

4.-RESUMEN EJECUTIVO

Se incorpora el RESUMEN EJECUTIVO de este Estudio de detalle con el contenido referido en el artículo nueve de la Ley 2/2012, de 30 de enero (la cual modifica a la Ley 7/2002, en aspectos concretos, y que incluye un nuevo apartado 3 al artículo 19 original).

Este resumen ejecutivo se redacta con el fin de hacer más comprensible para la ciudadanía las determinaciones del documento de planeamiento y facilitar su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación del mismo.

RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

- 1.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 3.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS: SEGÚN PGOU y ESTUDIO DE DETALLE.
- 4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.
- 5.- SUSPENSIÓN DE APROBACIONES, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS.

4.1.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Es objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE 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. Para una mayor comprensión de la ciudadanía, y facilitar su participación, se hace necesario concretar que este Estudio de Detalle pretende adecuar las alineaciones exteriores definidas por el PGOU a la realidad de las construcciones existentes, así como establecer unas alineaciones interiores. Por ello, se incorpora a este resumen ejecutivo el plano contenido en la página 15, sin que esto suponga caer en la redundancia o ser reiterativo.



4.2.- PROMOTOR Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

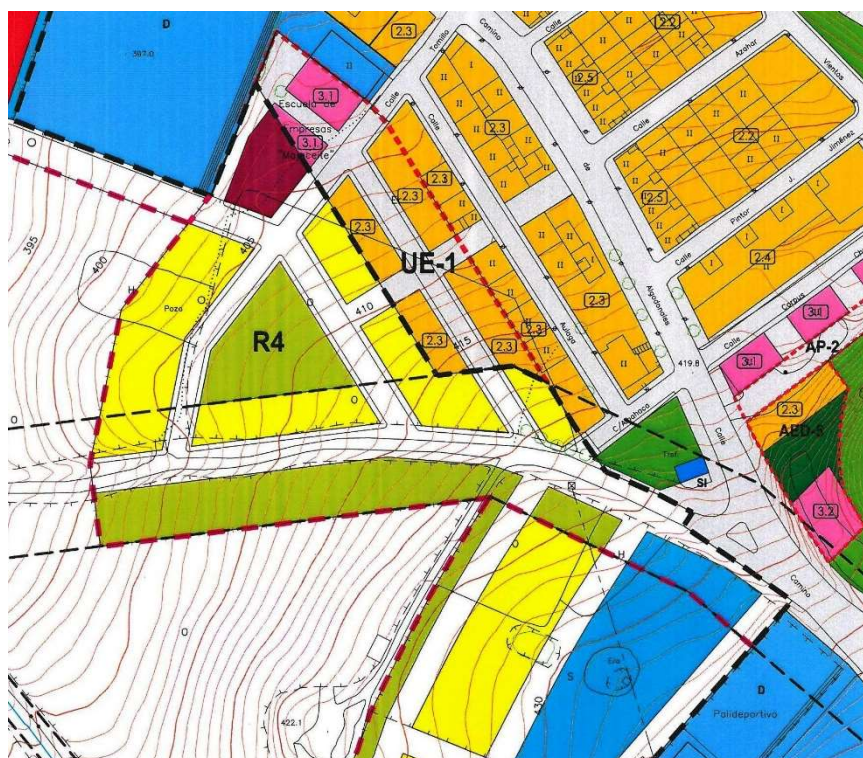
Promueve el Estudio de detalle el AYUNTAMIENTO DE ZAHARA DE LA SIERRA, cuyos datos son los siguientes:

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

El ámbito del ESTUDIO DE DETALLE es el de la parcela de titularidad municipal señalada como de “cesión obligatoria”, de uso terciario grado I y 656 m², sobre la cual se hace referencia en la ficha de la UE-1 del artículo 7.9.8. del TRPGOU de Zahara de la Sierra.

A fin de localizar la UE-1 dentro de la localidad de Zahara de la Sierra, se adjunta la planimetría del TRPGOU y ortofotografía de la zona.

Respecto a la estructura de la propiedad, decir que esta parcela es la denominada “PARCELA V” del proyecto de reparcelación de la UE-1 que se está tramitando de forma simultánea con este ESTUDIO DE DETALLE.



Planimetría del TRPGOU:

Situación y localización de la UE-1 a la que pertenece nuestra parcela



Fotografía aérea:
Localización de la parcela objeto del ESTUDIO DE DETALLE

4.3.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS: SEGÚN EL PGOU Y ESTUDIO DE DETALLE.

El ESTUDIO DE DETALLE no modifica ninguna determinación vinculante del vigente TRPGOU y tiene por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido tal y como contempla el artº15 de la LOUA.

Las condiciones que establece el TRPGOU, para la UE-1 y que, por tanto, son de aplicación para nuestra parcela, se expresan en la ficha que se adjunta.

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

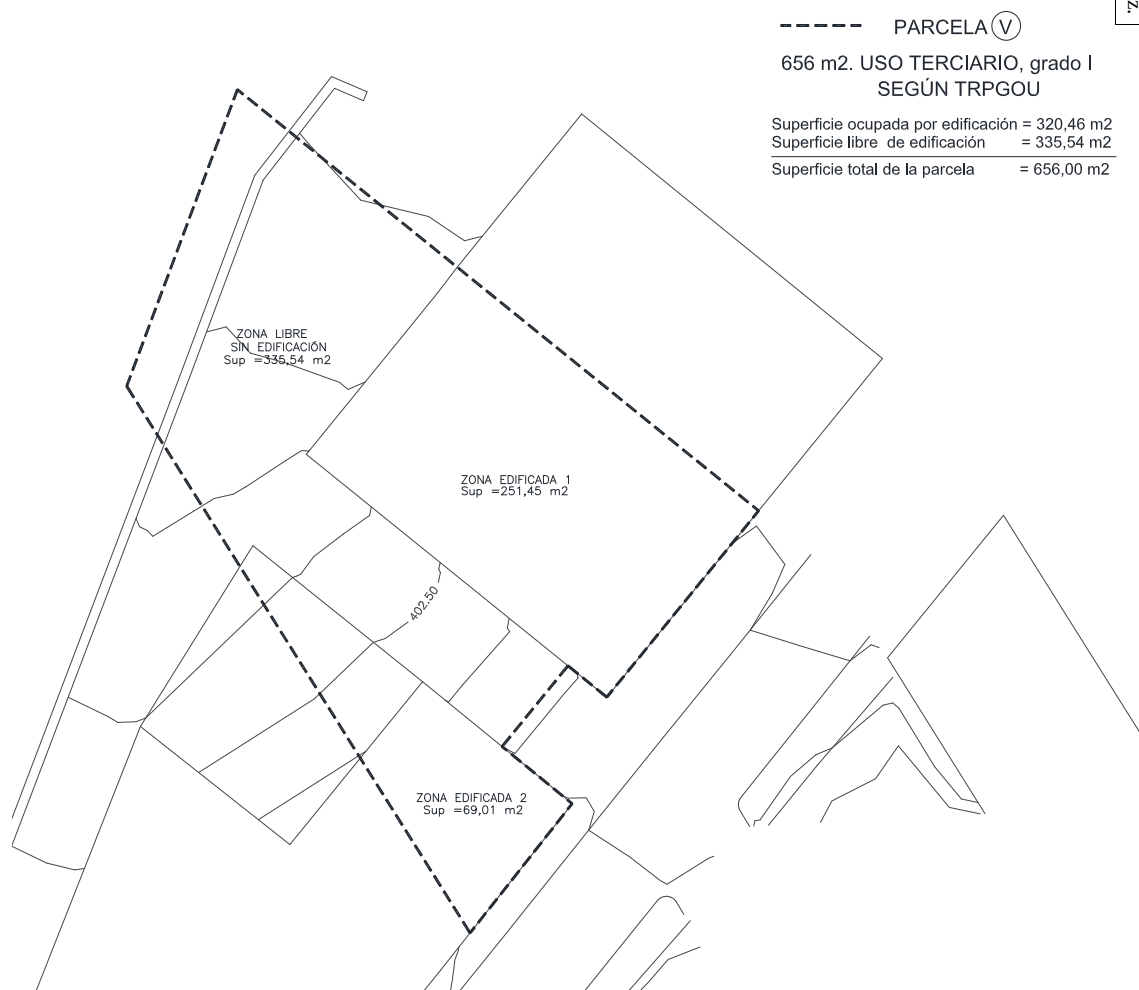
UE-1		Peñón de la Horca (UE-3A)	
ÁREA DE REPARTO	ARR-1	SECTOR	SR1
ANTECEDENTES: Se trata de la UE-3 del Plan Parcial Peñón de la Horca, cuya delimitación fue cambiada posteriormente, denominándose UE-3A.			
CONDICIONES DE DESARROLLO			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	INICIATIVA	Privada
INSTRUMENTOS	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 es el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Zahara de la Sierra. 30 Ene. 2009

VII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO **167**

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 SOCIEDAD DE ALUMNOS DE LA ESCUELA DE ARQUITECTURA
 REPRESENTACIÓN DE LOS INTERESES DE LOS CIUDADANOS
 REPRESENTANTES DE LOS SECTORES PRODUCTIVOS
 24 ENE 2009
 30 ENE 2009
 JUAN DE ANDRÉS

La parcela en cuestión, denominada PARCELA V, en coherencia con el proyecto de reparcelación que se está tramitando de forma simultánea a este estudio de detalle, es la siguiente:



4.4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Los planos necesarios para la mejor comprensión de la propuesta son los siguientes:

RE-1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

RE-2.- PARCELA PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES.

RE-3.- PARCELA PROPUESTA: ALINEACIONES GEORREFERENCIADAS (U.T.M.).

4.5.- SUSPENSIÓN DE APROBACIONES, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS.

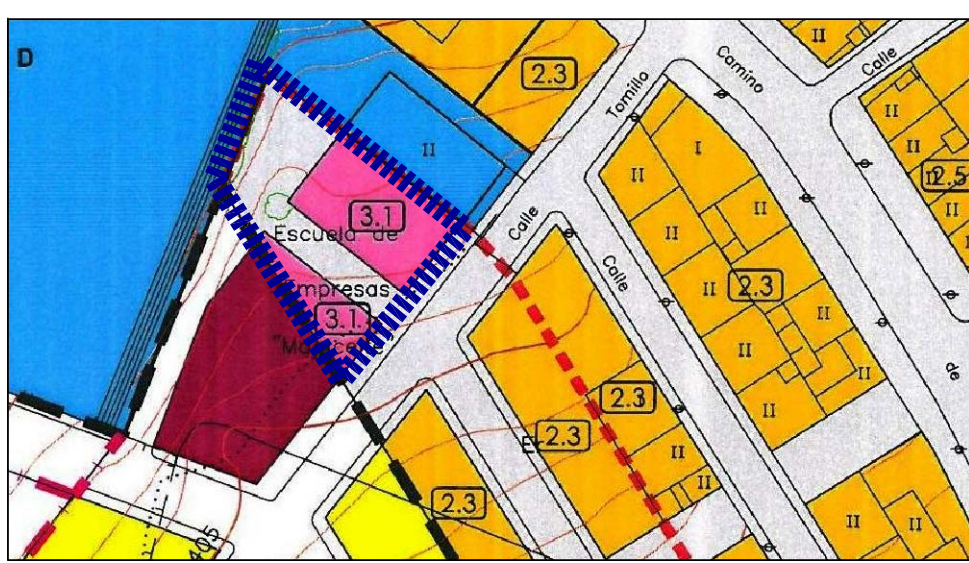
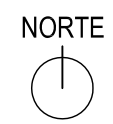
Se establece la suspensión de doce (12) meses a contar desde la adopción del acuerdo de la aprobación inicial para el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para toda el área afectada por el ámbito del estudio de detalle, en las que las nuevas determinaciones previstas supongan una modificación sobre el régimen urbanístico vigente, de conformidad con el art. 27 de la LOUA.

Tal suspensión se extingue con la publicación de la aprobación definitiva.

Fdo. Marcelino Blanco Holgado
ARQUITECTO COLEGIADO Nº 362 COA 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

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

CALIFICACIÓN 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 Terciario
 - 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 esta TEXTO REQUERIDO del Plan General de Ordenación Urbana ha sido aprobado para introducir las modificaciones referidas en el dispositivo por el Ayuntamiento de Zahara de la Sierra, en su sesión de 17 de febrero de 2009. En Zahara, a 17 de marzo de 2009.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente TEXTO REQUERIDO del Plan General de Ordenación Urbana ha sido aprobado para introducir las modificaciones referidas en el dispositivo por el Ayuntamiento de Zahara de la Sierra, en su sesión de 17 de febrero de 2009.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente TEXTO REQUERIDO del Plan General de Ordenación Urbana ha sido aprobado para introducir las modificaciones referidas en el dispositivo por el Ayuntamiento de Zahara de la Sierra, en su sesión de 17 de febrero de 2009.

LEYENDA DEL PLANO DE ORDENACIÓN TRPGOU ZAHARA

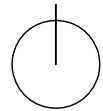
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA V DE LA U.E.-1 ZAHARA DE LA SIERRA (CÁDIZ)

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

Nº DE PLANO
RE-1
 ESCALA: 1/1000

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

NORTE



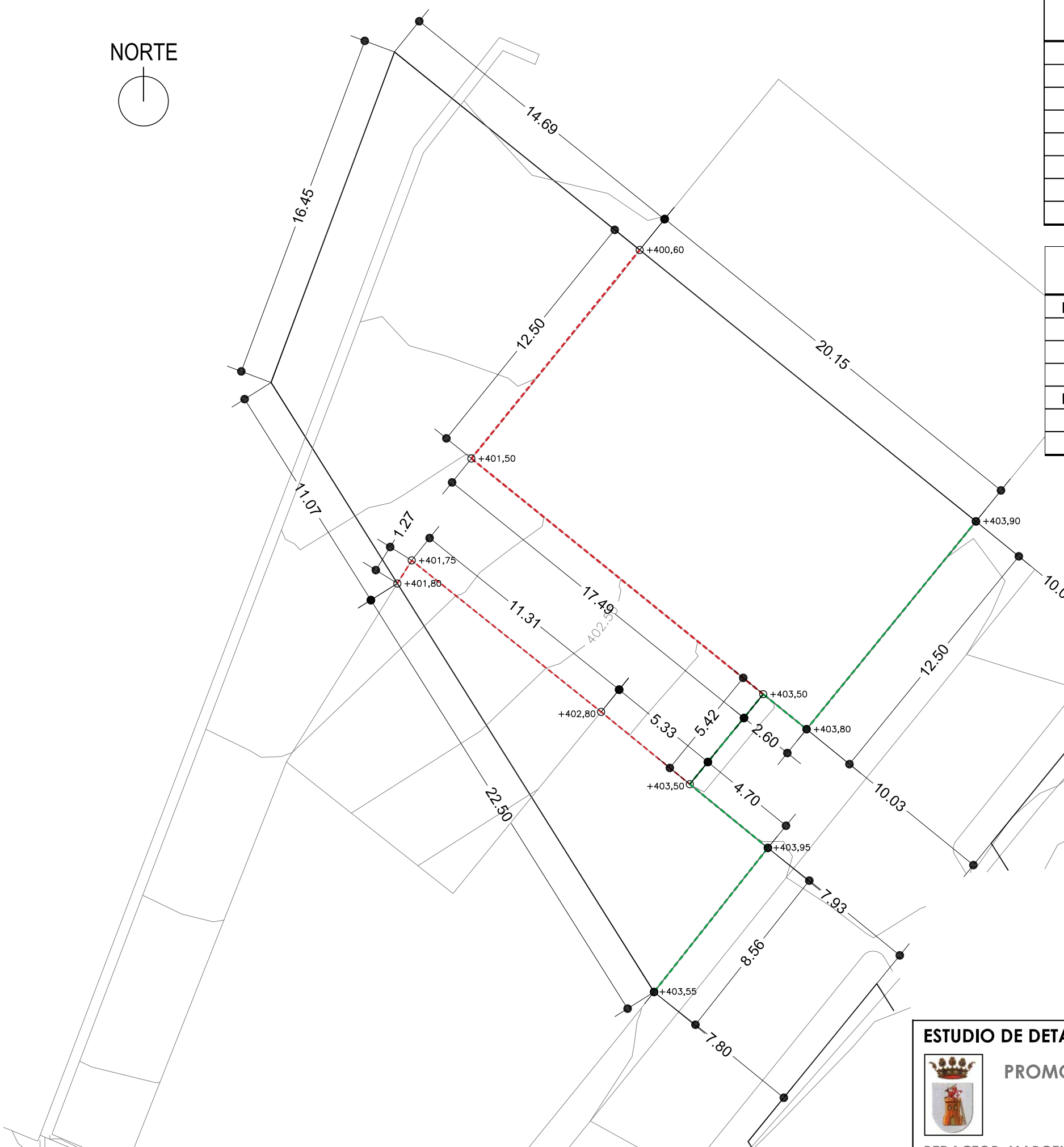
**COORDENADAS U.T.M. DE LOS VERTICES DEL CONTORNO
DE LA PARCELA V PROPUESTA POR EL ESTUDIO**

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

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)

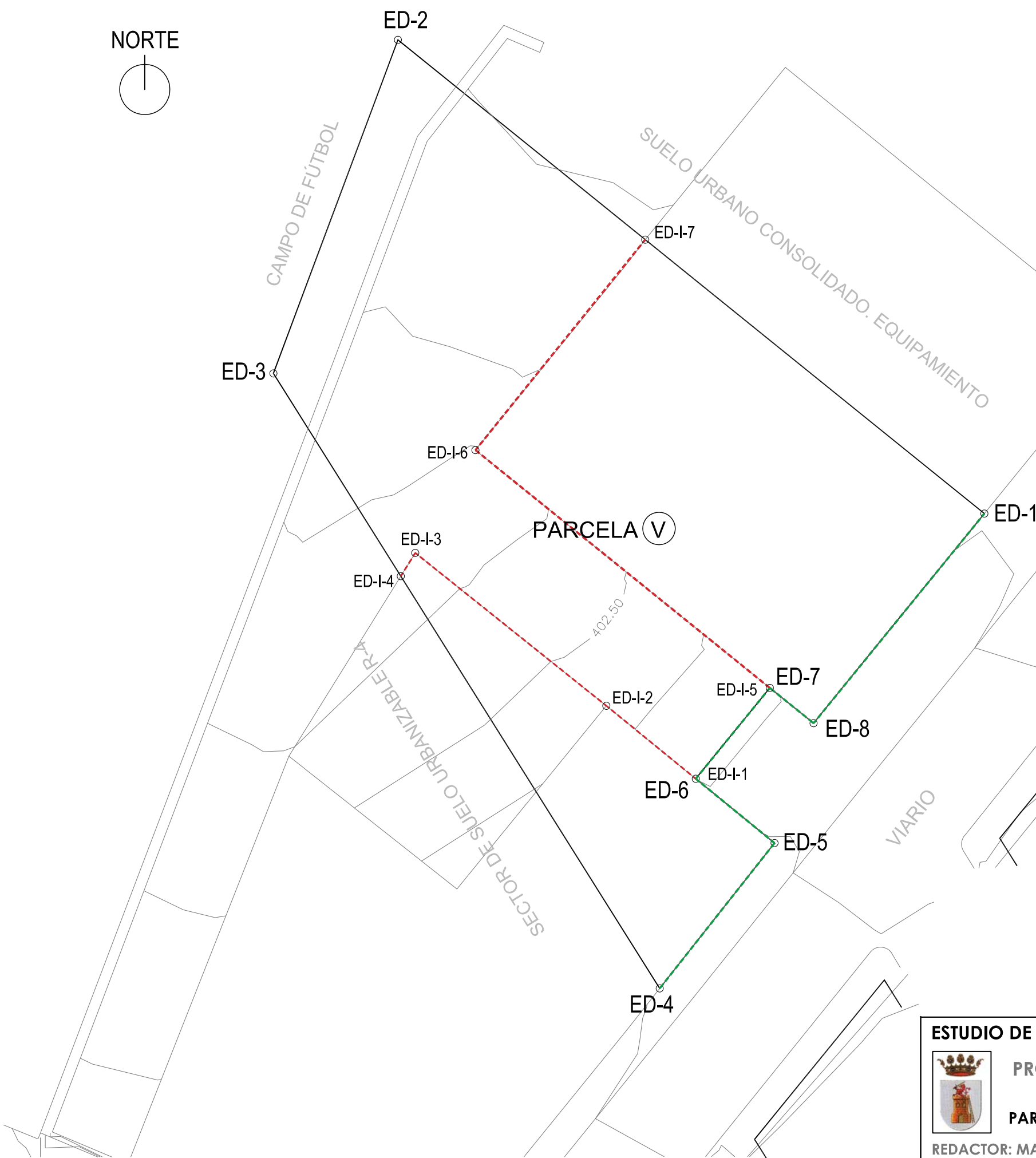
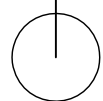


PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZAHARA DE LA SIERRA
 PLANO DE RESUMEN EJECUTIVO
 PARCELA PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES

Nº DE PLANO
RE-2
 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

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 RESUMEN EJECUTIVO
 PARCELA PROPUESTA: ALINEACIONES GEORREFERENCIADAS (U.T.M.)
 REDACTOR: MARCELINO BLANCO HOLGADO. ARQUITECTO CDO. 362 COA DE CÁDIZ

Nº DE PLANO
RE-3
 ESCALA: 1/200