

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1.- Situación y superficie.

La parcela que es objeto de este ESTUDIO DE DETALLE es una de las parcelas resultantes, (la denominada "PARCELA V") del proyecto de reparcelación de la UE-1 que se está tramitando simultáneamente.

La misma, tiene una forma poligonal muy característica condicionada por las edificaciones existentes. Cuenta con una superficie de 656 m2. Se adjunta imagen con la geometría de la parcela.



1.2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Las edificaciones existentes en la parcela son naves de tipología tradicional de estructura de hormigón y acero, cerramientos de ladrillo enfoscado y pintado de blanco y cubierta de tejas. Las mismas están actualmente sin uso reconocido, siendo el objetivo próximo del Ayuntamiento ponerlas en funcionamiento, con un uso y actividad dentro de los permitidos por la ordenanza "terciario, gado I".

Respecto a las infraestructuras existentes, hay que señalar que la calle a la que da frente la parcela está totalmente urbanizada. No obstante, consta que se está redactando un proyecto de urbanización para completar la urbanización correspondiente a la UE-1, con lo cual se presupone que se acometerán próximamente las obras necesarias para ejecutar el resto de los viarios pendientes, así como las intervenciones y/o reformas que fueran necesarias sobre el resto de la urbanización.

1.2.3.- Estructura de la propiedad.

Como se ha citado anteriormente, la parcela "V" será de titularidad municipal una vez que se inscriba como tal, en el Registro de la Propiedad de Olvera, después de la tramitación del proyecto de reparcelación de la UE-1.

1.2.4.- Determinaciones del TRPGOU de Zahara de la Sierra.

Las determinaciones que nos afectan son, de forma general, las recogidas en el Art. 7.9.8. del TRPGOU de Zahara de la Sierra y, en coherencia con lo anterior, y de forma específica, las determinaciones expresadas en la ficha del proyecto de reparcelación de la UE-1, que son las siguientes:

PARCELA Nº1.- Denominación: PARCELA V

ADJUDICATARIO: Ayuntamiento de Zahara
P-1104200-I

NATURALEZA: URBANA

ORDENANZA: TERCARIO, grado I

SUPERFICIE DE SUELO: 656,00 m2 de suelo

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2 techo de u.c.): Existe una edificabilidad atribuida en virtud del TRPGOU, sin que la misma compute a efectos de reparto de aprovechamiento.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Por aplicación de Ordenanza (artículos 7.5.1. al 7.5.10. del TRPGOU de Zahara de la Sierra).

OTROS: CESIÓN GRATUITA OBLIGATORIA. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

EN DICHA PARCELA EXISTEN DOS EDIFICACIONES DE PROPIEDAD PÚBLICA CONSISTENTES EN NAVES-ALMACENES (nave de 251,45 m2 y 69,01 m2) ESTANDO EL RESTO (335,54 m2) LIBRE DE EDIFICACIÓN.

CARGAS: PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN COSTES URBANIZACIÓN = 0,00%

LINDEROS:

LINDEROS FRONTAL: Calle de situación, PARCELA Nº2, denominada VIARIO.

LINDERO DERECHO: Suelo destinado a equipamiento, de propiedad municipal.

LINDERO IZQUIERDO: Terrenos pertenecientes al sector de suelo urbanizable R-4.

LINDERO TRASERO: Campo de fútbol.

DEFINICIÓN GEOMÉTRICA: COORDENADAS U.T.M. DE SU CONTORNO Y DE LAS ALINEACIONES INTERIORES

COORDENADAS U.T.M. DE LOS VERTICES DEL CONTORNO DE LA PARCELA V PROPUESTA POR EL ESTUDIO	
ED-1	X=286445.1559 Y=4080231.5763
ED-2	X=286418.0457 Y=4080253.4652
ED-3	X=286412.2906 Y=4080238.0526
ED-4	X=286430.1471 Y=4080209.6331
ED-5	X=286435.4554 Y=4080216.3513
ED-6	X=286431.8134 Y=4080219.3219
ED-7	X=286435.2379 Y=4080223.5203
ED-8	X=286437.2596 Y=4080221.8879

COORDENADAS U.T.M. DE LOS VERTICES DE LAS ALINEACIONES INTERIORES	
ED-I-1 (coincidente con ED-6)	X=286431.8134 Y=4080219.3219
ED-I-2	X=286427.6811 Y=4080222.6925
ED-I-3	X=286418.8486 Y=4080229.7581
ED-I-4	X=286418.1788 Y=4080228.6813
ED-I-5 (coincidente con ED-7)	X=286435.2379 Y=4080223.5203
ED-I-6	X=286421.6302 Y=4080234.5072
ED-I-7	X=286429.4776 Y=4080244.2330

1.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN

1.3.1.- Descripción y justificación de la propuesta.

El objeto de este ESTUDIO DE DETALLE es establecer las alineaciones y rasantes de la parcela de cesión, de 656 m2, de “uso terciario grado I” y cuyo adjudicatario, según el proyecto de reparcelación de la UE-1, es el Ayuntamiento de Zahara de la Sierra. Ello se hace con coherencia y plena compatibilidad con respecto al TRPGOU y el propio proyecto de reparcelación. Asimismo, el proyecto de urbanización que se redacte será conforme a todo lo anterior.

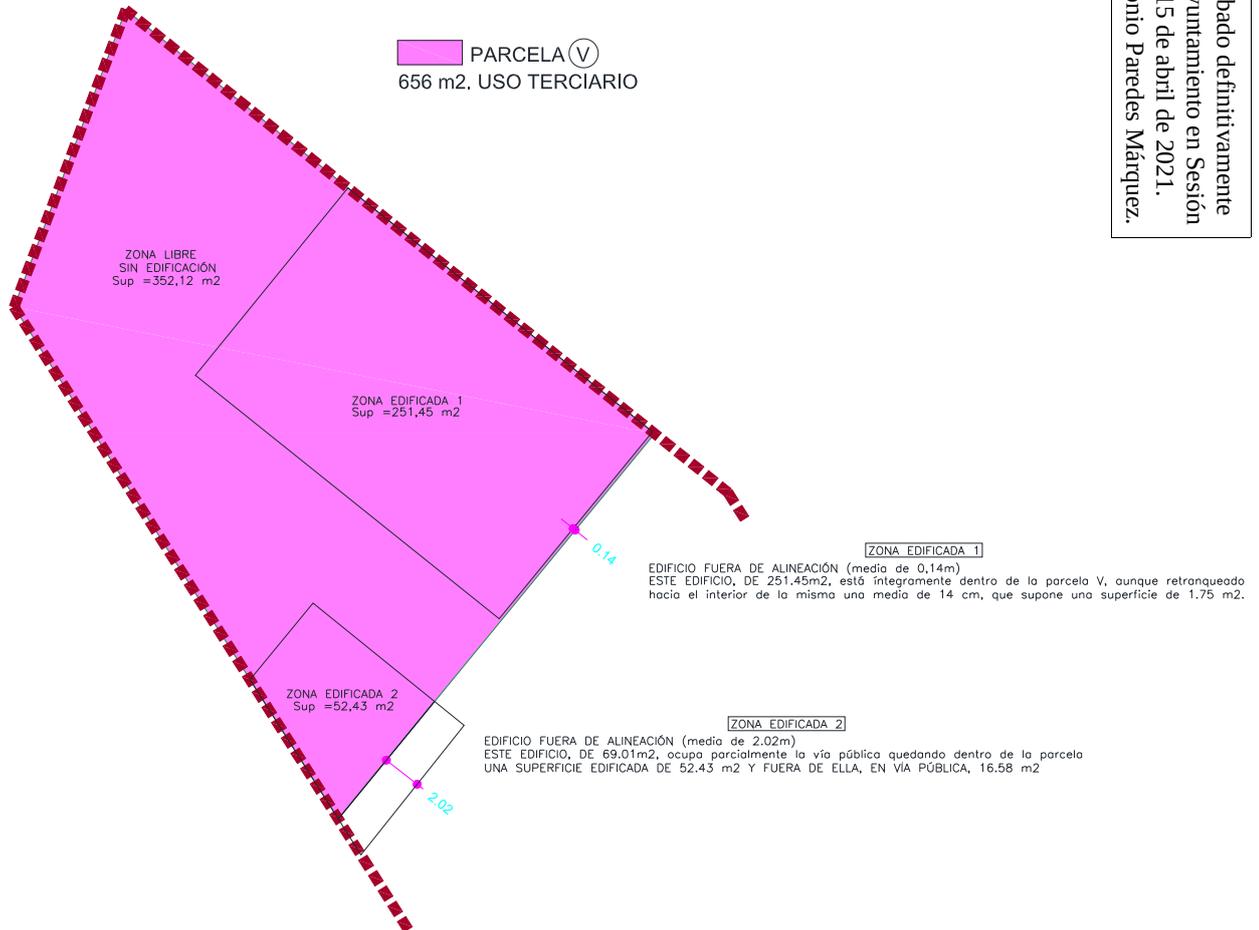
El motivo que nos lleva a definir con exactitud estas alineaciones y rasantes es poder resolver una contradicción que existe en el TRPGOU en cuanto a que la ficha de la UE-1 y el plano 5.1. “Clasificación y calificación del suelo. Zahara de la Sierra”, ya que expresan determinaciones diferentes.

Pues bien, dado que el art. 1.1.7. del TRPGOU dice que en “caso de contradicción, entre normativa urbanística y planos, prevalece el contenido de aquella sobre la de éstos” siendo además una prioridad municipal, debido a su interés público, la de preservar los edificios existentes y siendo ello compatible con la normativa urbanística de referencia, resulta apropiado y necesario proceder de esta forma.

La actual alineación de los edificios existentes incluidos en la parcela “V” (denominadas “zona edificada 1” y “zona edificada 2”) está justificada por la existencia de edificios colindantes que ya estaban construidos con anterioridad, uno de ellos en suelo urbano consolidado y el otro en el Sector R-4 del suelo urbanizable. En ambos casos está justificada su posición, debiéndose señalar que para el caso concreto de la “zona edificada 2”, que es colindante con el sector R-4, dicha alineación está recogida en el Plan Parcial de Ordenación Urbanística del sector R-4 aprobado inicialmente.

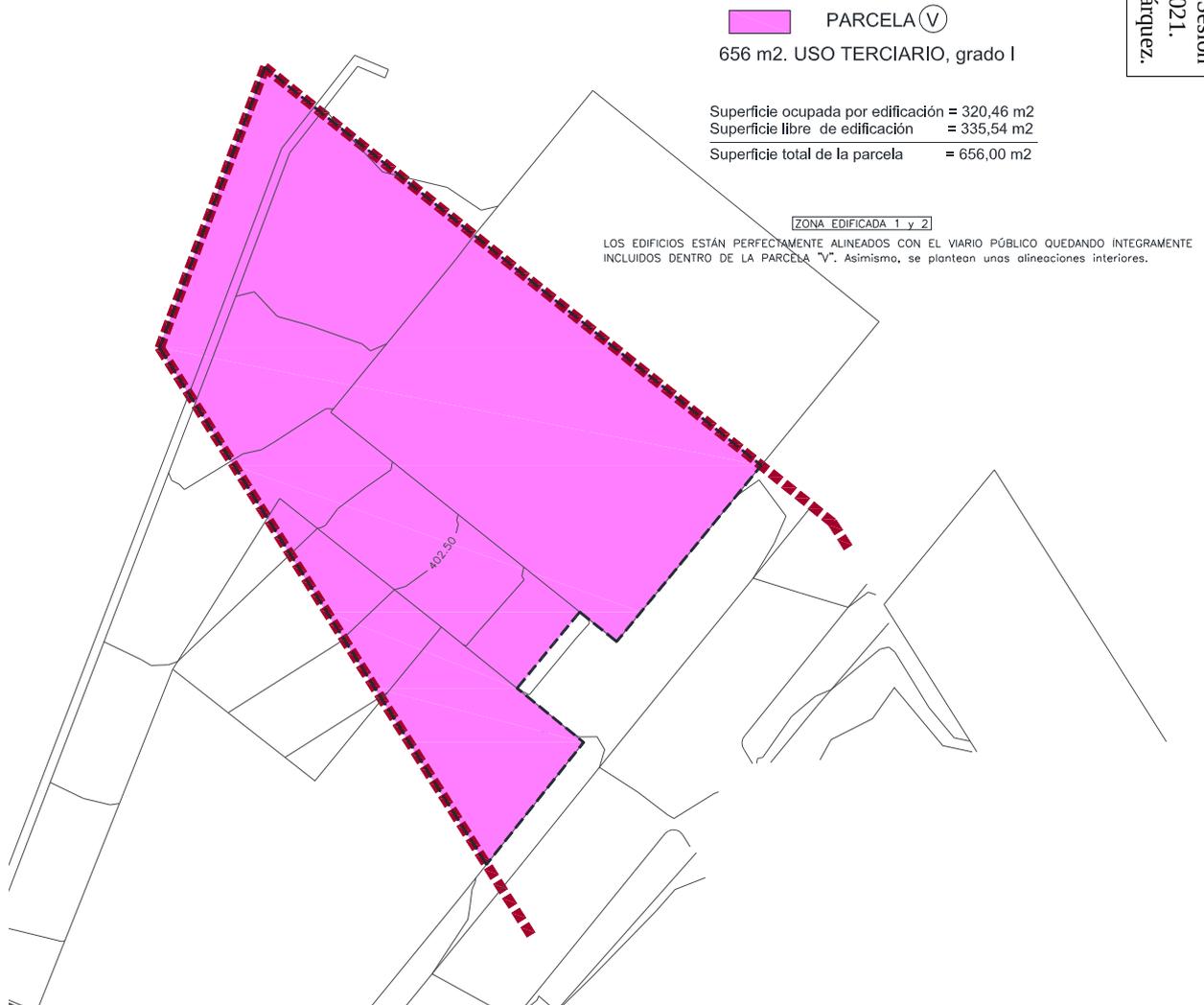
Para mayor comprensión, se adjuntan estos gráficos explicativos. Será en la parte correspondiente al punto “2.- Planos” de este ESTUDIO DE DETALLE dónde se explique con mayor grado de detalle.

Según el proyecto de reparcelación de la UE-1, informado por el S.A.M. de Villamartín, con firma de 29/03/2017 a las 08:31:38, se planteaba una parcela con forma trapezoidal, de 656 m², con estas características.



Debido a que existen unos edificios que están fuera de la alineación propuesta, y dado que es de interés municipal su preservación, se plantean unas nuevas alineaciones a través de este ESTUDIO DE DETALLE. Dichas alineaciones dan como resultado una parcela "V" y un viario público con diferente geometría, aunque ocupando las mismas superficies y cumpliendo lo establecido en el art.15 de la LOUA, relativo a los estudios de detalle.

Se adjunta, a continuación, la geometría de la parcela "V", que será la resultante del nuevo proyecto de reparcelación que se tramitará simultáneamente de forma coordinada con este estudio detalle.



Para mejor comprensión entre la propuesta anteriormente tramitada y la nueva se adjunta un esquema con la superposición de ambas.



1.3.2.- Justificación de la LOUA, artº15.

El artº15 de la LOUA dice:

“Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a.- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b.- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a.- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b.- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c.- Suprimir o reducir el 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.”

En nuestro en particular, ya ha quedado acreditado que cumplimos con ambos preceptos incidiendo, en cuanto a las restricciones de los estudios de detalle que se regulan en el art. 15.2., en lo siguiente:

1.- Que no se modifica, en absoluto, el uso urbanístico del suelo previsto por el TRPGOU.

2.- Que no se incrementa el aprovechamiento urbanístico previsto por el TRPGOU.

Y ello, se justifica en base al art. 7.5.8. del TRPGOU que dice que “El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela será el que resulte de la aplicación de las condiciones establecidas para ocupación de parcela y altura de la edificación”. Puesto que el art. 7.5.7., en su punto primero, admite una ocupación máxima de parcela del 100% y la altura máxima en número de plantas es de dos (B+1) queda demostrado, para nuestro caso, que la edificabilidad resultante tras el estudio de detalle no se ha aumentado con respecto a la contemplada originalmente en el TRPGOU y ello será así, siempre, mientras que la superficie de parcela no sea mayor a los 656 m2 considerados en el TRPGOU y se mantenga el uso terciario, grado I, como es nuestro caso.

Cálculos.-

Edificabilidad máxima antes del E.D.:

656 m2 suelo (100% ocupable) x 2 = 1.312 m2 techo de uso terciario, grado I.

Edificabilidad máxima después del E.D.:

303,88 m2 de suelo ocupable (fijado por las alineaciones interiores) x 2 = 607,76 m2t uso terciario, grado I.

Sólo en el caso de que se implantara en el futuro un uso, dentro de los compatibles, con un aprovechamiento lucrativo mayor al “terciario, grado I” habría que verificar que no se superan las unidades de aprovechamiento (u.a.) equivalentes al valor máximo de 1.312 m2 de techo de uso terciario, grado I, establecido por el TRPGOU para esta parcela “V”. Y ello, sin perjuicio de los trámites que deberían realizarse, llegado el caso.

3.- Que no se suprime ni reduce suelo dotacional público, ni se afecta negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie.

4.- Que no se alteran las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes. Incluso más allá de lo anterior, y sirva como otro argumento justificativo, podemos afirmar que este estudio de detalle se convierte en conveniente y necesario, precisamente, para no alterar las condiciones de los edificios preexistentes colindantes.

1.3.3.- Normas urbanísticas.

Siendo la parcela “V” objeto de este estudio de detalle de “uso terciario, grado I” las normas urbanísticas que le son de aplicación son las contempladas entre los art. 7.5.1 y 7.5.10 pertenecientes al “CAPÍTULO 5. ORDENANZA Nº4. TERCARIO” del TRPGOU de Zahara de la Sierra, publicado en el B.O.P. Nº148, DE 4 DE AGOSTO DE 2009.

El redactor

Fdo. Marcelino Blanco Holgado
Arquitecto cdo. 362 del C.O.A. de Cádiz

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el día 15 de abril de 2021.
El Secretario- Interventor, D. Antonio Paredes Márquez.

2.-PLANOS

2.- PLANOS

La relación de planos que compone el presente documento está formada por:

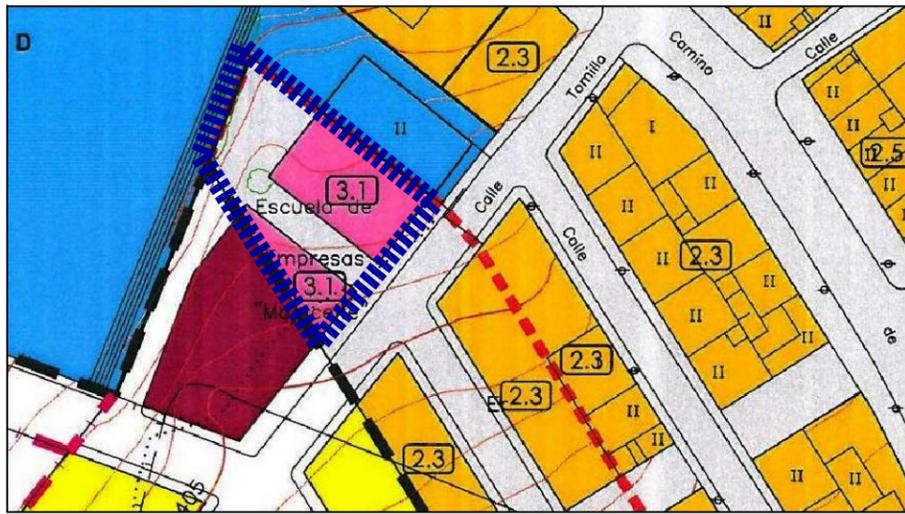
- 2.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- 2.2.- ANTECEDENTES: INFORMACIÓN RELEVANTE PARA EL E.D.
- 2.3.- ANTECEDENTES: ALINEACIONES
- 2.4.- PARCELA PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES
- 2.5.- PARCELA PROPUESTA: ALINEACIONES GEORREFERENCIADAS (U.T.M.)
- 2.6.- SUPERPOSICIÓN: PARCELA ANTECEDENTES / PARCELA PROPUESTA

El redactor

Fdo. Marcelino Blanco Holgado
Arquitecto cdo. 362 del C.O.A. de Cádiz



■■■■■■■■■■ ORTOFOTO: DELIMITACIÓN DE LA PARCELA V, DE LA UE-1 . SUP: 656,00 m2
 ESCALA 1/1000. CONTORNO APROXIMADO



■■■■■■■■■■ PLANO DE ORDENACIÓN: DELIMITACIÓN DE PARCELA V, DE LA UE-1. SUP. 656,00m2
 ESCALA 1/1000. CONTORNO APROXIMADO

CLASIFICACION DEL SUELO

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- G SISTEMA GENERAL (RESTO DE DOTACIONES SISTEMA LOCAL)

CALIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO

- 1 RESIDENCIAL: CASCO ANTIGUO
 - 2.1 GRADO 1
 - 2.2 GRADO 2
 - 2.3 GRADO 3
 - 2.4 GRADO 4
 - 2.5 GRADO 5
 - 2.6 GRADO 6
- 2 RESIDENCIAL NUEVOS CRECIMIENTOS
- 4 TERCARIO
 - 3.1 GRADO I
 - 3.2 GRADO II
 - 3.3 GRADO III
- 5 EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - G= SISTEMA GENERAL (RESTO SISTEMA LOCAL)
- 6 EQUIPAMIENTO PRIVADO
 - G= SISTEMA GENERAL (RESTO SISTEMA LOCAL)
- 7 ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
- 8 ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PRIVADO
- VIARIO DEL SISTEMA LOCAL
- * EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION
- DELIMIT. DEL ENTORNO DEL MONUMENTO CON INSCRIPCIÓN DE CARÁCTER ESPECÍFICO EN EL C.G.P.M.A. (ORDEN 22/07/02)

SUELO URBANIZABLE

- RESIDENCIAL ADOSADO
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- INDUSTRIAL INTENSIVO
- INDUSTRIAL EXTENSIVO
- TERCIARIO
- VIARIO DEL SISTEMA LOCAL
- ALINEACIÓN INTERIOR

SUELO NO URBANIZABLE

- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
- VIARIO DEL SISTEMA GENERAL

GESTIÓN

- DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO
- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ÁMBITOS DE ESTUDIO DE DETALLES
- DELIMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES PUNTUALES
- ALINEACIÓN EXISTENTE
- NUEVAS ALINEACIONES
- DELIMITACIÓN VÍA PECUARIA
- I,II,III ALTURA EXISTENTE
- ALTURA MÁXIMA 1 PLANTA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano de este TEXTO REQUERIDO del Plan General de Ordenación Urbana ha sido aprobado para introducir las modificaciones señaladas en el dispositivo por el Ayuntamiento de Zahara de la Sierra, en su sesión de Pleno de fecha 17 de marzo de 2021.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente TEXTO REQUERIDO del Plan General de Ordenación Urbana ha sido aprobado para introducir las modificaciones señaladas en el dispositivo por el Ayuntamiento de Zahara de la Sierra, en su sesión de Pleno de fecha 17 de marzo de 2021.

LEYENDA DEL PLANO DE ORDENACIÓN TRPGOU ZAHARA

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA V DE LA U.E.-1 ZAHARA DE LA SIERRA (CÁDIZ)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZAHARA DE LA SIERRA
PLANO DE: INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Nº DE PLANO
2.1
ESCALA: 1/1000

REDACTOR: MARCELINO BLANCO HOLGADO. ARQUITECTO CDO. 362 COA DE CÁDIZ



PARCELA V
656 m2. USO TERCIARIO

Según el proyecto de reparcelación de la UE-1, informado por el S.A.M. de Villamartín, con firma de 29/03/2017 a las 08:31:38, se planteaba una parcela con forma trapezoidal, de 656 m2, con estas características.

Superficie ocupada por edificación	= 303,88 m2
Superficie libre de edificación	= 352,12 m2
<hr/>	
Superficie total de la parcela	= 656,00 m2

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el día 15 de abril de 2021.
El Secretario- Interventor, D. Antonio Paredes Márquez.

ZONA LIBRE
SIN EDIFICACIÓN
Sup =352,12 m2

ZONA EDIFICADA 1
Sup =251,45 m2

ZONA EDIFICADA 2
Sup =52,43 m2

ZONA EDIFICADA 1

EDIFICIO FUERA DE ALINEACIÓN (media de 0,14m)
ESTE EDIFICIO, DE 251.45m2, está íntegramente dentro de la parcela V, aunque retranqueado hacia el interior de la misma una media de 14 cm, que supone una superficie de 1.75 m2.

ZONA EDIFICADA 2

EDIFICIO FUERA DE ALINEACIÓN (media de 2.02m)
ESTE EDIFICIO, DE 69.01m2, ocupa parcialmente la vía pública quedando dentro de la parcela UNA SUPERFICIE EDIFICADA DE 52.43 m2 Y FUERA DE ELLA, EN VÍA PÚBLICA, 16.58 m2

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA V DE LA U.E.-1 ZAHARA DE LA SIERRA (CÁDIZ)



PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZAHARA DE LA SIERRA
PLANO DE:
ANTECEDENTES: INFORMACIÓN RELEVANTE PARA EL E.D.

Nº DE PLANO
2.2
ESCALA: 1/200

REDACTOR: MARCELINO BLANCO HOLGADO. ARQUITECTO CDO. 362 COA DE CÁDIZ

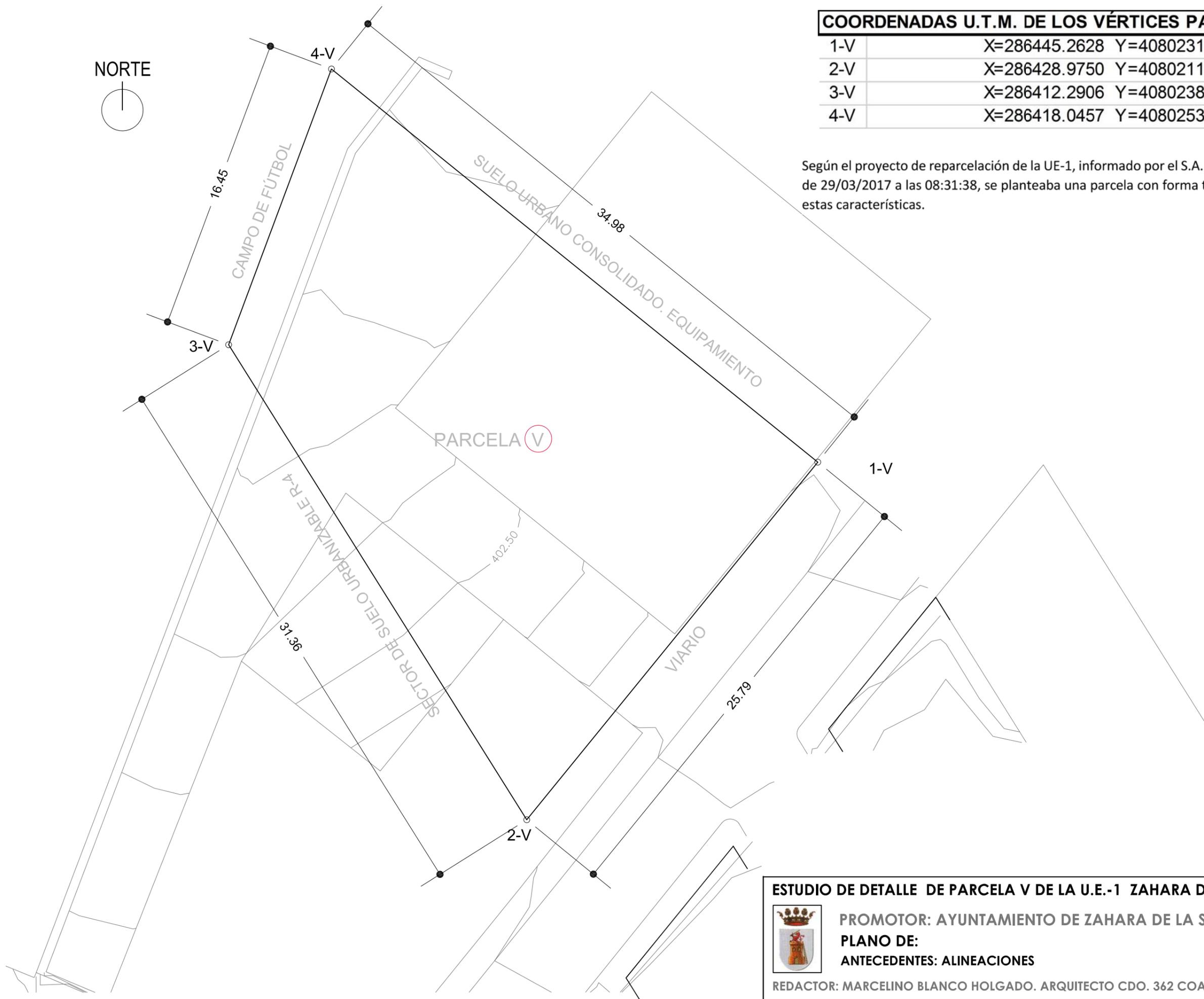


COORDENADAS U.T.M. DE LOS VÉRTICES PARCELA V

1-V	X=286445.2628	Y=4080231.4996
2-V	X=286428.9750	Y=4080211.5082
3-V	X=286412.2906	Y=4080238.0622
4-V	X=286418.0457	Y=4080253.4747

Según el proyecto de reparcelación de la UE-1, informado por el S.A.M. de Villamartín, con firma de 29/03/2017 a las 08:31:38, se planteaba una parcela con forma trapezoidal, de 656 m2, con estas características.

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el día 15 de abril de 2021.
El Secretario- Interventor, D. Antonio Paredes Márquez.



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA V DE LA U.E.-1 ZAHARA DE LA SIERRA (CÁDIZ)

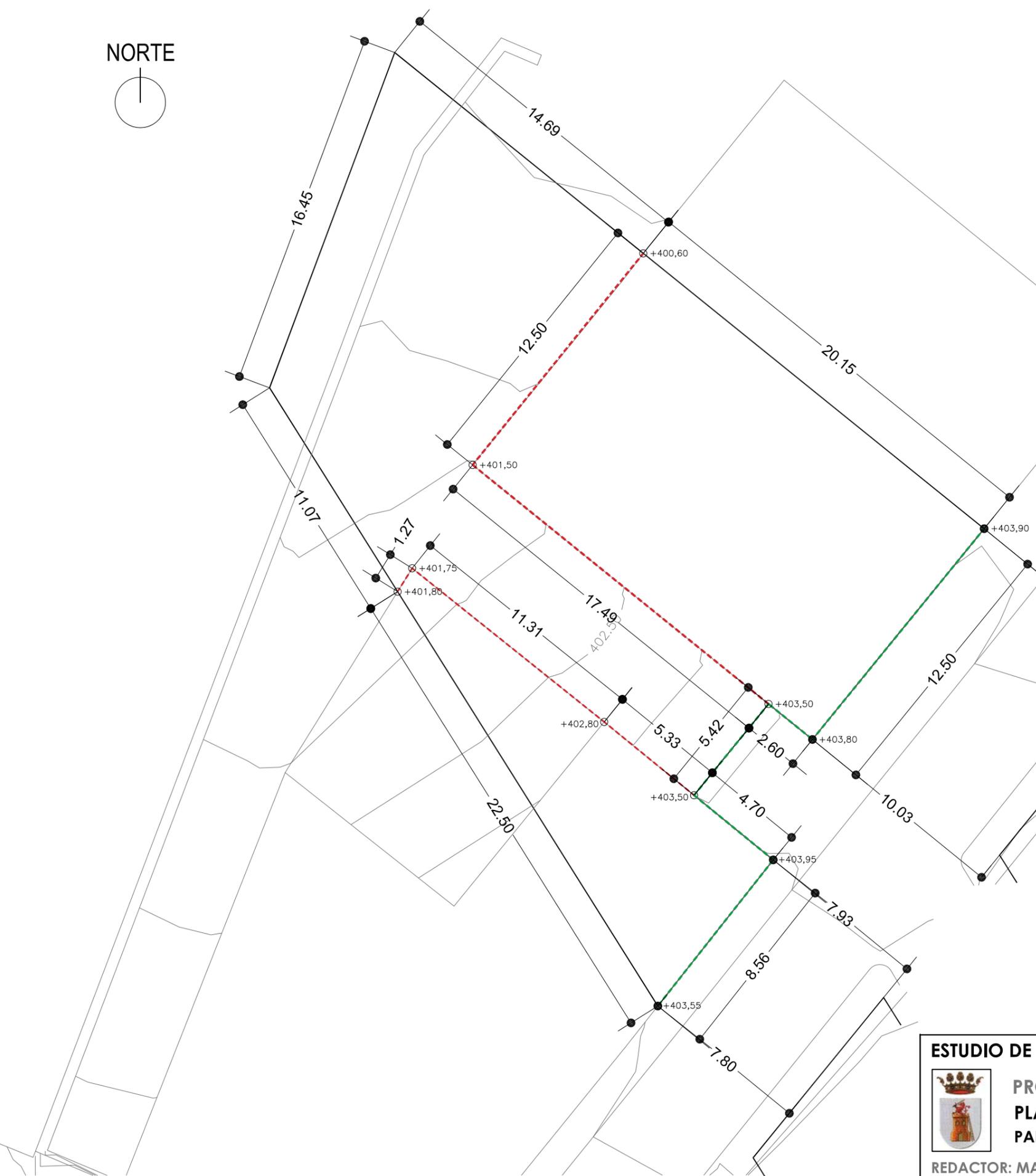


PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZAHARA DE LA SIERRA
PLANO DE:
ANTECEDENTES: ALINEACIONES

Nº DE PLANO
2.3
ESCALA: 1/200

REDACTOR: MARCELINO BLANCO HOLGADO. ARQUITECTO CDO. 362 COA DE CÁDIZ

NORTE



COORDENADAS U.T.M. DE LOS VERTICES DEL CONTORNO DE LA PARCELA V PROPUESTA POR EL ESTUDIO	
ED-1	X=286445.1559 Y=4080231.5763
ED-2	X=286418.0457 Y=4080253.4652
ED-3	X=286412.2906 Y=4080238.0526
ED-4	X=286430.1471 Y=4080209.6331
ED-5	X=286435.4554 Y=4080216.3513
ED-6	X=286431.8134 Y=4080219.3219
ED-7	X=286435.2379 Y=4080223.5203
ED-8	X=286437.2596 Y=4080221.8879

COORDENADAS U.T.M. DE LOS VERTICES DE LAS ALINEACIONES INTERIORES	
ED-I-1 (coincidente con ED-6)	X=286431.8134 Y=4080219.3219
ED-I-2	X=286427.6811 Y=4080222.6925
ED-I-3	X=286418.8486 Y=4080229.7581
ED-I-4	X=286418.1788 Y=4080228.6813
ED-I-5 (coincidente con ED-7)	X=286435.2379 Y=4080223.5203
ED-I-6	X=286421.6302 Y=4080234.5072
ED-I-7	X=286429.4776 Y=4080244.2330

— DELIMITACIÓN DE LA PARCELA V. SUPERFICIE = 656 m²
 - - - - - ALINEACIÓN EXTERIOR
 - - - - - ALINEACIÓN INTERIOR

DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el día 15 de abril de 2021. El Secretario- Interventor, D. Antonio Paredes Márquez.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA V DE LA U.E.-1 ZAHARA DE LA SIERRA (CÁDIZ)

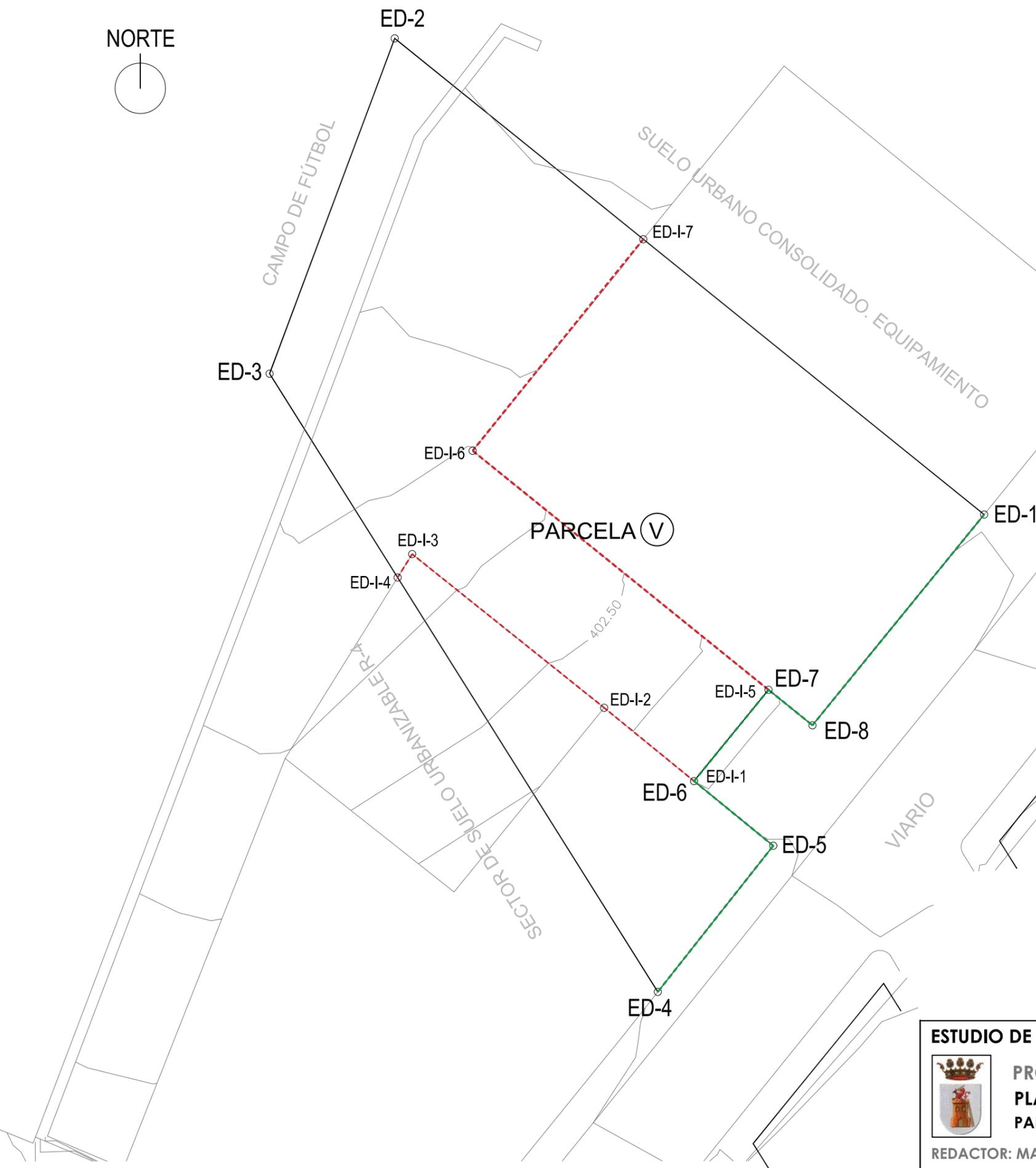


PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZAHARA DE LA SIERRA
 PLANO DE:
 PARCELA PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES

Nº DE PLANO
2.4

REDACTOR: MARCELINO BLANCO HOLGADO. ARQUITECTO CDO. 362 COA DE CÁDIZ

ESCALA: 1/200



COORDENADAS U.T.M. DE LOS VERTICES DEL CONTORNO DE LA PARCELA V PROPUESTA POR EL ESTUDIO	
ED-1	X=286445.1559 Y=4080231.5763
ED-2	X=286418.0457 Y=4080253.4652
ED-3	X=286412.2906 Y=4080238.0526
ED-4	X=286430.1471 Y=4080209.6331
ED-5	X=286435.4554 Y=4080216.3513
ED-6	X=286431.8134 Y=4080219.3219
ED-7	X=286435.2379 Y=4080223.5203
ED-8	X=286437.2596 Y=4080221.8879

COORDENADAS U.T.M. DE LOS VERTICES DE LAS ALINEACIONES INTERIORES	
ED-I-1 (coincidente con ED-6)	X=286431.8134 Y=4080219.3219
ED-I-2	X=286427.6811 Y=4080222.6925
ED-I-3	X=286418.8486 Y=4080229.7581
ED-I-4	X=286418.1788 Y=4080228.6813
ED-I-5 (coincidente con ED-7)	X=286435.2379 Y=4080223.5203
ED-I-6	X=286421.6302 Y=4080234.5072
ED-I-7	X=286429.4776 Y=4080244.2330

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el día 15 de abril de 2021.
 El Secretario.- Interventor, D. Antonio Paredes Márquez.

— DELIMITACIÓN DE LA PARCELA V. SUPERFICIE = 656 m²
 - - - - - ALINEACIÓN EXTERIOR
 - - - - - ALINEACIÓN INTERIOR

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA V DE LA U.E.-1 ZAHARA DE LA SIERRA (CÁDIZ)
 PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZAHARA DE LA SIERRA
 PLANO DE:
 PARCELA PROPUESTA: ALINEACIONES GEORREFERENCIADAS (U.T.M.)
 REDACTOR: MARCELINO BLANCO HOLGADO. ARQUITECTO CDO. 362 COA DE CÁDIZ

Nº DE PLANO
2.5
 ESCALA: 1/200

NORTE



ESTUDIO COMPARATIVO PARCELA ORIGINAL / PARCELA PROPUESTA

- - - PARCELA PROPUESTA, ESTUDIO DETALLE Superficie = 656 m2
- PARCELA ORIGINAL, SEGÚN TRPGOU Superficie = 656 m2

Este cambio de configuración geométrica de la parcela no supone aumento alguno sobre el aprovechamiento urbanístico (u.a.) según se justifica en el estudio comparativo de la memoria de este ESTUDIO DE DETALLE

Justificación del art. 15, de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía

- 1.- Que no se modifica, en absoluto, el uso urbanístico del suelo previsto por el TRPGOU.
- 2.- Que no se incrementa el aprovechamiento urbanístico previsto por el TRPGOU.

Y ello, se justifica en base al art. 7.5.8. del TRPGOU que dice que "El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela será el que resulte de la aplicación de las condiciones establecidas para ocupación de parcela y altura de la edificación". Puesto que el art. 7.5.7., en su punto primero, admite una ocupación máxima de parcela del 100% y la altura máxima en número de plantas es de dos (B+1) queda demostrado, para nuestro caso, que la edificabilidad resultante tras el estudio de detalle no se ha aumentado con respecto a la contemplada originalmente en el TRPGOU y ello será así, siempre, mientras que la superficie de parcela no sea mayor a los 656 m2 considerados en el TRPGOU y se mantenga el uso terciario, grado I, como es nuestro caso.

Cálculos.-

Edificabilidad máxima antes del E.D.:
656 m2 suelo (100% ocupable) x 2 = 1.312 m2 techo de uso terciario, grado I.

Edificabilidad máxima después del E.D.:
303,88 m2 de suelo ocupable (fijado por las alineaciones interiores) x 2 = 607,76 m2t uso terciario, grado I.

Sólo en el caso de que se implantara en el futuro un uso, dentro de los compatibles, con un aprovechamiento lucrativo mayor al "terciario, grado I" habría que verificar que no se superan las unidades de aprovechamiento (u.a.) equivalentes al valor máximo de 1.312 m2 de techo de uso terciario, grado I, establecido por el TRPGOU para esta parcela "V". Y ello, sin perjuicio de los trámites que deberían realizarse, llegado el caso.

- 3.- Que no se suprime ni reduce suelo dotacional público, ni se afecta negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie.
- 4.- Que no se alteran las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes. Incluso más allá de lo anterior, y sirva como otro argumento justificativo, podemos afirmar que este estudio de detalle se convierte en conveniente y necesario, precisamente, para no alterar las condiciones de los edificios preexistentes colindantes.

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el día 15 de abril de 2021. El Secretario-Interventor, D. Antonio Paredes Márquez.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA V DE LA U.E.-1 ZAHARA DE LA SIERRA (CÁDIZ)



PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZAHARA DE LA SIERRA
PLANO DE:
SUPERPOSICIÓN: PARCELA ANTECEDENTES / PARCELA PROPUESTA

Nº DE PLANO
2.6
ESCALA: 1/200

REDACTOR: MARCELINO BLANCO HOLGADO. ARQUITECTO CDO. 362 COA DE CÁDIZ

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el día 15 de abril de 2021.
El Secretario- Interventor, D. Antonio Paredes Márquez.

3.- ANEXOS

3.- ANEXOS

3.1.- NORMAS URBANÍSTICAS. "CAPÍTULO 5. ORDENANZA Nº4. TERCARIO" DEL TRPGOU DE ZAHARA.

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4: TERCARIO

7.5.1. Ámbito y características

1. Su ámbito se señala en el plano 5.1 de "Clasificación y Calificación del Suelo" bajo la denominación de "Terciario".
2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los usos terciarios (comercio, hotelero y oficinas) por su posición específica en el núcleo urbano y que por su tamaño, condicionantes funcionales y volumétricos se pueden integrar en la trama urbana sin generar conflictos con el resto de tejido urbano en el que se insertan.
3. Los edificios responderán a la tipología de alineado a vial (Grado I) o exento en parcela (Grado II).

7.5.2. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.
3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Se mantiene el uso residencial existente que no esté considerado como compatible en el nivel correspondiente. Los usos industriales actualmente existentes podrán mantenerse como compatibles hasta que transcurra un (1) año desde la recepción de la urbanización del primer sector o unidad de ejecución de uso característico industrial que se desarrolle.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

7.5.3. Uso característico

El uso característico es el terciario, tanto hotelero como comercial y oficinas.

7.5.4. Usos compatibles

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación con las condiciones siguientes:

- a) Residencial, en el grado 1, con las condiciones de ocupación máxima de parcela y altura establecidas en la ordenanza de nuevos crecimientos grado 3.
- b) Terciario: Se admiten, en edificio exclusivo, las salas de reunión.
- c) Equipamiento y servicios: Se admiten los usos educativo, socio-cultural, sanitario, asistencial, deportivo y público-administrativo.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

7.5.5. Condiciones de parcela

No cabrá efectuar parcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada grado, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado I: ocho (8) metros.
- Grado II: quince (15) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado I: ochenta (80) metros cuadrados.
- Grado II: trescientos cincuenta (300) metros cuadrados.

7.5.6. Posición de la edificación

Será de aplicación la regulación sobre retranqueos establecida por la ordenanza de la zona residencial predominante en la manzana o zona en la que se ubique el edificio.

7.5.7. Ocupación de la parcela

1. La ocupación máxima es del cien por cien (100%) en ambos grados.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones higiénicas señaladas en el Título III. Los espacios libres de parcela deberán quedar arbolados.

7.5.8. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela será el que resulte de la aplicación de las condiciones establecidas para ocupación de parcela y altura de la edificación.

7.5.9. Altura de la edificación

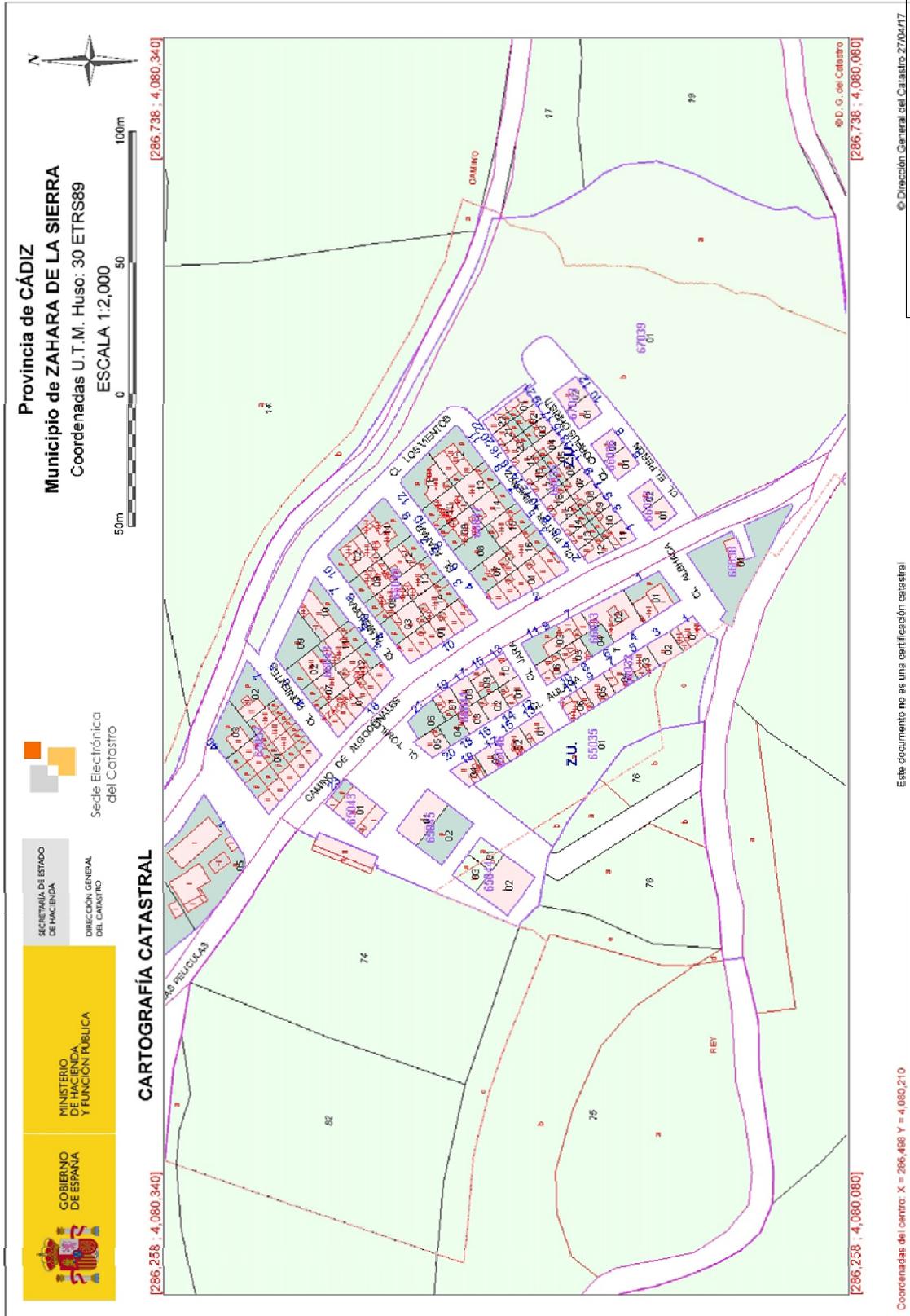
1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1), salvo que en los planos se especifique expresamente que se permiten tres (B+2) plantas.
2. La altura máxima en metros de la edificación se establece en siete (7) metros para los edificios de dos (B+1) plantas y diez (10) metros para los de tres (B+2) plantas.

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS

7.5.10. Adaptación al ambiente

Las edificaciones deberán cumplir las condiciones estéticas señaladas en la ordenanza predominante en la manzana o zona donde se ubique la edificación, salvo incompatibilidad manifiesta en razón del uso.

3.2.- CARTOGRAFÍA CATASTRAL.



DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el día 15 de abril de 2021.
 El Secretario- Interventor, D. Antonio Paredes Márquez.

3.3.- CERTIFICADO DE COLEGIACIÓN DEL ARQUITECTO.

JUNTA DE GOBIERNO

arquitectosdecádiz

SR. D. ALFONSO MONTES POSADA, ARQUITECTO, COMO SECRETARIO DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

según los datos obrantes en la Secretaría , CERTIFICA:

Que D. MARCELINO BLANCO HOLGADO, en posesión del título de Arquitecto Superior y colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz desde el 19/05/1997, con número 362, mantiene en la actualidad dicha condición de colegiado en este Colegio Profesional.

Que este Colegio no tiene conocimiento de circunstancia alguna que sea obstáculo o impedimento para que dicho colegiado mantenga su situación de alta por tiempo indefinido, salvo su expresa voluntad manifestada en tal sentido cuando lo estime conveniente.

Y para que así conste, a petición del interesado, se expide el presente en Cádiz, a veintisiete de abril de dos mil diecisiete.



Validez 30 días desde la fecha de expedición del presente certificado.
Esta información puede ser verificada con la referencia: 12516003190
en <http://www.arquitectosdecadiz.com/referencia>
O bien consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

Plaza de Mina, 16 11004 CÁDIZ
Tel. 956.807052* Fax. 956.223902
junta@arquitectosdecadiz.com

3.4.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA ZONA.

Entorno cercano: Suelo urbano consolidado, colindante con UE-1.



Entorno cercano: Suelo urbano consolidado, colindante con UE-1



Entorno cercano: Suelo perteneciente a la UE-1, donde hay planificado un viario público transversal que está pendiente de ejecución. Las medianeras traseras que se aprecian pertenecen a viviendas ubicadas en suelo urbano consolidado.



Edificio existente. Zona edificada 1: Alineación a viario público.



Edificio existente. Zona edificada 1: Alineación interior.



Límites de la parcela "V" en la zona medianera con el campo de fútbol.

