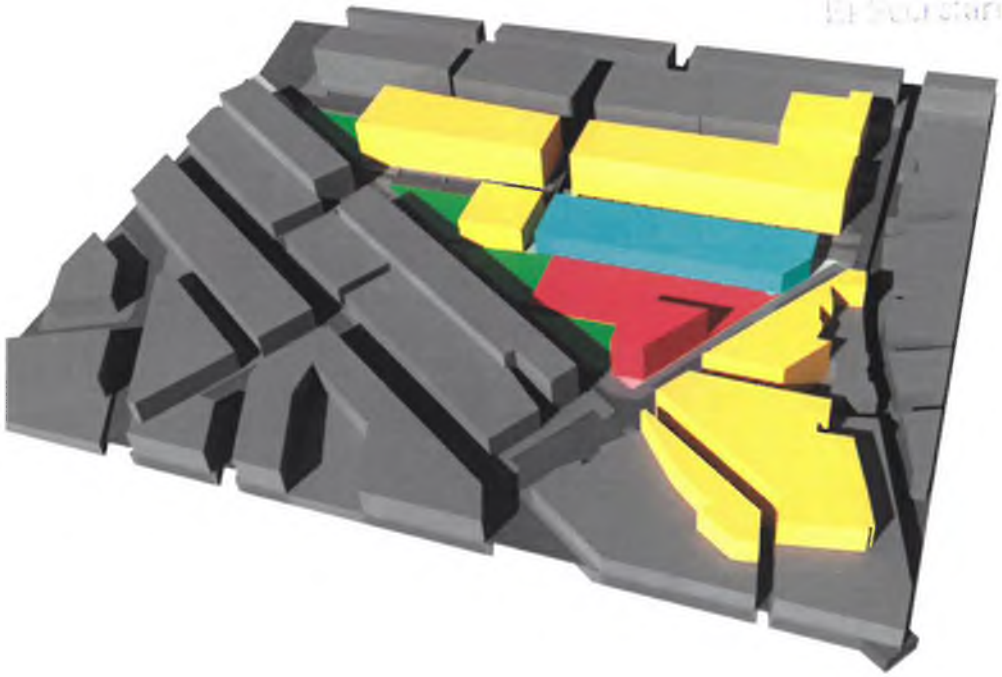
APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO
EL DIA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

TEXTO REFUNDIDO DEL DOCUMENTO DE INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BARBATE (CÁDIZ). MODIFICACION PUNTUAL DE LA UE-SUNC-B07 CON ORDENACION PORMENORIZADA.(A.D)

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario.



VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1712090363708

COLEGIO OFICIAL
arquitectosdecádiz

REDACTOR: ABEL JIMÉNEZ ESTUDILLO

EMUVISU
Vivienda y Suelo de Barbate, S.A.

Ayuntamiento de Barbate
www.Barbate.es

Para hacer constar que el [illegible]
[illegible] de los folios numerados correlativ[illegible]
....., forma parte del Instrumento [illegible]
T.R. DOC. DE INNOVACION PGOU-MOD. P. DE LA UE-SUNC-B07
crito en el Registro Autonómico de Instrumentos de [illegible]
amiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y [illegible]
os catalogados, con nº de registro ..... 3288 ..... mediante
ión de fecha ..... 6/10/2010 ..... del titular de la Delegación [illegible]
cial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda [illegible]

6 de OCTUBRE de 2010

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Viviendas
Delegación Provincial
CADIZ

APROBADO POR E
AYUNTAMIENTO P
EL DIA 17 DIC 20
EL/LA SECRETARIO/A

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

INDICE

0.- INTRODUCCIÓN 4

1.- INICIATIVA 8

2.- SITUACIÓN, ÁMBITO Y FINALIDAD DE LA INNOVACIÓN 10

3.- DOCUMENTOS DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL 11

4.- MODIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC-B07 "EL ZAPAL" 12

4.1.- Antecedentes 13

4.2.- Justificación de la conveniencia y necesidad de la formulación de la presente innovación del PGOU de Barbate 14

4.3.- Determinaciones del planeamiento vigente 15

4.3.1.- Determinaciones del documento de Innovación del PGOU de Barbate. Modificación puntual de la UE-B07 (AD. 05-04-2007) 15

4.3.2.- Determinaciones de la Adaptación a la LOUA del PGOU de Barbate 20

4.3.4.- Determinaciones de la Adaptación a la LOUA del PGOU de Barbate corregidas. 23

4.4.- Objetivos y criterios 26

4.4.1- El trazado del viario 26

4.4.2.- La ordenación 27

4.4.3.- El suelo de uso dotacional 27

4.4.4.- La reserva para viviendas de VPO 27

4.4.5.- El suelo de uso terciario 27

4.5.-Determinaciones de ordenación de la presente Innovación 28

4.6.- Ordenación pormenorizada 32

4.6.1.- Objetivo 32

4.6.2.- Determinaciones de la ordenación 32

4.6.3.- Justificación de la propuesta 33

4.6.4- Ordenación resultante 34

4.6.5.- Estructura de la propiedad 35

4.6.6.- Cuadro de condiciones de desarrollo de la Unidad de Ejecución 37

4.7.- Condiciones técnicas de las infraestructuras del área 38

4.7.1.- Viario 38

4.7.2.- Alcantarillado 38

4.7.3.- Abastecimiento de agua 39

4.7.4.- Electricidad en Media Tensión 39

4.7.5.- Electricidad en Baja Tensión 39

4.7.6.- Alumbrado Público 40

4.7.7.- Telecomunicaciones 40

4.7.8.- Jardinería 40

4.7.9.- Espacios libres 41

4.8.- Plan de Etapas. 42

4.9.- Plazos 43

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
17120924379
COLEGIO OFICIAL
arquitectos

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
DE LA SECRETARIO/A

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
Ayuntamiento,

4.9.1.- Ámbito Temporal máximo 43
4.9.2.- Desarrollo de las obras de urbanización 43
4.10.- Estudio económico y financiero 44
4.10.1.- Valoración de las actuaciones recogidas en el presente documento 44
4.11.- Consideraciones expuestas por la Consejería de Cultura 45
5.- MODIFICACIÓN DEL TITULO X DEL CAPITULO 3º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR CERRADA (M2) *46*
5.1.- Antecedentes 47
5.2.- Justificación de la conveniencia y necesidad de la formulación de la presente innovación del PGOU de Barbate 47
5.3.- Determinaciones del planeamiento vigente 48
5.4.-Objetivos y criterios 50
5.5.- Determinaciones de ordenación de la presente Innovación 50
6.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 9.3.22. ..... *55*
6.1.- Antecedentes 56
6.2.- Justificación de la conveniencia y necesidad de la formulación de la presente innovación del PGOU de Barbate 56
6.3.- Determinaciones del planeamiento vigente 57
6.4.- Objetivos y criterios 58
6.5.- Determinaciones de ordenación de la presente Innovación 58
7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS *61*
7.1.- Condiciones particulares de las parcelas B7-1, B7-2, B7-3, B7-4, B7-6, B7-7, B7-8 61
7.2. Condiciones particulares de la parcela B7-5 61
7.2.1.- Identificación 61
7.2.2.- Condiciones particulares de la subzona de uso Terciario "T-B7" 61
7.2.3. Condiciones particulares de uso 62
7.2.4. Condiciones particulares del tratamiento de la cubierta 62
7.2.5.- Otras condiciones de aplicación 63
7.3. Condiciones particulares de la parcela B7-9 63
7.4. Condiciones particulares de las parcelas ZLB7-1, ZLB7-2, ZLB7-3, ZLB7-4 63
7.5. Condiciones particulares de la parcela VB7-1 63
8.-PLANOS .....
9.-ANEXO .....

VISADO
A LOS EFECTOS
1712090863908
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

Aprobado Definitivamente Acuerdo El Secretario,

0.- INTRODUCCIÓN

El presente documento llamado "Texto Refundido del documento de innovación del plan general de ordenación urbana de Barbate (Cádiz). Modificación Puntual de la UE-SUNC-B07 con ordenación pormenorizada" se redacta para su sometimiento a Aprobación Definitiva.

Recibido el informe de la Delegada Provincial sobre dicho "Texto Refundido del documento de innovación del plan general de ordenación urbana de Barbate (Cádiz). Modificación Puntual de la UE-SUNC-B07 con ordenación pormenorizada" aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Barbate en fecha 25 de agosto de 2009, el presente documento se limita a reflejar cuantas consideraciones le afectan de las que se recogen en dicho informe y que consisten en:

1. **Sobre la Modificación de la Unidad de Ejecución SU-B07 EL ZAPAL con ordenación pormenorizada:**

   - Modificación de la ficha urbanística resultante de la modificación en los puntos que a continuación se exponen:
     i. Corrección de las superficies máximas y mínimas previstas en la Unidad de Ejecución de tal manera que no se sobrepase la Superficie Edificable Total de la unidad de ejecución establecida en 29.225 m2.
     ii. Corrección de las observaciones recogidas en la ficha en relación a la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle como figuras de desarrollo, dado que el documento de Modificación que se tramita recoge la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución, no siendo necesaria la tramitación posterior de otra figura de planeamiento.
   - Se incluyen las consideraciones expuestas por la Consejería de Cultura en el Informe Sectorial emitido el 23 de septiembre de 2008 que se citan literalmente a continuación:

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
1712090363708
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

"...visto el informe de la Comisión Provincial ríe Patrimonio Histórico de fecha 8-9-2008 que dice:
Se informa favorablemente lo propuesta presentada. Dada la cercanía de las actuaciones a los salazones encontrados, deberá realizarse sondeos arqueológicos.
... esta Delegación Provincial Ha Resuelto Aprobar las actuaciones propuestas en los mismos términos del informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico antes trascrito, debiéndose

presentar fotografías de la obra terminada para su comprobación."

- Con el fin de clarificar el apartado 7.2,2, de la memoria, se elimina cualquier referencia a la zona Centros Terciarios y la subzona T-I(utilizadas por el PGOU) incluida en el documento, dado que éste únicamente está asignando ordenanzas propias a la parcela B7-5.

2. **Sobre la Modificación de los artículos 10.3.5., 10.3.6. y 10.3.7. del Título X del Capitulo 3*: Condiciones particulares de la zona de edificación plurifamiliar cerrada (manzana).**

- Los articulados 10.3,6. y 10.3.7, hacen constar que será el instrumento de desarrollo de la UE quien podrá prever el aumento de la edificabilidad sobre parcela neta pudiendo alcanzar un máximo de 3,3 m2/m2 en el primer caso y el aumento de altura en el segundo.

art. 10.3.6. Edificabilidad neta:

La edificabilidad neta medida exclusivamente sobre parcela, será de.

a) Para la M-I: 2.25 m2/m2
b) Para la M-2:2.75 m2/m2.
c) Para la M-2. en aquellas zonas dentro de una misma unidad de ejecución donde se justifique un aumento de la superficie de suelo dotacional superior al mínimo previsto por la ficha establecida por el PGOU y siempre que no se aumente la edificabilidad total de la unidad de ejecución, el instrumento de desarrollo de la UE podrá prever un aumento de la edificabilidad sobre parcela neta que podré alcanzar un máximo de 3.3 m2/m2.

art. 103.7. Número de plantas:

El número máximo de plantas será de PB+2, en el núcleo de Barbate y Caños de Meca y de PB+1 en el de Zahara.

El número máximo de plantas en aquellas zonas dentro de una misma unidad de ejecución donde se justifique un aumento do la superficie de uso dotacional superior al mínimo previsto, el instrumento de desarrollo de la UE podrá prever que sea PB+3".

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
1712090363708
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

Aprobado Definitivamente Acuerdo El Secretario,
APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL LA SECRETARIO/A

A su vez el documento que se aprobó provisionalmente y sobre el que introducen las modificaciones reseñadas en el presente documento, incorporó modificaciones con respecto al que se aprobó inicialmente y que consistieron en:

Aportación de una planimetría y un levantamiento taquimétrico de mayor precisión.

Ajuste de la ordenación adaptándola a una nueva planimetría.

- La delimitación, superficie bruta, así como el resto de los parámetros globales de la unidad de ejecución no se han alterado. Solo aparecen pequeñas variaciones en las parcelas netas resultantes, consecuencia de una más precias adaptación al estado actual de la unidad.

- No se alteran la ubicación, geometría así como tampoco la superficie de las parcelas destinadas para uso dotacional y espacios libres.

Incorporación a la memoria de los siguientes puntos:

- Memoria de condiciones técnicas de las infraestructuras del área, que se había definido mediante la planimetría necesaria pero no se habían descrito en la memoria.

- Plan de Etapa, para la gestión de la unidad

- Plazos para el desarrollo de las obras de urbanización y edificación, especificando los plazos necesarios, para

  Comienzo de las obras de urbanización

  Ejecución de las obras de urbanización

  Comienzo de las obras de edificación.

  Edificación de las viviendas protegidas.

- Estudio Económico y Financiero.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
1712090363708
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cadiz

Modificación de la ordenanza que afecta a las condiciones particulares de la zona de centro terciarios (T), a efectos de aplicación exclusivamente para la ordenación propuesta dentro de la unidad.

Debido a la peculiaridad, del edificio: la cubierta será de uso público. Por lo tanto:

- *a efectos de diseño y cálculo se deberá tener esto en cuenta, obligado al cumplimiento de cuantas normativas sean necesarias para su correcto uso.*

Por último, se sustituyó el anterior cuadro con la estructura de la propiedad por otro más depurado.

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
1712090363708
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC. 2009
EL/LA SECRETARIO/A

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)
EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
P.I. El Olivar Vivero de Empresa s/n - Teléfono: 956 454344 C.I.F: .A-72098320

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

1.- INICIATIVA

El presente "Documento de Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate: Modificación de la Unidad de Ejecución SU-B07 EL ZAPAL", se redacta por iniciativa Municipal.

Este Documento se ha redactado en base a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada el 17 de Diciembre de 2002, y al planeamiento vigente en el Término Municipal de Barbate, y al amparo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, que se está formulando, encontrándose el mismo en fase de Aprobación Inicial.

La presente innovación se presenta necesaria dentro de un marco de iniciativas Municipales dirigidas a agilizar el proceso de urbanización sobre un espacio tan singular como el comprendido dentro de la unidad de ejecución B-07 "El Zapal". Esta necesidad de agilización se ve agravada por el convenio firmado entre el Ayuntamiento de Barbate y la Consejería de Salud para la construcción del nuevo Centro de Salud dentro de la UE B-07.

La LOUA dice respecto a la vigencia y la innovación de los instrumentos de planeamiento:

Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1 b y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a. De ordenación:

La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
1712090363708
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

y otro. En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1.a de esta Ley.

3. *Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.*
4. *Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.*
5. *Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.*

b. *De documentación:*
   - *El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.*

De procedimiento:

0. *La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C de esta Ley.*
1. *Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A.b de esta Ley, requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.*
2. *En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.*

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c del artículo 35.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá en todo caso proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

VISADO
17/00924/2008
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquel.

2.- SITUACIÓN, ÁMBITO Y FINALIDAD DE LA INNOVACIÓN

Los terrenos objeto de la innovación se corresponden con la Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado SUNC-B07 "EL ZAPAL", situada en pleno casco urbano de Barbate, en la zona conocida como "El Zapal", junto al área del paseo marítimo.

Se trata de una superficie bruta de 26.094 m^2, clasificada en la vigente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Barbate (AD. 05-04-2007) como Suelo Urbano con uso característico Residencial.

La modificación que introduce la presente Innovación tiene como objetivo principal proponer una nueva ordenación que **sin afectar a la ordenación estructural de la vigente Innovación del PGOU**, se adapte mejor a la demanda de espacios de uso público que para el buen desarrollo de las expectativas de esta área se requiere.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
171200036788
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

Este documento de Innovación con Ordenación Pormenorizada va acompañado de dos modificaciones puntuales de las normativas y ordenanzas del PGOU de Barbate establecidas en el Capitulo 3º del Titulo X, del PGOU (AD. 20-01-1995 y TR 21-03-1996), que hace referencia a las condiciones particulares de la zona de edificación plurifamiliar cerrada (manzana) y el Articulo 9.3.22, que determina los criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura desarrollado dentro del Título IX.

3.- DOCUMENTOS DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL

La presente Innovación está integrada por los documentos siguientes:

- Modificación de la Unidad de Ejecución SU-B07 EL ZAPAL con Ordenación Pormenorizada.
  Documento I: Memoria
  Documento II: Planos.

- Modificación del Titulo X del Capitulo 3º: Condiciones particulares de la zona de edificación plurifamiliar cerrada (M2).
  Documento I: Memoria

- Modificación del artículo 9.3.22: Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura, de las Normativa y Ordenanzas del PGOU de Barbate.
  Documento I: Memoria

Aprobado Definitivamente Acuerdo_____ El Secretario,

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
1712090363708
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

4.- MODIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC-B07 "EL ZAPAL"

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
1712090363708
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

4.1.- Antecedentes

El PGOU de Barbate se aprueba definitivamente el 20 de Enero de 1995. Donde se establece la unidad de ejecución en suelo urbano SU-B7 que por su localización central en el casco urbano, sus dimensiones y la importante bolsa de suelo de titularidad pública que incluye, se convertía en una actuación con vocación de elemento equilibrador de carencias tanto dotacionales como de la trama viaria.

Desde entonces, El Zapal, tanto por su situación como por las dimensiones de esta área situada en el centro urbano de Barbate, se entendió como un espacio capaz de resolver muchas de las carencias que todavía hoy tiene el pueblo. No obstante esta área de oportunidad de gran potencial, aún sigue sin ser desarrollada.

Han sido distintas las iniciativas por acometer los problemas que han impedido su desarrollo. Desde la actual Revisión del Plan General cuya Aprobación Inicial se ha aprobado recientemente, hasta la posterior modificación puntual de la UE B-7, que se plantea como objetivos principales para la agilización de su ejecución una redelimitación de la UE B-7 y el cambio de sistema de actuación de expropiación al de cooperación, además de reservar una parcela para uso dotacional y su adaptación a los estándares propuesto por la LOUA.

Sin embargo, la vigente modificación puntual del PGOU (AD. 05-04-2007), no recoge, ni opera en la misma dirección que plantea la revisión del PGOU, en lo que a la ordenación de los espacios libres se refiere.

Dicha revisión del PGOU se encuentra en la fase de Avance, y en este documento se contempla el vacío del área de El Zapal como una intervención de carácter relevante cuyas principales determinaciones se trascriben a continuación:

"El Zapal constituye, sin lugar a dudas, una de las deudas históricas de la ciudad. Vacío urbano de dimensiones relevantes, su localización en la ciudad le otorga una enorme potencialidad para transformarse en una referencia espacial de carácter estructurador. La intervención propuesta deberá conciliar la materialización de un parque urbano de dimensiones generosas que actúe como sumidero de las actividades colectivas de este sector urbano con la resolución de la conectividad transversal entre la calle Pío XII con la calle Once de Marzo, secuencia urbana clave para la reconstrucción de las relaciones entre los sectores occidental y oriental de la ciudad. Dada la carencia generalizada de referentes dentro de este sector urbano, así como su extendida monofuncionalidad, actuaciones polifuncionales donde no solo se introduce legibilidad y calidad al medio urbano, se hacen imprescindibles como argumentos difusores de la actividad.

VISADO
171200
COLEGIO OFICIAL
arquitectos cádiz

Aprobado Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

La cesión del suelo necesario para la construcción del Centro de Salud, según el convenio firmado entre el Ayuntamiento de Barbate y la Consejería de Sanidad, superaba la reserva inicial de suelo dotacional que pasa de los 500 m2 a los 2000 m2. Este aumento de suelo dotacional supone una disminución del suelo computable a efectos de obtención de aprovechamientos, ya que el uso dotacional no computa a efectos de cálculo de aprovechamientos, y esto obliga a que en la ordenación se tenga que ajustar, en la mayor medida posible, la ocupación de suelos con usos computables a efectos de aprovechamientos. Esto en aquellos casos en el que el aumento del suelo dotacional es considerable, supone limitaciones y tal vez un perjuicio en el dimensionado correcto de las calles, viarios, zonas libres, etc, o bien un aumento de la edificabilidad, que en el caso de la tipología plurifamiliar cerrada (manzana) M2 para Barbate queda limitada, a 2.75 m2t/m2s.

El Zapal es por lo tanto un claro ejemplo de una unidad de ejecución, que al implantar una superficie dotacional muy superior a la mínima inicialmente prevista en la ficha del PGOU vigente, se ve abocada a desarrollar una ordenación encorsetada y con pocas alternativas para dar un respuesta adecuada desde el punto de vista de un buen planeamiento.

4.2.- Justificación de la conveniencia y necesidad de la formulación de la presente innovación del PGOU de Barbate

Tal y como se ha indicado en el apartado 1 anterior, tanto la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (AD. 20-01-1995 y TR 21-03-1996) como la actual revisión en estado de Avance, concentran los espacios libres en una única área en respuesta a la demanda de espacios libres dentro de la UE-B07. Como se cita en el avance, el objetivo es "*la materialización de un parque urbano de dimensiones generosas que actúe como sumidero de las actividades colectivas de este sector urbano*".

La ordenación de la vigente innovación del plan aprobado definitivamente el 5 de Marzo del 2007, se aleja de este objetivo al fragmentar los espacios libres en cuatro entidades independientes separadas entre sí por el trazado del viario rodado propuesto, que impide la continuidad entre estas zonas, como se indica en el informe emitido por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

VISADO
1712090363708

El objeto de la presente Innovación, podemos sintetizar que es proponer, una nueva ordenación, que no afecta a aspectos estructurantes de la innovación vigente como son las zonas libres o el suelo dotacional, pero que gracias a un aumento de la edificabilidad en la tipología M2 mediante una modificación de las ordenanzas, permite establecer una ordenación con calles mejor dimensionadas y la liberación de espacios libres que den mayor continuidad espacial a las actuales zonas libres. Este

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A
Aprobado Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

aumento de la edificabilidad neta sobre parcela nos permite una ordenación que se ajusta de manera mas holgada al artículo 17 de la LOUA.

La necesidad de esta ordenación se fundamenta, por lo tanto, en una mejora de la ordenación del Zapal, y que se consigue mediante una mayor continuidad espacial entre las zonas libres, un número de calles acordes con las necesidades de comunicación del propio ámbito de la unidad de ejecución y su articulación en relación con su entorno, un viario y acerado proporcionado y una mayor liberación de espacios libres.

4.3.- Determinaciones del planeamiento vigente

La zona delimitada en la UE-B07 se trata de una de la áreas de oportunidad más importante en el Municipio de Barbate, por tratarse de la mayor bolsa de suelo insertada en el tejido urbano consolidado de la localidad y por su ubicación estratégica entre el núcleo donde se desarrolla la actividad comercial del pueblo, el casco histórico, así como por su proximidad a la playa.

Pero al mismo tiempo esta zona de tanto alto valor urbanístico, ha sido una de las unidades de ejecución que mayor complejidad ha ofrecido a la hora de desarrollarse y esto ha supuesto que sea un expediente que desde su delimitación por el PGOU (AD. 20-01-1995 y TR 21-03-1996), mayor número de intentos de desarrollo ha experimentado.

Por este motivo exponemos a continuación los distintos cambios que a lo largo del tiempo han afectado a las determinaciones que afectan al planeamiento de desarrollo de la unidad. Estas son:

- **Determinaciones del documento de Innovación del PGOU de Barbate. Modificación puntual de la UE-B07 (AD. 05-04-2007)**
- **Determinaciones de la Adaptación a la LOUA del PGOU de Barbate.**

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

4.3.1.- Determinaciones del documento de Innovación del PGOU de Barbate. Modificación puntual de la UE-B07 (AD. 05-04-2007)

Las determinaciones urbanísticas básicas sobre los terrenos de la presente Innovación son las establecidas en el P.G.O.U. en actual vigencia.

a) Clasificación y Calificación del suelo:

La delimitación del Suelo viene reflejada en los Planos de Ordenación "Clasificación del Suelo" y "Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes". De éstos se deduce la clasificación de los terrenos que nos ocupan como Suelo Urbano con uso característico Residencial, lo cual se plasma en el Plano de Información 1.2., de este Documento.

b) Normas Urbanísticas:
Los terrenos están afectados por las disposiciones siguientes:
- Título I. Naturaleza, Objeto, Ámbito, Vigencia y Contenido del Plan General
- Título II. Desarrollo y Ejecución del Plan General
- Título III. Régimen urbanístico del suelo. Información Urbanística e Intervención Municipal en la edificación y usos del suelo.
  Capítulo 1 Régimen urbanístico y división del suelo
  Capítulo 5 Aprovechamiento del suelo
- Título V. Régimen del Suelo Urbano
- Titulo VII. Normas Generales de los Usos del Suelo
  Capítulo 3 Uso Residencial
- Título X. Condiciones Particulares de la Edificación
  Capítulo 3 Condiciones Particulares de la Zona de Edificación Plurifamiliar Cerrada (manzana)
  Capítulo 8 Condiciones Particulares de la Zona de Edificación Centros Terciarios

c) Ficha de Planeamiento:

A continuación se muestra la ficha de planeamiento recogida en el documento de Innovación del PGOU de Barbate. Modificación puntual de la UE-B07 (AD. 05-04-2007).

Aprobado Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
1712090363708
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

Aprobado Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
El día 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
P.I. El Olivar Vivero de Empresa s/n - Teléfono: 956 454344 C.I.F.S.A-72098320

FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

NOMBRE:	ZAPAL	CÓDIGO:	SU-B7

Sistema de Actuación	COOPERACIÓN
Figura de Planeamiento:	P.E.R.I. O ESTUDIO DE DETALLE
Iniciativa de Planeamiento:	PÚBLICA O PRIVADA
Operación a la que pertenece:	RECUALIFICACIÓN DEL CENTRO URBANO

PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN Y DE EDIFICACIÓN

	PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS	MESES	A CONTAR DESDE
1	Planeamiento de Desarrollo	6	A.D. INNOVACIÓN P.G.O.U.
2	Bases y Estatutos	2	A.D. (1)
3	Constitución Junta de Compensación	2	A.D. (2)
4	Proyecto de Compensación o Reparcelación	3	(3)
5	Proyecto de Urbanización	3	A.D. (4)
6	Comienzo Ejecución Obras de Urbanización	3	A.D. (5)
7	Final Ejecución Obras de Urbanización	18	(6)
8	Solicitud Licencias de Edificación	24	(7)

OBSERVACIONES:

Se prevé su desarrollo mediante Plan Especial de Reforma Interior por si resulta necesaria alguna modificación de Ordenanzas. Si estas necesidades no se presentasen, bastará para su desarrollo la redacción de un Estudio de Detalle.

VISADO
17/12090363708
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EL DIA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
P.I. El Olivar Vivero de Empresa s/n - Teléfono: 956 454344 - C.I.F: .A-72098320

Aprobado Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION

NOMBRE: ZAPAL	CODIGO: SU-B7 I

DATOS BÁSICOS		Programación			
Superficie bruta:	26.094 m²	Cuatrienio:	I	Año:	1
Clase de suelo:	URBANO	Uso Característico:		RESIDENCIAL	
Figura de Planeamiento:	ESTUDIO DETALLE o PERI	Área de Reparto:		SU-2	

USO E INTENSIDAD			M2 EDIFICACION LIBRE		
USOS	TIPOLOGIA		M2 mín VPO	Mín M2	Máx. M2
Vivienda	Colectiva	M2	0		26.600
	Unifamiliar	A	0		2.625
	TOTAL		0		29.225
Actividad de Terciario	Hotelero			0	0
	Comercial			0	0
	Terciario			0	0
	Industrial			0	0
	TOTAL			0	0
Otros usos lucrativos	Aparc.y Gar.		0	0	0
	TOTAL		0	0	0

VIVIENDA				
Libres	VPO	TOTAL	Superficie Edificable Total m2	29.225
Mínimo	0 77		Densidad Bruta Viv/Ha	96.14
Máximo	176	251		

DOTACIONES	Espacios	Educación	Deportivo	SIPS	TOTAL
Suelo mínimo	1.821			2.000	3.821

APROVECHAMIENTO		SISTEMAS GENERALES	
Edificabilidad Bruta máxima	1.12	Interiores:	0
		Exteriores:	0
Aprovechamiento Lucrativo:	21.138	TOTAL:	0
Aprovechamiento Urbanístico:	17.428	SUELO TOTAL CON SISTEMAS	26.094

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO
EL DIA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)
EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
P.I. El Olivar Vivero de Empresa s/n - Teléfono: 956 454344 C.I.F.: A-72098320

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
Secretario

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

NOMBRE: ZAPAL

CÓDIGO: SU-B7

OBJETIVOS:

COLMATACIÓN DEL VACÍO URBANO EXISTENTE MEDIANTE LA ADECUADA OCUPACIÓN DE LAS MANZANAS VACANTES CON LOS USOS RESIDENCIAL, ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

ARTICULACIÓN Y MEJORA VIARIA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES:

- LOCALIZACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL EN EL VERTICE NOROESTE DE LA UNIDAD.

APERTURA DE BULEVARD ENTRE LA AVDA. GENERALISIMO Y LA AVDA. RUIZ DE ALDA.

OBSERVACIONES:

LA ALTURA DE LA EDIFICACION EN MANZANA SERA DE PB+2+ATICO

LAS CUANTIAS DOTACIONALES PUEDEN AMPLIARSE POR LAS U.E.

SE INCLUYE EN EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EL GARAJE BAJO RASANTE.

SISTEMA GENERAL ADSCRITO: ESTACIÓN BOMBEO PLUVIALES

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
17/2090363708
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

4.3.2.- Determinaciones de la Adaptación a la LOUA del PGOU de Barbate

Debido a la reciente aprobación de la Adaptación a la LOUA del PGOU de Barbate, en la actualidad nos encontramos con dos fichas de planeamiento.

NOMBRE:	ZAPAL	CÓDIGO:	SUNC-B7
Sistema de Actuación	COOPERACIÓN		
Figura de Planeamiento:	P.E.R.I. O ESTUDIO DE DETALLE		
Iniciativa de Planeamiento:	PÚBLICA O PRIVADA		
Operación a la que pertenece:	RECUALIFICACIÓN DEL CENTRO URBANO		

PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN Y DE EDIFICACIÓN

	PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS	MESES	A CONTAR DESDE
1	Planeamiento de Desarrollo	10	APROB. ADAPTACIÓN
2	Bases y Estatutos	0	
3	Constitución Junta de Compensación	0	
4	Proyecto de Compensación o Reparcelación	0	
5	Proyecto de Urbanización	9	A.D. (4)
6	Comienzo Ejecución Obras de Urbanización	3	A.D. (5)
7	Final Ejecución Obras de Urbanización	18	(6)
8	Solicitud Licencias de Edificación	24	(7)

OBSERVACIONES:

Se prevé su desarrollo mediante Plan Especial de Reforma Interior por si resulta necesaria alguna apertura de vial no determinada por el plan. Así como alguna modificación de Ordenanzas. Si estas necesidades no se presentasen, bastará para su desarrollo la redacción de un Estudio de Detalle.

VISADO
17/12090383708
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

Aprobado Definitivamente Acuerdo ... Secretario,

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EL DÍA 17 DIC 2009 EL/LA SECRETARIO/A

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
P.I. El Olivar Vivero de Empresa s/n - Teléfono: 956 454344 C.I.F: .A-72098320

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION

NOMBRE: ZAPAL	CODIGO: SUNC-B7 I

DATOS BÁSICOS		Programación		
Superficie bruta:	26.094 m²	Cuatrienio:	I	Año: 1
Clase de suelo:	URBANO	Uso Característico:		RESIDENCIAL
Figura de Planeamiento:	ESTUDIO DETALLE o PERI	Área de Reparto:		SU-2

USO E INTENSIDAD			M2 EDIFICACION LIBRE		
USOS	TIPOLOGIA		M2 mín VPO	Mín M2	Máx. M2
Vivienda	Colectiva	M2	8.287,18		14.798,82
	Unifamiliar	A	0		2.139,00
	TOTAL		8.287,18		16.937,82
Actividad de Terciario	Hotelero			0	0
	Comercial			0	5030
	Terciario			0	0
	Industrial			0	0
	TOTAL			0	5030
Otros usos lucrativos	Aparc.y Gar.	SEGÚN ORDENANZAS			
	TOTAL				

VIVIENDA				
Libres	VPO	TOTAL	Superficie Edificable Total m2	29.225
Mínimo	0 74		Densidad Bruta Viv/Ha	94,27
Máximo	176	246		

DOTACIONES			SEGÚN ART. 15 DE LOUA		
	Espacios	Educación	Deportivo	SIPS	TOTAL
Suelo mínimo					

APROVECHAMIENTO		SISTEMAS GENERALES	
Edificabilidad Bruta máxima	1.12	Interiores:	0
		Exteriores:	0
Aprovechamiento Lucrativo:	16.546	TOTAL:	0
Aprovechamiento Urbanístico:	17.431	SUELO TOTAL CON SISTEMAS	26.094

VISADO
arquitectos cádiz

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO

EL DIA 17 DIC 2009

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
P.I. El Olivar Vivero de Empresa s/n - Teléfono: 956 454344 C.I.F: .A-72098320

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

NOMBRE: ZAPAL

CÓDIGO: SUNC-B7

OBJETIVOS:

COLMATACIÓN DEL VACÍO URBANO EXISTENTE MEDIANTE LA ADECUADA OCUPACIÓN DE LAS MANZANAS VACANTES CON LOS USOS RESIDENCIAL, ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

ARTICULACIÓN Y MEJORA VIARIA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES:

- LOCALIZACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL EN EL VERTICE NOROESTE DE LA UNIDAD.

APERTURA DE BULEVAR ENTRE LA AVDA. GENERALISIMO Y LA AVDA. RUIZ DE ALDA.

Aprobado Definitivamente Acuerdo El Secretario,

OBSERVACIONES:

LA ALTURA DE LA EDIFICACION EN MANZANA SERA DE PB+2+ATICO

LAS CUANTIAS DOTACIONALES PUEDEN AMPLIARSE POR LAS U.E.

SE INCLUYE EN EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EL GARAJE BAJO RASANTE.

SISTEMA GENERAL ADSCRITO: ESTACIÓN BOMBEO PLUVIALES.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
17/12090363708
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

4.3.4.- Determinaciones de la Adaptación a la LOUA del PGOU de Barbate corregidas.

FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

NOMBRE:	ZAPAL	CÓDIGO:	SUNC-B7

Sistema de Actuación	COOPERACIÓN
Figura de Planeamiento:	P.E.R.I. O ESTUDIO DE DETALLE
Iniciativa de Planeamiento:	PÚBLICA O PRIVADA
Operación a la que pertenece:	RECUALIFICACIÓN DEL CENTRO URBANO

PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN Y DE EDIFICACIÓN

	PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS	MESES	A CONTAR DESDE
1	Planeamiento de Desarrollo	10	APROB. ADAPTACIÓN
2	Bases y Estatutos	0	
3	Constitución Junta de Compensación	0	
4	Proyecto de Compensación o Reparcelación	0	
5	Proyecto de Urbanización	9	A.D. (4)
6	Comienzo Ejecución Obras de Urbanización	3	A.D. (5)
7	Final Ejecución Obras de Urbanización	18	(6)
8	Solicitud Licencias de Edificación	24	(7)

OBSERVACIONES:

Se prevé su desarrollo mediante Plan Especial de Reforma Interior por si resulta necesaria alguna apertura de vial no determinada por el plan. Así como alguna modificación de Ordenanzas. Si estas necesidades no se presentasen, bastará para su desarrollo la redacción de un Estudio de Detalle.

VISADO
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO
EL DIA 1 7 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
P.I. El Olivar Vivero de Empresa s/n - Teléfono: 956 454344 C.I.F.: A-72098320

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION

NOMBRE: ZAPAL	CODIGO: SUNC-B7 I

DATOS BÁSICOS		Programación		
Superficie bruta:	26.094 m^2	Cuatrienio:	I	Año: 1
Clase de suelo:	URBANO	Uso Característico:		RESIDENCIAL
Figura de Planeamiento:	ESTUDIO DETALLE o PERI	Área de Reparto:		SU-2

USO E INTENSIDAD			M2 EDIFICACION LIBRE		
USOS	TIPOLOGIA		M2 mín VPO	Mín M2	Máx. M2
Vivienda	Colectiva	M2	8.287,18		14.798,82
	Unifamiliar	A	0		2.139,00
	TOTAL		8.287,18		16.937,82
Actividad de Terciario	Hotelero			0	0
	Comercial			0	0
	Terciario			0	0
	Industrial			0	0
	TOTAL			0	0
Otros usos lucrativos	Aparc.y Gar.		0	0	0
	TOTAL		0	0	0

VIVIENDA				
Libres	VPO	TOTAL	Superficie Edificable Total m2	29.225
Mínimo	0 74		Densidad Bruta Viv/Ha	94,27
Máximo	172	246		

DOTACIONALES	Espacios	Educación	Deportivo	SIPS	TOTAL
Suelo mínimo	1.821			2000	3.821

APROVECHAMIENTO		SISTEMAS GENERALES	
Edificabilidad Bruta máxima	1.12	Interiores:	0
		Exteriores:	0
Aprovechamiento Lucrativo:	16.546	TOTAL:	0
Aprovechamiento Urbanístico:	17.431	SUELO TOTAL CON SISTEMAS	26.094

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
COLEGIO OFICIAL

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO
FECHA 17/12/2009
EL/LA SECRETARIO/A

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

NOMBRE: ZAPAL

CÓDIGO: SUNC-B7

OBJETIVOS:

COLMATACIÓN DEL VACÍO URBANO EXISTENTE MEDIANTE LA ADECUADA OCUPACIÓN DE LAS MANZANAS VACANTES CON LOS USOS RESIDENCIAL, ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

ARTICULACIÓN Y MEJORA VIARIA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES:

- LOCALIZACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL EN EL VERTICE NOROESTE DE LA UNIDAD.

APERTURA DE BULEVARD ENTRE LA AVDA. GENERALISIMO Y LA AVDA. RUIZ DE ALDA.

OBSERVACIONES:

LA ALTURA DE LA EDIFICACION EN MANZANA SERA DE PB+2+ATICO

LAS CUANTIAS DOTACIONALES PUEDEN AMPLIARSE POR LAS U.E.

SE INCLUYE EN EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EL GARAJE BAJO RASANTE.

SISTEMA GENERAL ADSCRITO: ESTACIÓN BOMBEO PLUVIALES

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
17/12090363708
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

4.4.- Objetivos y criterios

Tal y como indica el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate, aprobado definitivamente el 20 de enero de 1995, *la ordenación planteaba el Equipamiento y los espacios libres como espacio central servidor del ámbito, disponiéndose las manzanas residenciales en su rededor, conformando un recinto protegido por la edificación. Los jardines servían como atrio al Equipamiento SIPS. Formalmente se acomodaba a la configuración geométrica aproximadamente triangular, sirviendo de elemento de transición y remate de la trama urbana.*

La ordenación de la vigente innovación por el contrario, crea unas manzanas ajenas al entramado urbano de su entorno y con un salto en proporción y dimensiones del espacio edificado frente al viario, que se proyecta con un ancho muy reducido en relación con la altura de la edificación, quedando el centro de salud propuesto, oprimido por el mismo. Consecuentemente deben ampliarse las dimensiones de las calles de nueva creación para que permitan el paso de vehículos de servicio de extinción de incendios.

El objetivo de la presente innovación es subsanar estas consideraciones de carácter cualitativo que afectan al espacio urbano de "El Zapal". De este modo se puede sintetizar que los objetivos que se persiguen con la presente Innovación, en parte ya expuestos, son:

4.4.1- El trazado del viario

El trazado del viario propuesto por la Modificación del PGOU (AD. 05-03-07) limita la capacidad de articular una ordenación que no pase por la fragmentación de las manzanas en cuatro entidades independientes.

Además la forma y disposición de los espacios libres es manifiestamente peor, pues se han planteado en los extremos de las manzanas, configurando unos espacios libres de carácter residual tanto por su forma como dimensiones, al quedar excesivamente fraccionados por el viario. Tanto es así, que estos espacios, no cumplen los requisitos de superficie, dimensiones mínimas y de soleamiento del artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento. Además incumple el artículo 49.2 del Reglamento que establece que *"en la composición de estas áreas, se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad, debiendo justificarse que constituye un sistema coherente"*.

VISADO
17/12/2009 03:57:58
COLEGIO OFICIAL
arquitectos Cádiz

El nuevo trazado del viario reduce el número de calles transversales, por un número menor pero con un ancho con dimensiones más óptimas y apropiadas, que además permiten articular en mayor continuidad los espacios libres.

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

4.4.2.- La ordenación

A la inadecuada respuesta de espacios libres de la vigente innovación se le suma la alta ocupación de suelo, que dan como resultado una configuración espacial excesivamente densa y colmatada.

La presente innovación, propone una ordenación espacialmente menos densa, y con una ocupación menor del suelo destinado a edificación. Para esto, además de una ordenación distinta, propone un aumento de la edificabilidad sobre parcela neta, sin afectar a la edificabilidad total de la unidad de ejecución, mediante una modificación puntual de la ordenanza del Titulo X del Capítulo 2º: Condiciones particulares de la zona de edificación plurifamiliar cerrada (M2).

Esta nueva ordenación mantiene y respeta la posición, geometría y dimensiones de los espacios libres.

4.4.3.- El suelo de uso dotacional

El convenio existente entre el Ayuntamiento de Barbate y la Consejería de Salud para la construcción del nuevo Centro de Salud pone de manifiesto la necesidad de una parcela de 2.000 m^2 para tal fin, por lo que se mantiene la dotación de S.I.P.S. en 2.000 m^2.

4.4.4.- La reserva para viviendas de VPO

Se mantiene la reserva para viviendas de protección oficial equivalente como mínimo al 30 % del aprovechamiento objetivo del sector.

4.4.5.- El suelo de uso terciario

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

Debido a la ubicación estratégica de la zona, al elevado numero de metros cuadrados de techo residencial y a la presencia del centro de salud, se entiende necesaria la puesta en carga de suelo con uso terciario que de servicio al resto de los usos.

Al mismo tiempo esta superficie se proyecta como una única planta que permita que su cubierta, debido a las condiciones particulares de la topografía, se pueda entender como una plaza, que contribuye a mejorar la cualidad de los espacios libres de la ordenación.

Aprobado Definitivamente Acuerdo
El Secretario,

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

4.5.-Determinaciones de ordenación de la presente Innovación

Una vez justificada la conveniencia y necesidad de formular la presente Innovación, así como establecidos los criterios seguidos, y deducido que una alternativa posible para ubicar el Centro de Salud es el sector SU-B07, procede en este apartado, a modo de conclusión, establecer las determinaciones precisas del contenido de la Innovación del P.G.O.U. vigente, que deben entenderse incorporadas como parte integrante del mismo, una vez aprobada definitivamente la presente Innovación.

Condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento

a) CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
Los terrenos objeto de esta Innovación, cuya situación exacta se indica en el "Documento I, Planos", no modifican su clasificación ni calificación.
En lo sucesivo, los planos de la presente Innovación se entenderán incorporados al Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Barbate.

b) DELIMITACIÓN DEL SECTOR
La presente Innovación determina la delimitación del sector SU-B7.

c) CONDICIONES DE DESARROLLO
Superficie: 26.094 m^2
Usos y tipologías: El Uso Característico es Residencial en tipología de manzana cerrada M2.
Sistema de actuación: Cooperación.
Plazos: los establecidos en la correspondiente ficha urbanística.
Cargas: el sector se encuentra gravado con un sistema general adscrito (situado al sureste del sector) consistente en una estación de bombeo de pluviales y el correspondiente colector en presión hasta el mismo.

A continuación se incluye la nueva ficha urbanística del Sector SU-B7 resultante de las modificaciones realizadas.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
1712090363708
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO

EL DÍA 17 DIC 2009

EL/LA SECRETARIO/A

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
P.I. El Olivar Vivero de Empresa s/n - Teléfono: 956 454344 C.I.F. A-72098320

Aprobado Definitivamente Acuerdo ____ Secretario,

FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

NOMBRE:	ZAPAL	CÓDIGO:	SUNC-B7

Sistema de Actuación	COOPERACIÓN
Figura de Planeamiento:	
Iniciativa de Planeamiento:	
Operación a la que pertenece:	RECUALIFICACIÓN DEL CENTRO URBANO

PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN Y DE EDIFICACIÓN

	PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS	MESES	A CONTAR DESDE
1	Planeamiento de Desarrollo	20	APROB. ADAPTACIÓN
2	Bases y Estatutos	0	
3	Constitución Junta de Compensación	0	
4	Proyecto de Compensación o Reparcelación	0	
5	Proyecto de Urbanización	9	A.D. (4)
6	Comienzo Ejecución Obras de Urbanización	24	A.D. (5)
7	Final Ejecución Obras de Urbanización	48	(6)
8	Solicitud Licencias de Edificación	48	(7)

OBSERVACIONES:

No es necesaria la tramitación de ninguna figura de planeamiento de desarrollo, dado que el presente documento de Modificación recoge la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución.

VISADO
17/12/2090363708
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
P.I. El Olivar Vivero de Empresa s/n - Teléfono: 956 454344 C.I.F: A-72098320

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EL DIA 17 DIC. 2009
EL/LA SECRETARIO/A

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION

NOMBRE: ZAPAL

CODIGO: SUNC-B7 I

DATOS BÁSICOS

Superficie bruta:	26.094 m²
Clase de suelo:	URBANO

Programación

Cuatrienio:	I	Año:	1
Uso Característico:		RESIDENCIAL	
Área de Reparto:		SU-2	

USO E INTENSIDAD

USOS	TIPOLOGIA		M2 EDIFICACION LIBRE M2 mín VPO	Mín M2	Máx. M2
Vivienda	Colectiva	M2	8.287,18		16.937,82
	Unifamiliar	A	0		0
	TOTAL		8.287,18		16.937,82
Actividad de Terciario	Hotelero			0	0
	Comercial			0	4.000
	Terciario			0	0
	Industrial			0	0
	TOTAL			0	4.000
Otros usos lucrativos	Aparc.y Gar.		0	0	0
	TOTAL		0	0	0

VIVIENDA

Libres	VPO	TOTAL
Mínimo	0 74	
Máximo	172	246

Superficie Edificable Total m2	29.225
Densidad Bruta Viv/Ha	94,27

DOTACIONES

	Espacios	Educación	Deportivo	SIPS	TOTAL
Suelo mínimo	1.821			2000	3.821

APROVECHAMIENTO

Edificabilidad Bruta máxima	1.12
Aprovechamiento Lucrativo:	16.546
Aprovechamiento Urbanístico:	17.431

SISTEMAS GENERALES

Interiores:	0
Exteriores:	0
TOTAL:	0
SUELO TOTAL CON SISTEMAS	26.094

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
COLEGIO OFICIAL arquitectos cádiz

8.287,18 + 16.937,82 = 25.225 m² viv.
25.225 + 4.000 = 29.225 m² TOTAL
26.094 × 1'12 = 29.225 m²

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO
EL DIA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
P.I. El Olivar Vivero de Empresa s/n - Teléfono: 956 454341 C.I.F: .A-72098320

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

NOMBRE: ZAPAL

CÓDIGO: SUNC-B7

OBJETIVOS:

COLMATACIÓN DEL VACÍO URBANO EXISTENTE MEDIANTE LA ADECUADA OCUPACIÓN DE LAS MANZANAS VACANTES CON LOS USOS RESIDENCIAL, ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

ARTICULACIÓN Y MEJORA VIARIA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES:

- LOCALIZACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL EN EL VERTICE NOROESTE DE LA UNIDAD.

APERTURA DE BULEVARD ENTRE LA AVDA. GENERALISIMO Y LA AVDA. RUIZ DE ALDA.

OBSERVACIONES:

LA ALTURA DE LA EDIFICACION EN MANZANA SERA DE PB+3

LAS CUANTIAS DOTACIONALES PUEDEN AMPLIARSE POR LAS U.E.

SE INCLUYE EN EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EL GARAJE BAJO RASANTE.

SISTEMA GENERAL ADSCRITO: ESTACIÓN BOMBEO PLUVIALES

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
17/2090363708
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

Aprobado Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

4.6.- Ordenación pormenorizada

4.6.1.- Objetivo

El Objetivo de la presente ordenación pormenorizada es completar la innovación con las determinaciones necesarias para:

- Completar y mejorar la red de comunicaciones señaladas en el P.G.O.U., actualmente existentes, señalando las alineaciones y rasantes.

- Ordenar los volúmenes resultantes de acuerdo con las especificaciones del P.G.O.U. y las determinaciones de la presente Innovación.

4.6.2.- Determinaciones de la ordenación

La presente ordenación incorpora los terrenos denominados B-7 "EL ZAPAL" sobre suelo urbano no consolidado de la Unidad de Ejecución, que recoge la presente innovación, con una superficie total de 26.094 m^2.

A continuación se transcriben literalmente los objetivos, determinaciones de ordenación vinculantes y observaciones que de la presente innovación se extraen:

- OBJETIVOS:

  - Colmatación del vacío urbano existente mediante la adecuada ocupación de las manzanas vacantes con los usos residencial, áreas libres y equipamientos.

  - Articulación y mejora viaria.

- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTE:

  - Localización del suelo dotacional en el vértice noroeste de la unidad.

  - Apertura de bulevard entre la Avda. Generalísimo y la Avda. Ruiz de Alda.

- OBSERVACIONES:

  - La altura de la edificación en manzana será de PB+3
  - Las cuantías dotacionales pueden ampliarse por las U.E.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
1712090363708
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EL DIA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A
Aprobado Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

- Se incluye en el aprovechamiento total el garaje bajo rasante.
- Sistema general adscrito: estación bombeo pluviales.

4.6.3.- Justificación de la propuesta

Tomando como base las anteriores condiciones de desarrollo de la Unidad de Ejecución el presente documento pretende una sustancial mejora de las mismas en beneficio del interés público. Estas mejoras se concretan en las determinaciones que a continuación se detallan:

Respecto de los objetivos:

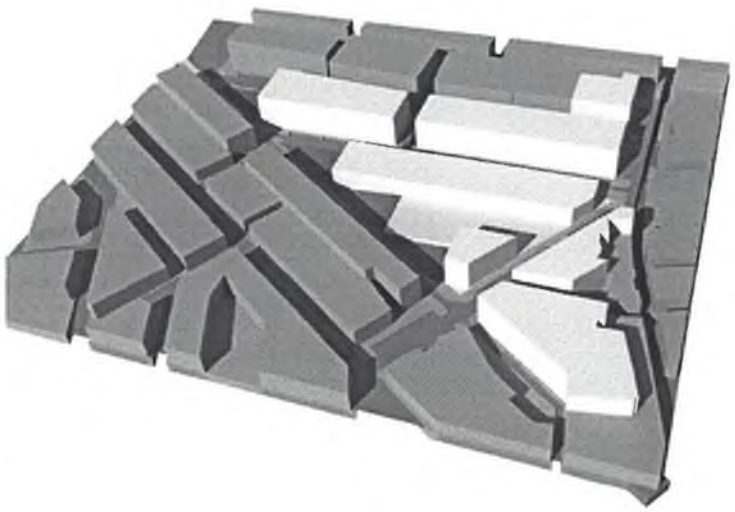
1.1 Al amparo de la observación original de la ficha en lo referente a la colmatación del vacío urbano existente, la presente ordenación, tal y como se indica, se articula mediante la adecuada ocupación de las manzanas vacantes con los usos residencial, áreas libres y equipamientos.

1.2. El trazado del viario y la dotación de aparcamientos, responde a las necesidades y estándares establecidos por el art. 17 de la LOUA.

Respecto de las DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTE:

1.1 Se reserva una parcela de uso dotacional, destinada a la construcción de un Centro de Salud.

1.2. La apertura del bulevard entre la Avda. Generalísimo y la Avda. Ruiz de Alda, se realiza con las dimensiones adecuadas para una vía de estas características.



VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
1712090363708
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

4.6.4- Ordenación resultante

De la ordenación resultan las siguientes manzanas y superficies:

B-07:

Parcela	Sup. Suelo (m2)	Sup. Max,TOTAL	Califc. Tipológica	USOS	USOS
B7-1	657,170	2168,661	PLURIFAMILIAR CERRADA M-2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	PRIVADO
B7-2	2132,640	7037,712	PLURIFAMILIAR CERRADA M-2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	PRIVADO
B7-3	1849,550	6103,515	PLURIFAMILIAR CERRADA M-2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	PRIVADO
B7-4	521,170	1719,861	PLURIFAMILIAR CERRADA M-2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	PRIVADO
B7-5	2142,230	3226,610	COMERCIAL	TERCIARIO	PRIVADO
B7-6	721,600	2381,280	VPO PLURIFAMILIAR CERRADA M-2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	PRIVADO
B7-7	1647,370	5436,321	VPO PLURIFAMILIAR CERRADA M-2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	PRIVADO
B7-8	348,800	1151,040	VPO PLURIFAMILIAR CERRADA M-2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	PRIVADO
B7-9	2001,400	----------	SIPS	DOTACIONAL-SIPS	PUBLICO
ZLB7-1	504,930	----------	PLAZAS Y JARDINES	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	PUBLICO
ZLB7-2	456,220	----------	PLAZAS Y JARDINES	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	PUBLICO
ZLB7-3	456,940	----------	PLAZAS Y JARDINES	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	PUBLICO
ZLB7-4	456,880	----------	PLAZAS Y JARDINES	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	PUBLICO
VB7-1	12197,100	----------	SISTEMA LOCAL	VIARIO	PUBLICO
TOTAL	26094,000	29225,000			

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

VISADO
17/12/2009
COLEGIO OFICIAL arquitectos cadiz

EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA ..... 1,12 m^2t/m^2s
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL ..... 29.225 m^2t

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

4.6.5.- Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad está compuesta por dos titularidades siendo el propietario mayoritario el Excmo. Ayuntamiento de Barbate. De acuerdo con lo anteriormente expuesto, el desglose de propiedades afectadas por la Unidad de Ejecución B-7 "EL ZAPAL", queda como sigue:

TITULARIDADES CATASTRALES

U.E B-07 EL ZAPAL

TITULAR	DOMICILIO	POBLACION	REF REGISTRAL	SUPERFICIE M2	REF CATASTRAL	SUPERFICIE M2
LORENZO PEREZ SALVADO	C/ DALI, Nº2	11140 CONIL DE LA FRONTERA				
ANA ROMERO ONSURBE	C/ ALVARO DE BAZAN, Nº 2 2º A (BDA. NOGAL LOPEZ, 3)	11160 BARBATE	5307			
JAVIER MELERO POZAS	PLAZA VILLALCAZAR DE SIRGA 5 3º IZQDA.	28033 MADRID	10609 o 676			
SEBASTIANA JUNQUERA MUÑOZ	C/ ZAPAL, Nº 1	11160 BARBATE				
JUAN GALLEGO CASTELLANO	C/ CLAVELES, Nº 22	11160 BARBATE				
CELEDONIA MENDEZ CASTELLANO	PATIO OSUNA	11160 BARBATE	8584			
ANTONIO ROSADO RODRIQUEZ	C/ CALDERON DE LA BARCA, Nº 1	11160 BARBATE	8584			
ANTONIO RENDON LOPEZ	AVDA. ANDALUCIA, Nº 18	11160 BARBATE	13966	824,28		
ANTONIO RENDON LOPEZ	AVDA. ANDALUCIA, Nº 18	11160 BARBATE	1449			
ANTONIO RENDON LOPEZ	AVDA. ANDALUCIA, Nº 18	11160 BARBATE	4639	228,00		
ANTONIO RENDON LOPEZ	AVDA. ANDALUCIA, Nº 18	11160 BARBATE	6972	66,00		
ANTONIO RENDON LOPEZ	AVDA. ANDALUCIA, Nº 18	11160 BARBATE	8585	1.000,00		
ANTONIO RENDON LOPEZ	AVDA. ANDALUCIA, Nº 18	11160 BARBATE	979	60,00		
ANTONIO RENDON LOPEZ	C/ RODRIGUEZ DE VALCARCEL,63	11160 BARBATE			7590413TF3079S0001DW	65
JUANA MARIA ACERETO SANCHEZ	C/ TEIDO, Nº 78	08905 HOSPITALET DE LLOBREGAT				
ANTONIA MERCHAN TRUJILLO (mujer J.Solis)	AVDA. JOSE ANTONIO, Nº 60	11160 BARBATE	1511			
JOSE GARCIA GUERRERO	AVDA. RUIZ DE ALDA, ED. EL COSTERO, 2 PORTON 8 Nº 36	11160 BARBATE				
JOSEFA GALLARDO BARRIOS	BDA. SAN JOSE, Nº 6	11160 BARBATE				
JUANA MARIA ALCARAZ CASTELLANO	C/ ZAPAL, Nº 20	11160 BARBATE				
FRANCISCA GARCIA UTRERA		11160 BARBATE				
JOSE RUIZ BERNAL	RIO JALON, Nº 3	28935 MOSTOLES (MADRID)	11790			
JUANA PAREJA REVUELTA	C/ PADRE COLOMA, S/N	11160 BARBATE				
CRISTOBALINA CORRALES CALLE	C/ LUIS COPANY BLOQ. 64-B, 4º 2º	08130 STA. PERPETUA DE MOCODA	11.903	228,00	7490507TF3079S0001ZW	228

VISADO
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EL DIA 17 DIC 2009 EL/LA SECRETARIO/A

Aprobado Definitivamente Acuerdo_____ El Secretario,

WONDERSUR, S.L (Salvador Castillo Bermudez)	C/ PAVIA, 5 BAJO C	41001 SEVILLA	5.980	265,70	7490516TF3079S0001YW	266
WONDERSUR, S.L	C/ PAVIA, 5 BAJO C	41001 SEVILLA	15.207			
JUAN ALCARAZ CASTELLANO	C/ JOSE CASTRILLON, Nº 10	11160 BARBATE			7490505TF3079S0001EW	30
JOSEFA JUNQUERA MUÑOZ	C/ Fernandez Ladreda, nº 8	11160 BARBATE	15534			
ANTONIA JIMENEZ PACHECO	C/ Rosalia de Castro, nº 3	11160 BARBATE	2201			
JOSE MANUEL ASTORGA BERMUDEZ	C/ Albufera, nº 11	11160 BARBATE				
MANUEL Y ANTONIO GUERRERO MANCHEÑO	Avda. Queipo de Llano, nº 108	11160 BARBATE	4.645	1.698,55		
Ayuntamiento de Barbate					7590815TF3079S0001QW	1150
Ayuntamiento de Barbate / (Catastralmente coincide con Rendon y Guerrero)					7491101TF3079S0001WW	3360
Ayuntamiento de Barbate					7490517TF3079S0001GW	2827
Ayuntamiento de Barbate					7490101TF3079S0001BW	825
Ayuntamiento de Barbate					7390801TF3079S0001PW	2952
Ayuntamiento de Barbate					7490901TF3079S0001YW	2170
Ayuntamiento de Barbate					7391705TF3079S0001QW	960
Ayuntamiento de Barbate					7590410TF3079S0001OW	824
MANUEL HERRERA SANCHEZ	AVDA. GENERALISIMO ED. EL ANCLA 100 PL: 1 PT: A	11160 BARBATE	17370	75,00	7490502TF3079S0001XW	75
MANUEL HERRERA SANCHEZ			16460	67,72	7490501TF3079S0001DW	59
En investigación	C/ Rafael Viesca nº 3	11004 Cadiz			7490503TF3079S0001IW	37
En investigación	C/ Rafael Viesca nº 3	11004 Cadiz			7490506TF3079S0001SW	17
QUINTERO MEDINA, LUIS (HEREDEROS DE)	C/ Blas Infante, 21	11.160 Barbate			7490504TF3079S0001JW	55
CATALINA SOLER CABEZA	AVDA. RUIZ DE ALDA, Nº 64	11160 BARBATE	802	231,20		
PARROQUIA SAN PAULINO		11160 BARBATE	1041o 447			
JOSE GONZALEZ GONZALEZ						

VISADO
1712090363708
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

4.6.6.- Cuadro de condiciones de desarrollo de la Unidad de Ejecución

Los parámetros generales de la ordenación propuesta para la U.E. B-7, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, son:

Parcela	Sup. Suelo (m2)	Sup. Max,TOTAL	Nº Plantas	Nº Viv.	Edific.	Nº Aparc.	Sup. Bajo Rasante	Aprov. Luc.TOTAL	Calific. Tipológica	USOS	USOS
B7-1	657,170	2168,661	PB+3	19	3,30	22	657,170	1348,114	PLURIFAMILIAR CERRADA M-2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	PRIVADO
B7-2	2132,640	7037,712	PB+3	67	3,30	71	2132,640	4374,881	PLURIFAMILIAR CERRADA M-2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	PRIVADO
B7-3	1849,550	6103,515	PB+3	57	3,30	62	1849,550	3794,153	PLURIFAMILIAR CERRADA M-2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	PRIVADO
B7-4	521,170	1719,861	PB+3	17	3,30	35	1042,340	1144,415	PLURIFAMILIAR CERRADA M-2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	PRIVADO
B7-5	2142,230	3226,610	PB+3	-	1,51	166	4985,511	3144,103	COMERCIAL	TERCIARIO	PRIVADO
B7-6	721,600	2381,280	PB+3	22	3,30	24	721,600	727,591	VPO PLURIFAMILIAR CERRADA M-2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	PRIVADO
B7-7	1647,370	5436,321	PB+3	52	3,30	55	1647,370	1661,048	VPO PLURIFAMILIAR CERRADA M-2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	PRIVADO
B7-8	348,800	1151,040	PB+3	12	3,30	12	348,800	351,696	VPO PLURIFAMILIAR CERRADA M-2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	PRIVADO
B7-9	2001,400	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	SIPS	DOTACIONAL-SIPS	PUBLICO
ZLB7-1	504,930	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	PLAZAS Y JARDINES	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	PUBLICO
ZLB7-2	456,220	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	PLAZAS Y JARDINES	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	PUBLICO
ZLB7-3	456,940	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	PLAZAS Y JARDINES	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	PUBLICO
ZLB7-4	456,880	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	PLAZAS Y JARDINES	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	PUBLICO
VB7-1	12197,100	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	SISTEMA LOCAL	VIARIO	PUBLICO
TOTAL	26094,000	29225,000		246	1,12	446	13384,981	16546,000			

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

La edificabilidad correspondiente al equipamiento público será la necesaria para materializar el edificio que en su momento estime la administración local o aquella en que ésta se subrogue.

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

4.7. Condiciones técnicas de las infraestructuras del área

Se describe brevemente las características constructivas de la urbanización proyectada, que en el proyecto de urbanización correspondiente deberán ser calculadas.

4.7.1.- Viario

Se plantean los siguientes viales en el interior de la unidad:

Existentes a reformar:

- Calle Zapal, que se ensancha en su zona norte y se bifurca a su mitad, continuando por el trazado consolidado fuera de la unidad y uniéndose con la Calle Sardina, convertida en avenida.
- Calle Murillo y Calle José Monge Camarón de la Isla, que se mantiene prácticamente en su trazado ampliando la zona de aparcamiento.
- Calle Nécora, que no se modifica.
- Calle S/N de nueva creación, si bien corre paralela a la calle urbanizada existente en el terreno.
- Callejón de la Pava que une la Avenida del Mar con la Calle José Monge Camarón de la Isla, que se conserva en su trazado desde la Avenida del Mar hasta su cruce con la Calle S/N.
- Calles Jurel y Luís de Góngora, que arrancan de su extremo conectado al casco consolidado y modifican su trazado.

El pavimento proyectado las calzadas consiste en un firme semi-rígido de aglomerado asfáltico, de solera de hormigón para las líneas de aparcamientos y de piezas prefabricadas de terrazo en las aceras.

Los solados interiores de las parcelas destinadas a zonas verdes se ejecutarán con un pavimento de hormigón impreso.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
17120903 3708
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

4.7.2.- Alcantarillado

Se ha optado por proyectar un sistema separativo interior a la zona a urbanizar que conecte con el unitario existente que conduce la evacuación general de la población hacia la arqueta de ruptura situada en el tramo más bajo de la Calle Sardina en su unión con la Avenida del Faro, para cumplimentar en este ámbito el vigente Código Técnico de la Edificación.

La red se ha diseñado teniendo en cuenta el *Capítulo 4º del Titulo VII* de las Normas del P.G.O.U. vigente y las estimaciones informadas por la empresa concesionaria del servicio de aguas y alcantarillado, Agua y Gestión, S.A.

El cálculo de las secciones de los colectores se ha estimado mediante la formula de Mannig-Strickler y el caudal de las aguas pluviales.

Se han proyectado las acometidas de los edificios según el parcelario estimado de segregación de las fincas netas, con la recogida de las aguas tanto pluviales como fecales de los interiores de dichas parcelas.

4.7.3.- Abastecimiento de agua

La instalación de abastecimiento de aguas se ha diseñado conforme a las determinaciones de la empresa Agua y Gestión, S.A., concesionaria del servicio de aguas y lo especificado en el *Capítulo 4º del Titulo VII* de las Normas del P.G.O.U. vigente: "Normas de Urbanización".

La conexión de reparto se acomete desde los ramales de diámetro 200 mm existentes a lo largo de la Avenida del Mar y de la Avenida del Faro, de forma que se cierren los anillos de suministro.

Se han dispuesto hidratantes contraincendios en los puntos estratégicos y bocas de riego para los elementos vegetales.

4.7.4.- Electricidad en Media Tensión

Para esta infraestructura se ha seguido la Normativa de la compañía Sevillana de Electricidad - Endesa, así como las recomendaciones de sus técnicos, recogidas en las reuniones de coordinación mantenidas.

VISADO
1712090363708
COLEGIO OFICIAL arquitectos cádiz

La red esta formada por una línea de media tensión con un conjunto de seis transformadores, que se conectará en un futuro a la subestación prevista en el Polígono El Olivar, a través de su conexión prevista en la Avenida del Mar.

4.7.5.- Electricidad en Baja Tensión

Las dotaciones adoptadas, de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, los criterios de la compañía eléctrica y estándares sancionados por la práctica han sido:
5.750 *w/viv* para viviendas de electrificación media,

APROBADO POR
AYUNTAMIENTO PLENO
EL DIA 17 DIC 2008
EL/LA SECRETARIO/A

9.200 *w/viv* para viviendas de electrificación elevada,
20 *w/m2 edif* para el uso de garajes,
75 *w/m2 edif* para usos asistenciales,
100 *w/m2 edif* para usos comerciales,

Se han previsto los correspondientes circuitos hasta las acometidas a frente de parcela.

4.7.6.- Alumbrado Público

El alumbrado público se articula a partir de los centros de transformación proyectados, distribuyéndose la energía eléctrica con dos circuitos.

Los niveles mínimos de iluminación se han adoptado 25/50 lux para todos los viales.

En los viales de dirección única se han adoptado luminarias cerradas con vidrio y lámpara de VSAP de 125 w sobre báculos de 7 m y en los viales de doble dirección luminarias con iguales características pero de doble brazo, lámparas de 125 w sobre báculos de 9 m.

4.7.7.- Telecomunicaciones

Para la red de telecomunicaciones, las canalizaciones han sido diseñadas de acuerdo con la Normativa de la compañía Telefónica Nacional de España, así como las recomendaciones de sus técnicos, recogidas en las reuniones de coordinación mantenidas.

Se completa el trazado interior a partir de las arquetas perimetrales de reparto existentes.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
171209036708
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

4.7.8.- Jardinería

Entre los elementos de vegetación proyectado son los que se integran en el viario y los situados en las parcelas de Espacio Libre Público.

En el interior de las parcelas no existe vegetación de interés a mantener, excepto una araucaria gigante que se conserva en un patio a abrir como un patio en la Calle Luís de Góngora.

Para ahorrar consumos de agua se ha previsto unos puntos controlados para el cuidado de las zonas verdes, dejando bocas de riego precisas para la limpieza de las calles.

4.7.9.- Espacios libres

Se acondicionan las plazas públicas diseñadas a base de pavimento decorativo de hormigón impreso, con arbolado intercalado y mobiliario urbano de tipo temático por cada parcela destinada a zona verde.

En cuanto a los espacios intersticiales se ejecutarán por los propietarios de las parcelas netas edificables la cesión de los espacios de servidumbre de paso y vistas, con el ajardinamiento y la dotación de los servicios de dichos espacios interiores libres.

El desarrollo de los trabajos a realizar en este capítulo corresponde a un proyecto que se elabore posteriormente por cada promotor de parcela.

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
1712090363708
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

4.8.- Plan de Etapas.

4.8.1.- Contenido

Este documento regula la gestión de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada de la UE-B07 "El Zapal" estructurando los distintos documentos a tramitar, los plazos de presentación de los mismos y los límites temporales de ejecución de las obras.

4.8.2.- Tramitación de expedientes

Al ser el sistema de gestión por cooperación será el propio ayuntamiento quien velará porque los plazos de presentación de los distintos documentos sean los que se indican:

- El Proyecto de Reparcelación se presentará en el Ayuntamiento en un plazo de seis meses desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

- Presentación en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación para su inscripción en 2 meses desde la aprobación.

- El Proyecto de Urbanización deberá presentarse para su tramitación en el plazo máximo de 9 meses desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
1712090363708
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

4.9.- Plazos.

4.9.1.- Ámbito Temporal máximo

La Modificación Puntual se desarrollará, debiéndose ejecutar el conjunto de los servicios e infraestructuras en un plazo máximo de seis años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

4.9.2.- Desarrollo de las obras de urbanización

Comienzo de las obras de urbanización

El plazo para el comienzo de las obras será como máximo de veinticuatro meses a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se ejecutarán en las fases que indique el correspondiente Proyecto de Urbanización, pero atendiendo a que la creación de suelo para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.
El certificado final de las obras de urbanización deberá presentarse dentro del plazo de 48 meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
Se podrá retrasar esa fecha siempre que el Ayuntamiento lo estime justificado o cuando se ejecute simultáneamente la edificación con la urbanización.

Comienzo de las obras de edificación.

El plazo máximo para solicitar la primera licencia de edificación será de 48 meses a contar desde la finalización de la ejecución de las obras de urbanización.
Los plazos de inicio y finalización de la edificación serán los que figuren en la licencia municipal de obras y dependerá de su magnitud y características.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
171209063708
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

Edificación de las viviendas protegidas.

Las viviendas protegidas se ejecutarán antes o en simultáneo con las viviendas libres. El cómputo se realizará en función de las edificabilidades y en la proporción 70% (protegida), 30% (libre).

Aprobado
Definitivamente
Acuerdo
El Secretario,

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2008
EL/LA SECRETARIO/A

4.10.- Estudio económico y financiero

El presente documento no modifica el Estudio Económico y Financiero del Plan General de Ordenación Urbanística, en vigor, de Barbate.

4.10.1.- Valoración de las actuaciones recogidas en el presente documento

En función de las consideraciones precedentes y de las mediciones aproximadas hechas en los planos, se han adoptado diversos capítulos de obra que posibilitan una estimación de costes suficientemente aproximada.

La valoración de la ejecución de urbanización correspondiente a los SLEL se ha hecho considerando un 10% de su superficie ya que el tratamiento es de mantenimiento de la vegetación autóctona existente con las obras necesarias para su utilización.

El desglose de todo ello se refleja en el subsiguiente Presupuesto de Ejecución Material:

RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
01	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	79.216,88	4,55
02	MOVIMIENTOS DE TIERRAS	109.451,54	6,29
03	SANEAMIENTO	206.140,18	11,85
04	ABASTECIMIENTO DE AGUAS	74.680,09	4,29
05	ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO	450.847,25	25,91
06	TELECOMUNICACIONES	35.648,92	2,05
07	FIRMES Y PAVIMENTOS	524.848,35	30,17
08	MOBILIARIO URBANO Y JARDINERIA	217.434,60	12,50
09	SEÑALIZACION	10.725,63	0,62
10	SEGURIDAD Y SALUD	30.740,60	1,77

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 1.739.734,04

13,00 % Gastos generales	226.165,43	
6,00 % Beneficio industrial	104.384,04	
SUMA DE G.G. y B.I.		330.549,47
16,00 % I.V.A.		331.245,36
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA		**2.401.528,87**
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		**2.401.528,87**

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
1712090363708
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS UN MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO EUROS con OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS.**

4.11.- Consideraciones expuestas por la Consejería de Cultura

Con motivo de las consideraciones expuestas por la Consejería de Cultura en el Informe Sectorial emitido el 23 de septiembre de 2008, se incluyen como parte integrante del presente documento las siguientes obligaciones que se citan a continuación literalmente:

"...visto el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha] 8-9-2008 que dice:
Se informa favorablemente lo propuesta presentada. Dada la cercanía de las actuaciones a los salazones encontrados, deberá realizarse sondeos arqueológicos.
... esta Delegación Provincial Ha Resuelto Aprobar las actuaciones propuestas en los mismos términos del informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico antes trascrito, debiéndose presentar fotografías de la obra terminada para su comprobación.

Dicho informe arqueológico emitido el 11 de Septiembre de 2008, se aporta como parte integrante del presente documento en el Anexo.

Aprobado Definitivamente Acuerdo
El Secretario,

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EL DÍA 17 DIC 2009
EL/LA SECRETARIO/A

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
1712090363708
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz