Luis Mario, Aparcero Fernandez de Retana (1 de 1)
Alcalde Presidente
Fecha firma: 23-07-2024
HASH: c9f5b1ac34110a4548c6a67b60a83fda7

Ayuntamiento de Chipiona
URBANISMO - Gestión Urbanística y Planeamiento
LMAFR/LHP/mapm

**Rfa.: MOD. PGOU SUELO URBANO. VIALES Y EQUIPAMIENTO**

# ANUNCIO

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria, celebrada el día 18 de julio de 2024, al punto quinto de su Orden del Día, acordó:

- Aprobar inicialmente de nuevo el Documento de Modificaciones Puntuales en Suelo Urbano del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, referida a los Viales y Equipamiento, redactados por los Servicios Técnicos Municipales con fecha 12 de junio de 2024.

- Aprobar el Documento Ambiental Estratégico de las Modificaciones Puntuales en Suelo Urbano, Equipamiento – Viales del PGOU de Chipiona y el Documento de Memoria Resumen para consulta previa sobre Evaluación del Impacto en la Salud de las modificaciones puntuales en suelo urbano, equipamiento – viales del Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona, elaborados por la empresa adjudicataria de estos servicios, mediante Decreto dictado por la Concejala Delegada de Contratación y Patrimonio con fecha 21/11/2023, IBERMAD, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO, S.L.

- Someter a información pública el expediente durante el plazo de 30 días, que se realizará mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, en el portal web, en el Tablón electrónico y en el Portal de Transparencia.

Durante este plazo, quedará el expediente de manifiesto en el Departamento de Urbanismo, en horario de atención al público, y sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona, pudiendo los interesados formular las sugerencias y alternativas que estimen pertinentes.

A fecha de la firma electrónica.

**EL ALCALDE PRESIDENTE**
**Luis Mario Aparcero Fernández de Retana.**

Cod. Validación: WERB MDMx NUJ3 MzNF ODhE | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 1 de 1

MARÍA LUISA. GONZALEZ GANAZA (1 de 2)
Secretaria Acctal
Fecha firma: 19-07-2024
HASH: 12735c64e64b0834db849729f7ab700a

Luis Mario. Aparcero Fernandez de Retana (2 de 2)
Alcalde Presidente
Fecha firma: 19-07-2024
HASH: cf5ebcd66f0a8a88ec109cf3afb4e78e

**LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL. DEL AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA (CÁDIZ)**

**CERTIFICO:**

Que por **AYUNTAMIENTO PLENO**, en sesión ordinaria celebrada el **DIECIOCHO DE JULIO DE DOS MIL VEINTICUATRO**, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**PUNTO QUINTO.- PROPUESTA RESOLUTIVA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO DE APROBACIÓN INICIAL DEL LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU A VIALES Y EQUIPAMEINTO EN SUELO URBANO. (U).**

El Pleno por once votos a favor (6 UxCh, 3 IU y 2 PP) y seis abstenciones (4 PSOE y 2 Vox) acordó aprobar la propuesta con el siguiente tenor literal:

"Con fecha 16 de febrero de 2023 el pleno de la Corporación aprobó inicialmente el documento modificaciones puntuales en suelo urbano equipamiento - viales en el que en el punto VII. ESTUDIO DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL se concluía:

*"Entendemos que la presente modificación puntual no necesita el informe de incidencia territorial dada su escasa entidad y la casi no incidencia en la ordenación del territorio de Chipiona."*

Con fecha 28 de abril de 2023 se elevó consulta a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, que resolvió con fecha 11 de mayo de 2023 en el siguiente sentido:

"*En relación con su oficio de fecha 28 de abril de 2023 mediante el que se consulta la necesidad o no de someter a Evaluación Ambiental Estratégica la MODIFICACIONES PUNTUALES EN SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CHIPIONA EQUIPAMIENTO Y VIALES en el término municipal de Chipiona, y cuyo objeto es la modificación de elementos puntuales dentro de la trama urbana.*

*Esta Delegación analizada la documentación presentada le informa de lo siguiente:*

*PRIMERO.- La propuesta puede considerarse una modificación menor en el sentido de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental con la documentación presentada. No obstante, hay que indicar que para la seguridad jurídica del Ayuntamiento, el instrumento que la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para las modificaciones puntuales de los instrumentos generales son las Evaluaciones Ambientales Estratégicas, bien por el procedimiento ordinario o el simplificado.*

*Se adjunta tabla resumen para comodidad del Ayuntamiento.*

*Por lo que:*

*Esta Delegación Territorial determina que el instrumento expuesto como*

Cod. Validación: VkM1 NTgx RTFF RDQ5 RjUx | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 1 de 5

*Modificación Puntual debe estar sometido a EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA"*

Por lo tanto se procede a realizar una nueva versión del documento de modificaciones puntuales en suelo urbano equipamiento - viales suprimiendo el punto VII. ESTUDIO DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL

Por encargo de esta Delegación Municipal de Urbanismo, los técnicos adscritos a la Oficina Técnica de Planeamiento Municipal han llevado a cabo la redacción del documento de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística referida a viales y equipamiento en suelo urbano.

La presente modificación versará sobre la adaptación del PGOU al estudio de detalle y proyecto de reparcelación aprobados en el ámbito de ordenación de la Unidad de Ejecución nº 5 "Vaqueras"; el cambio de calificación, de privada a pública y viceversa, de los equipamientos cultural y religioso sito en pago Caheta y la parcela dotacional de la zona de Jiménez de Quesada, Pedro de Heredia y Rodrigo de Triana; y supresión de vial entre Calle Pólux y Calle Plutón y del vial existente entre el equipamiento entre las dos parcelas de equipamiento en la zona Jiménez de Quesada, Pedro de Heredia y Rodrigo de Triana.

La propuesta de modificación del planeamiento trae secuencia del convenio formalizado entre el Ayuntamiento de Chipiona y la Diócesis de Asidonia-Jerez, el pasado veintiséis de julio de dos mil trece.

Existe una gran población residente en la zona denominada "La Alcancía" por lo que las necesidades de equipamientos públicos con calificación socio-cultural o educativo en esa zona es elevada.

En dicha zona (La Alcancía) existen espacios destinados a equipamientos que dan cobertura a los numerosos residentes.

En un radio de 500 metros tomando como referencia la parcela objeto de modificación del PGOU, suficientes equipamientos públicos para dar cobertura a las necesidades de la población de la zona, concretamente:

Polideportivo Municipal.- 111 metros.
Colegio Público "La Pachar".- 162 metros.
Instituto "Salmedina".- 300 metros.
Equipamiento Sector 4 "LOS QUEMADOS".- 317 metros.
Equipamiento U.E.7 "PASTRANA".- 352 metros.
Equipamiento U.E.9 "QUEMADO 1".- 444 metros.
Policía Municipal.- 485 metros.

Por ello, se considera que los equipamientos existentes a nivel educativo, están suficientemente cubiertos para atender las necesidades de la población existente en la zona. Además, el desplazamiento caminando hacia el Instituto "Salmedina", supondría dedicar un tiempo de 3 minutos y al Colegio "La Pachar" aproximadamente 2, por lo que la distancia a recorrer desde la zona de la Alcancía es considerablemente pequeña.

| **Viales** | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
|---|---|---|---|



Cod. Validación: VkM1 NTgx RTFF RDQ5 RjUx | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 2 de 5

| | | | |
|---|---|---|---|
| Reducción viales contorno e interior de Manzana Alcancía (Jiménez de Quesada- Rodrigo de Triana-Pedro de Mendoza | 3.115,00 | 2.528,50 | -586,50 |
| Aumento de vial perpendicular Calle Carabela | - | 1.740,00 | 1.740,00 |
| Reducción de vial por Zona Verde | 692,00 | | -692,00 |
| Reducción de vial por equipamiento Educativo | 9.296,00 | 9.018,00 | -278,00 |
| Reducción de vial por equipamiento recreativo | 2.498,00 | 2.349,00 | -149,00 |
| Reducción vial por residencial F.R. De la Fuente | 165,00 | | -165,00 |
| | **15.766,00** | **15.635,50** | **-130,50** |
| | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
| Creación vial calle Pólux | - | 438,00 | 438,00 |
| Eliminación vial Plutón -Polux | 129,00 | - | -129,00 |
| | 129,00 | 438,00 | 309,00 |
| **Total modificación Vial** | **15.895,00** | **16.089,50** | **194,50** |
| | | | |
| Espacios verdes | 5.646,00 | 6.338,00 | 692,00 |
| | | | |
| **Equipamiento UE5** | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
| Dotacional | 2.719,00 | 2.301,00 | -418,00 |
| Educativo | 9.018,00 | 9.296,00 | 278,00 |
| Recreativo | 2.349,00 | 2.498,00 | 149,00 |
| | 14.086,00 | 14.095,00 | 9,00 |
| **Residencial** | PGOU | Modificación | Variación |
| Jiménez de Quesada | 1.164,00 | 2.168,50 | 1.004,50 |
| Calle Carabela | 9.548,00 | 7.808,00 | -1.740,00 |
| Incremento por vial F.R Fuente | - | 165,00 | 165,00 |
| | 10.712,00 | 10.141,50 | -570,50 |
| Creación vial calle Pólux | 438,00 | - | -438,00 |
| Eliminación vial Plutón- Pólux | - | 129,00 | 129,00 |
| | 438,00 | 129,00 | -309,00 |
| **Total modificación Residencial** | 11.150,00 | 10.270,50 | -879,50 |

ZONA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5 "VAQUERAS".

ZONA VERDE:

| Espacios verdes (valor en m²) | PGOU | Modificación | Variación |
|---|---|---|---|
| Espacios verdes | 5.646 | 6.338 | 692 |
| | 5.646 | 6.338 | 692 |

Cod. Validación: VkM1 NTgx RTFF RDQ5 RjUx | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 3 de 5

No se disminuyen en nada las dotaciones públicas: ni los viales, ni los equipamientos, ni las zonas verdes.

Se ha presentado por la empresa adjudicataria IBERMAD, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO, S.L., mediante Decreto dictado por la Concejala Delegada de Contratación y Patrimonio con fecha 21/11/2023, el Documento Ambiental Estratégico de las Modificaciones Puntuales en Suelo Urbano, Equipamiento – Viales del PGOU de Chipiona y el Documento de Memoria Resumen para consulta previa sobre Evaluación del Impacto en la Salud de las modificaciones puntuales en suelo urbano, equipamiento – viales del Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona.

Se propone al **PLENO DE LA CORPORACIÓN LA ADOPCIÓN DEL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente de nuevo el Documento de Modificaciones Puntuales en Suelo Urbano del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, referida a los Viales y Equipamiento, redactados por los Servicios Técnicos Municipales con fecha 12 de junio de 2024.

**SEGUNDO.-** Aprobar el Documento Ambiental Estratégico de las Modificaciones Puntuales en Suelo Urbano, Equipamiento – Viales del PGOU de Chipiona y el Documento de Memoria Resumen para consulta previa sobre Evaluación del Impacto en la Salud de las modificaciones puntuales en suelo urbano, equipamiento – viales del Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona, elaborados por la empresa adjudicataria de estos servicios, mediante Decreto dictado por la Concejala Delegada de Contratación y Patrimonio con fecha 21/11/2023, IBERMAD, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO, S.L.

**TERCERO.-** Someter a información pública el expediente durante el plazo de 30 días, que se realizará mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, en el portal web, en el Tablón electrónico y en el Portal de Transparencia.

Durante este plazo, quedará el expediente de manifiesto en el Departamento de Urbanismo, en horario de atención al público, y sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona, pudiendo los interesados formular las sugerencias y alternativas que estimen pertinentes.

**CUARTO.-** Solicitar ante la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

**QUINTO.-** Recabar informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en base a lo preceptuado en los artículos 75.2.b) de la LISTA y 107 de su Reglamento General.

**SEXTO.-** Recabar Informe de evaluación de impacto en salud de la Consejería competente en materia de Salud en aplicación del artículo 14 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Cod. Validación: VkM1 NTgx RTFF RDQ5 RjUx | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 4 de 5

**SÉPTIMO.-** Recabar Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía de conformidad con lo señalado en el artículo 86.3 LISTA al tratarse de modificación que afecta a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes.

**OCTAVO.-** Facultar a la Alcaldía Presidencia para que en nombre y representación de la Corporación adopte las medidas que estimen convenientes para el buen fin de lo acordado."

Y para que así conste, expido la presente, haciendo la advertencia de que el acta aún no ha sido aprobada, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de la misma (art. 206 del R.O.F.R.J.C.L.), y con el Vº. Bº. del Sr. Alcalde Presidente, a fecha de la firma electrónica.

Vº Bº
EL ALCALDE PRESIDENTE LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.

Cod. Validación: VkM1 NTgx RTFF RDQ5 RjUx | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 5 de 5

LEONOR, HIDALGO PATIÑO (1 de 2)
Jefa de Urbanismo
Fecha firma: 12-06-2024
HASH: 7774888eea56ed2149678c657e4a30c95

María del Carmen, Joyanes Abacens (2 de 2)
Arquitecto Municipal
Fecha firma: 12-06-2024
HASH: 82e1904cd673a81d77856beae35d77ef

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (P.G.O.U.)

# DOCUMENTO: MEMORIA

## MODIFICACIONES PUNTUALES EN SUELO URBANO

## EQUIPAMIENTO - VIALES

Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 1 de 74

# MEMORIA



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 2 de 74

# MEMORIA

*NUEVA VERSION DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIONES PUNTUALES EN SUELO URBANO EQUIPAMIENTO - VIALES*

# I.-INFORMATIVO Y DIAGNOSTICO.

INFORME PRELIMINAR

JUSTIFICACON DE LA NUEVA VERSION

Con fecha 16 de febrero de 2023 el pleno de la Corporación aprobó inicialmente el documento modificaciones puntuales en suelo urbano equipamiento - viales en el que en el punto VII. ESTUDIO DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL se concluía:

"*Entendemos que la presente modificación puntual no necesita el informe de incidencia territorial dada su escasa entidad y la casi no incidencia en la ordenación del territorio de Chipiona."*

Con fecha 28 de abril de 2023 se elevó consulta a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, que resolvió con fecha 11 de mayo de 2023 en el siguiente sentido:

*"En relación con su oficio de fecha 28 de abril de 2023 mediante el que se consulta la necesidad o no de someter a Evaluación Ambiental Estratégica la MODIFICACIONES PUNTUALES EN SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CHIPIONA EQUIPAMIENTO Y VIALES en el término municipal de Chipiona, y cuyo objeto es la modificación de elementos puntuales dentro de la trama urbana.*

*Esta Delegación analizada la documentación presentada le informa de lo siguiente:*

*PRIMERO.- La propuesta puede considerarse una modificación menor en el sentido de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental con la documentación*



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 3 de 74

*presentada. No obstante, hay que indicar que para la seguridad jurídica del Ayuntamiento, el instrumento que la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para las modificaciones puntuales de los instrumentos generales son las Evaluaciones Ambientales Estratégicas, bien por el procedimiento ordinario o el simplificado.*

*Se adjunta tabla resumen para comodidad del Ayuntamiento.*

*Por lo que:*

*Esta Delegación Territorial determina que el instrumento expuesto como Modificación Puntual debe estar sometido a EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA"*

Por lo tanto se procede a realizar una nueva versión del documento de modificaciones puntuales en suelo urbano equipamiento - viales suprimiendo el punto VII. ESTUDIO DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 4 de 74

A) El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía mediante Resolución dictada con fecha 21 de julio de 2005.

Se han aprobado definitivamente las siguientes modificaciones:

- Usos de parcelas en Pago Llano destinadas a EDAR, Cementerio, Punto Limpio y Subestación Eléctrica (10/10/2005).
- Unidad de Ejecución nº 12 – "Parque Vaqueras" (23/07/2007).
- Normas suelo no urbanizable (10/07/2012).
- Parcela Río Guadalquivir, esquina a Calle Río Odiel (31/03/2009).
- Normas suelo urbano (31/03/2009).
- Artículo 113. Edificaciones Especiales (30/03/2010).
- Rectificación de superficie de vial Calle Antonio Machado (28/12/2009).
- Equipamientos – diferente zonificación en Plan Parcial de La Laguna (12/04/2011).
- Equipamientos – Zona Verde Parque Vaqueras (19/01/2012).
- Zonificación 12. Barriada Camacho Baños. Viviendas de Protección Oficial. Residencial Extensiva Abierta (30/07/2010).
- Ordenanza Municipal relativa a los Asentamientos Urbanísticos en Suelo No Urbanizable. Avance de la Revisión Parcial del PGOU de Chipiona (17/01/2013).
- Instalaciones de Ascensores en patios de parcelas de edificios y estaciones de bases y antenas para comunicaciones (17/10/2013).
- Parcela sita en Calle Larga, nº 74, en la que se ubica la biblioteca pública, calificada por el PGOU como equipamiento sanitario y asistencial, pase a equipamiento de uso socio cultural (21/11/2013).
- Mantenimiento de la edificación para establecimientos hoteleros (16/10/2014).
- Unidad de Ejecución nº 11 – "Estación" (20/02/2014).
- Restringir la instalación de estaciones de servicio para la venta de combustible en suelo urbano (17/09/2015).
- Artículo 312. Normas Urbanísticas del Suelo Urbano (21/03/2016).



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 5 de 74

- Cartografía del Suelo Urbano (21/09/2017).
- Rectificación de alineación en Calle Jiménez de Quesada (20/09/2018).
- Rectificación de errores materiales cartografía del suelo urbano (19/11/2020).

B) Se trata de una modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbanística, que en virtud de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), *Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes,* que establece:

*1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.*
*2. Desde la entrada en vigor de la Ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en esta ley se establecen.*
*3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior.*
*Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.*
*4. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos. Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de le ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*
*5. Los instrumentos de ordenación urbanística se adaptarán a los planes de ordenación del territorio vigentes en el plazo que éstos hubieran establecido y, en todo caso, en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de esta ley. El transcurso de este plazo sin que la referida adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado.*

Se deberá ajustar a los contenidos, disposiciones y procedimientos de la citada LISTA:



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 6 de 74

a) En base a lo establecido en el artículo 76 de la LISTA, al no tratarse de Plan de Ordenación Urbana, ni Plan de Ordenación Urbanística General no es preceptiva la consulta pública previa.

   La modificación propuesta no afecta a servidumbres, deslindes u otras afecciones por lo que no es necesario solicitar informes administrativos previos.

b) El artículo 86.1 de la LISTA establece:

   *"Artículo 86. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.*
   *1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.*
   *En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.*
   *En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico."*

   El artículo 118, *Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística,* del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece:

   *1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.*
   *2. Las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades que se establecen en los artículos siguientes según su alcance.*
   *3. Las innovaciones que supongan la delimitación de una actuación de transformación urbanística se realizarán por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, previa aprobación de una propuesta de delimitación conforme a lo dispuesto en el artículo 43.*

   El artículo 119, *Reglas particulares de ordenación en las innovaciones,* del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 7 de 74

Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece:

*Las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación:*
*a) La nueva ordenación deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística.*
*b) Las innovaciones que tengan por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial deberán prever justificadamente las nuevas dotaciones que el incremento de población precise, teniendo en cuenta los equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes existentes y el nivel dotacional objetivo de la zona correspondiente.*
*c) Las innovaciones que impliquen desafectar del dominio público un suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes, o que supongan el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida cuando éste no hubiera cumplido aún con su finalidad, deberán prever su compensación en una localización alternativa en el municipio en la que estos suelos sean necesarios para atender las necesidades de la población y cumplan su función con mayor eficacia, en el marco de los criterios de ordenación establecidos en los artículos 80 y 81.*

c) La modificación, en aplicación del artículo 40 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Ley 7/2007, de 9 de julio, no está sometida a Evaluación Ambiental Estratégica ni Ordinaria ni Simplificada.

d) Se deberá obtener Informe de evaluación de impacto en salud de la Consejería competente en materia de Salud en aplicación del artículo 14 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

# II.-DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO DE LA ORDENACION PROPUESTA

Se plantean tres modificaciones que se detallan a continuación:

## A) UNIDAD DE EJECUCION PARQUE VAQUERAS



Cod. Validación: TJBC QJFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 8 de 74

## EQUIPAMIENTO.

En la Unidad de Ejecución 5 "Vaqueras" se aprobó definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 25 de setiembre de 2.007, Estudio de Detalle en base a lo establecido en el art 15 de la LOUA:

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

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

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

En dicho Estudio de Detalle se introdujeron las siguientes modificaciones, que debieron ser aprobadas por modificación del PGOU pero se aprobaron por Estudio de Detalle.

Estas modificaciones se ejecutaron mediante Proyecto de Reparcelación y corresponden a la realidad existente.

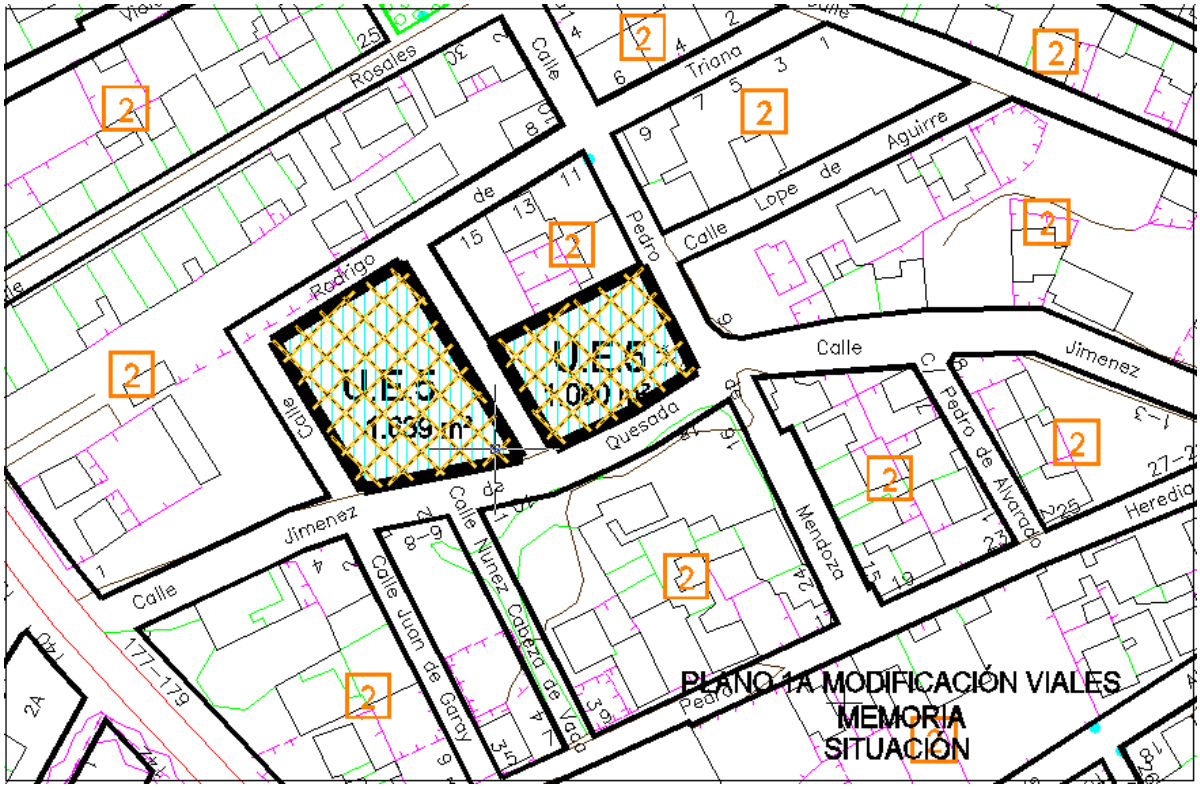


Cod. Validación: TJBC QJFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 9 de 74

Se trata de regularizar la situación mediante modificación del PGOU:

A) SITUACION EN EL PGOU.

1.- Zona de equipamiento público ubicada entre las calles Pedro de Mendoza, Rodrigo de Triana y Jiménez de Quesada, con un ámbito discontinuo de 1.639 m² y 1.080 m² que hacen un total de 2.719 m² (Plano 1A Modificación Viales – Memoria - Situación).

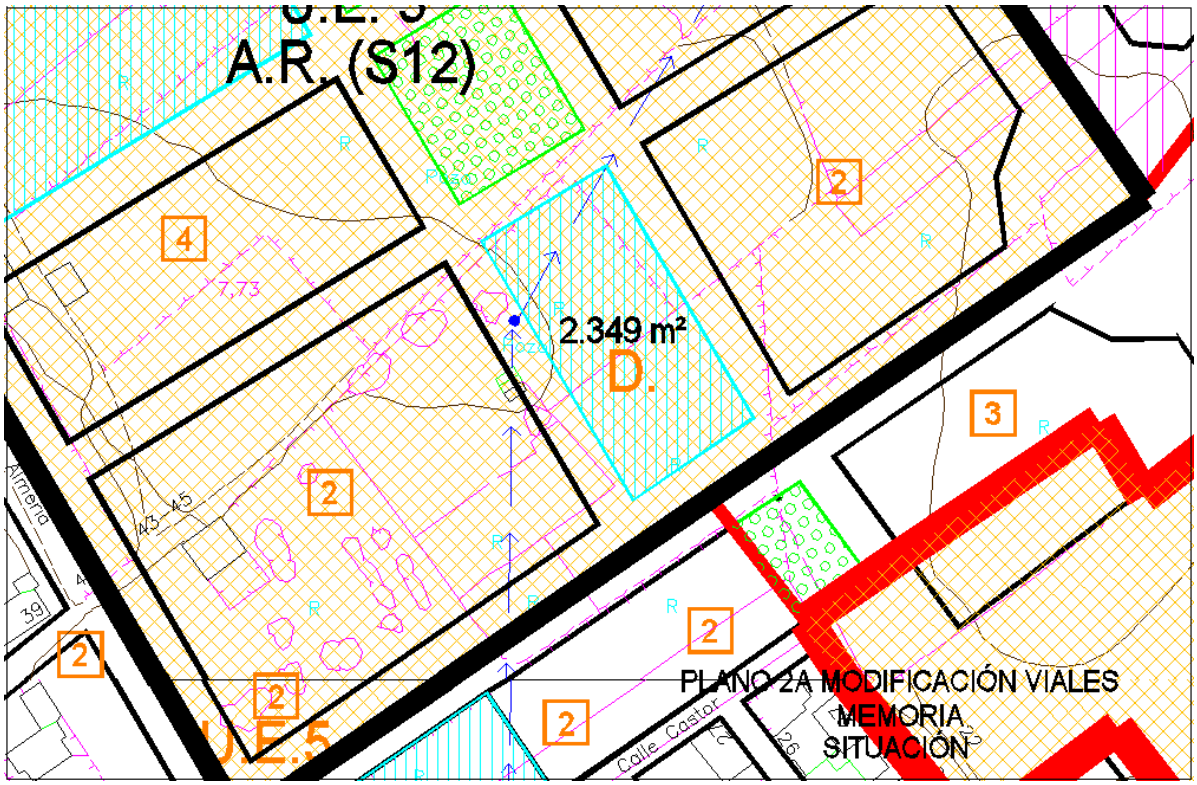



(Plano 1A Modificación Viales – Memoria - Situación)



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 10 de 74

2.- Zona de equipamiento recreativo de 2.349 m², sita en Avda. de la Constitución (Plano 2A Modificación Viales – Memoria - Situación).

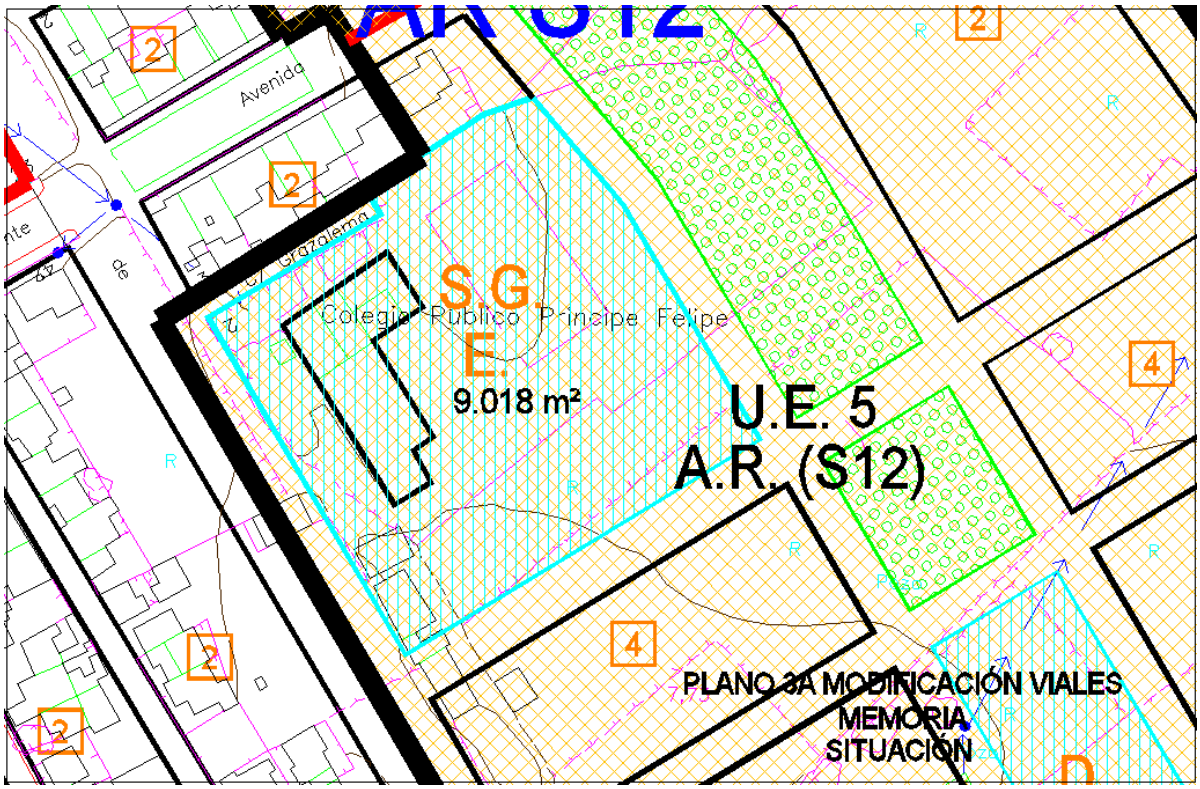



(Plano 2A Modificación Viales – Memoria - Situación).



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 11 de 74

3.- Zona de equipamiento educativo de 9.018 m², Colegio Príncipe Felipe (Plano 3A Modificación Viales - Memoria - Situación).

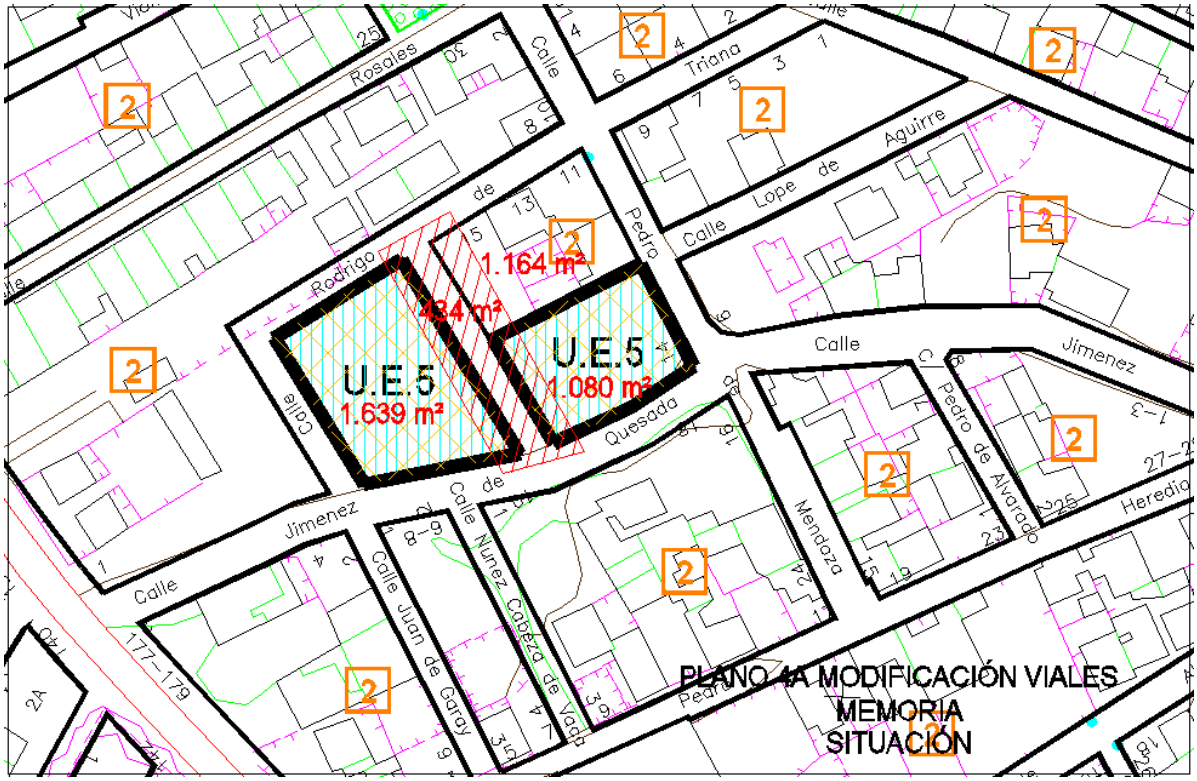



(Plano 3A Modificación Viales - Memoria - Situación).



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 12 de 74

4.- Viales entre Calle Rodrigo de Triana y Calle Jiménez de Quesada y Pedro de Mendoza de un total de 3.115 m² , entre los que destaca el de 434 m² (Planos 4A y 6A Modificación Viales – Memoria - Situación).

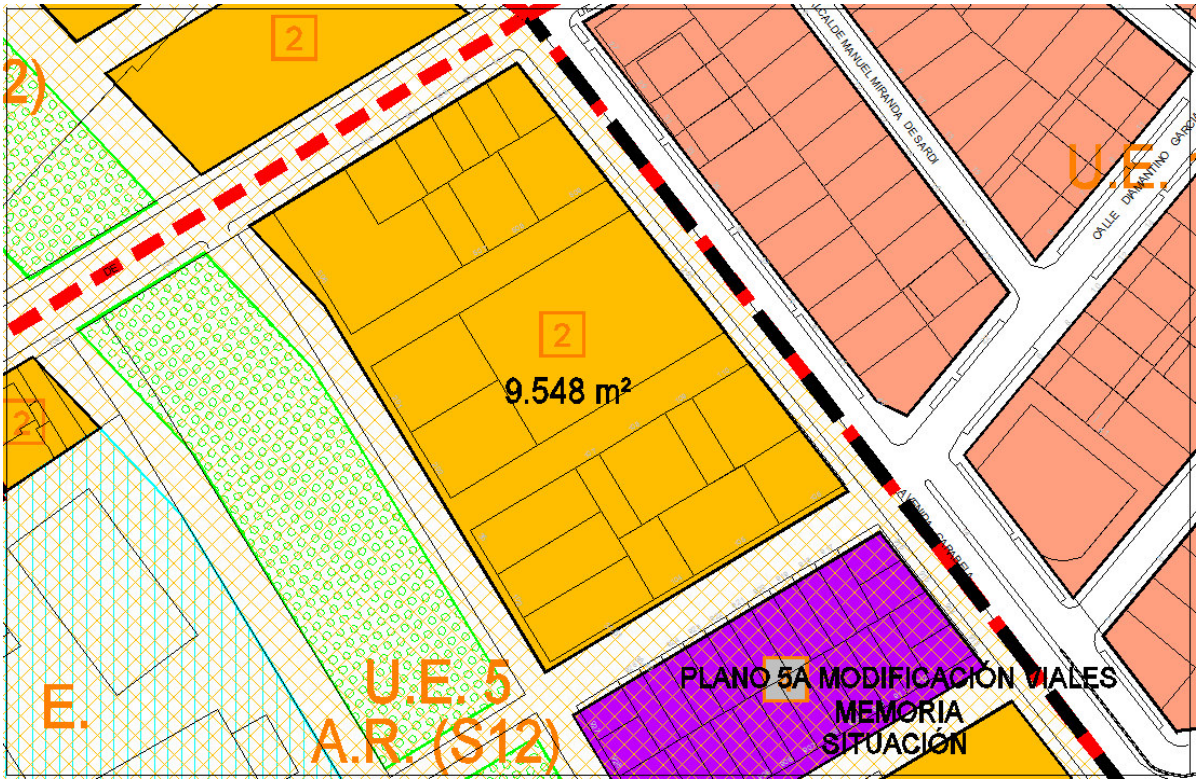



(Plano 4A Modificación Viales – Memoria - Situación).



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 13 de 74

5.- Parcela delimitada por calle Carabela, Zona verde de la Unidad 5 es compacta con una superficie de 9.548 m² (Plano 5A Modificación Viales – Memoria - Situación).

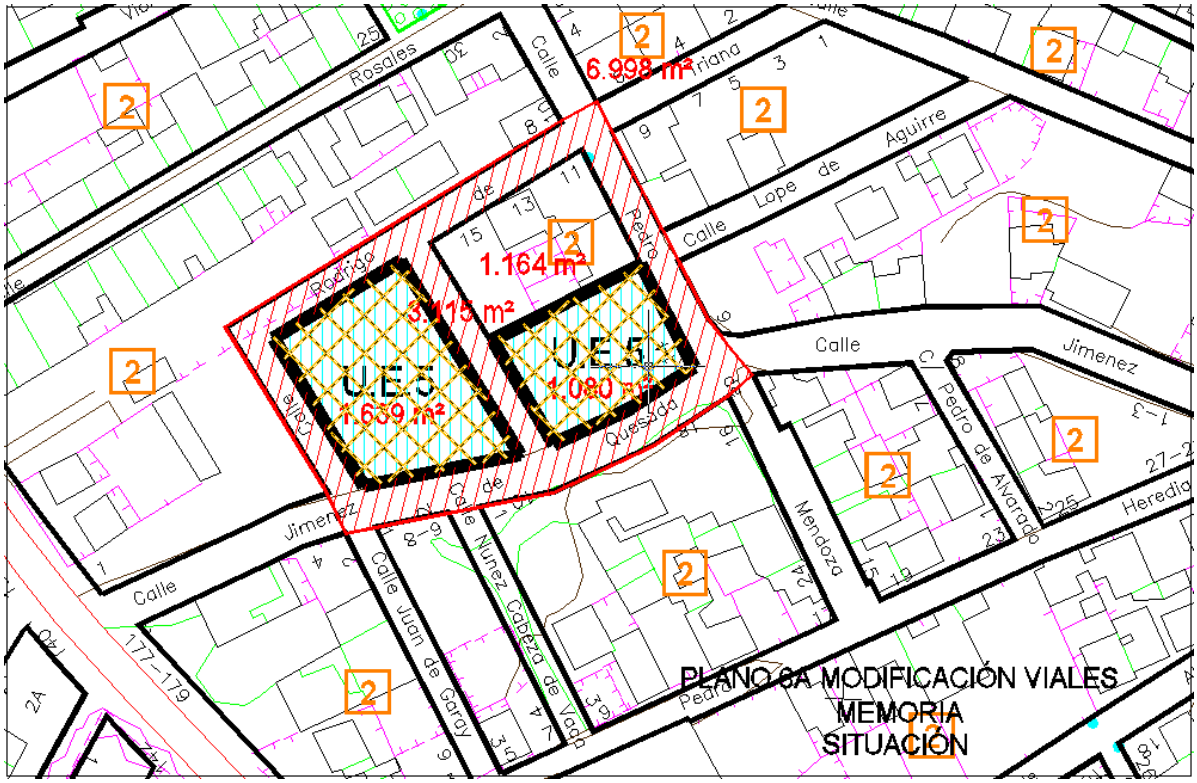



(Plano 5A Modificación Viales – Memoria – Situación).



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 14 de 74

6.- Zona residencial entre Calle Rodrigo de Triana y Calle Pedro de Mendoza de 1.164 m² (Plano 6A Modificación Viales – Memoria – Situación).

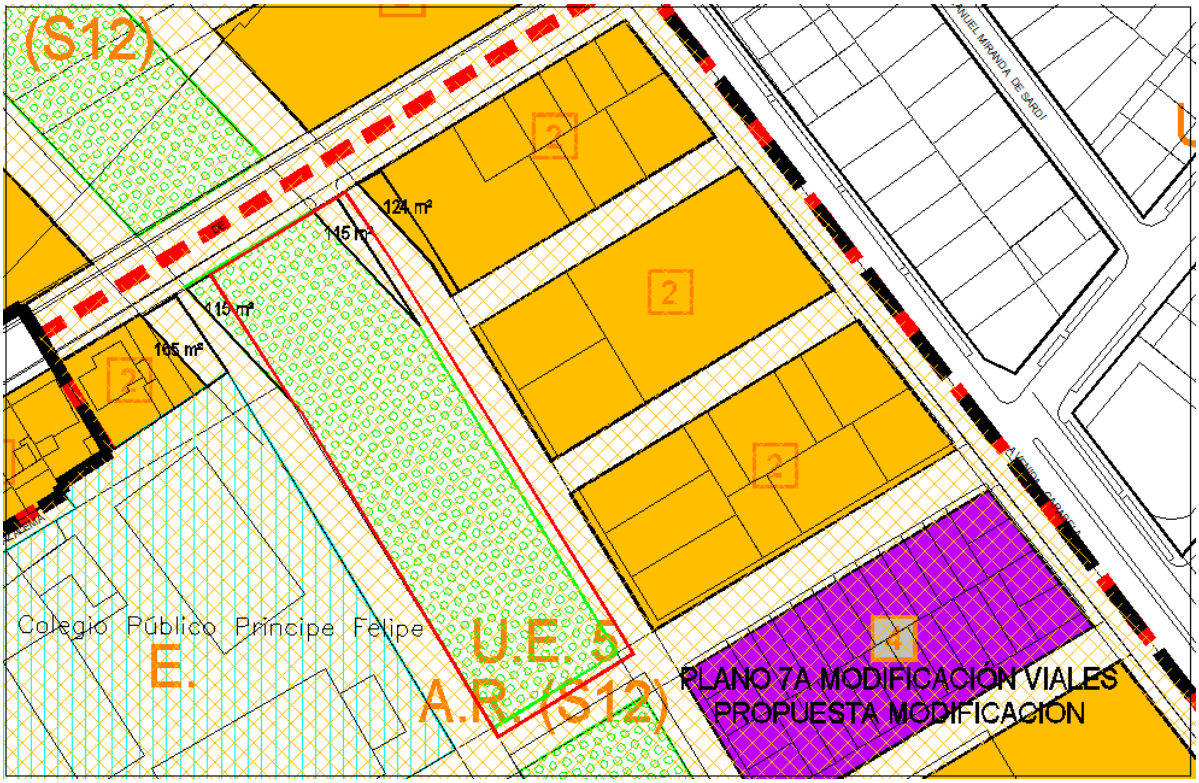



(Plano 6A Modificación Viales – Memoria – Situación).



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 15 de 74

7.- La zona verde se endereza en 115 m² por ambos lados (Plano 7A Modificación Viales – Propuesta Modificación).

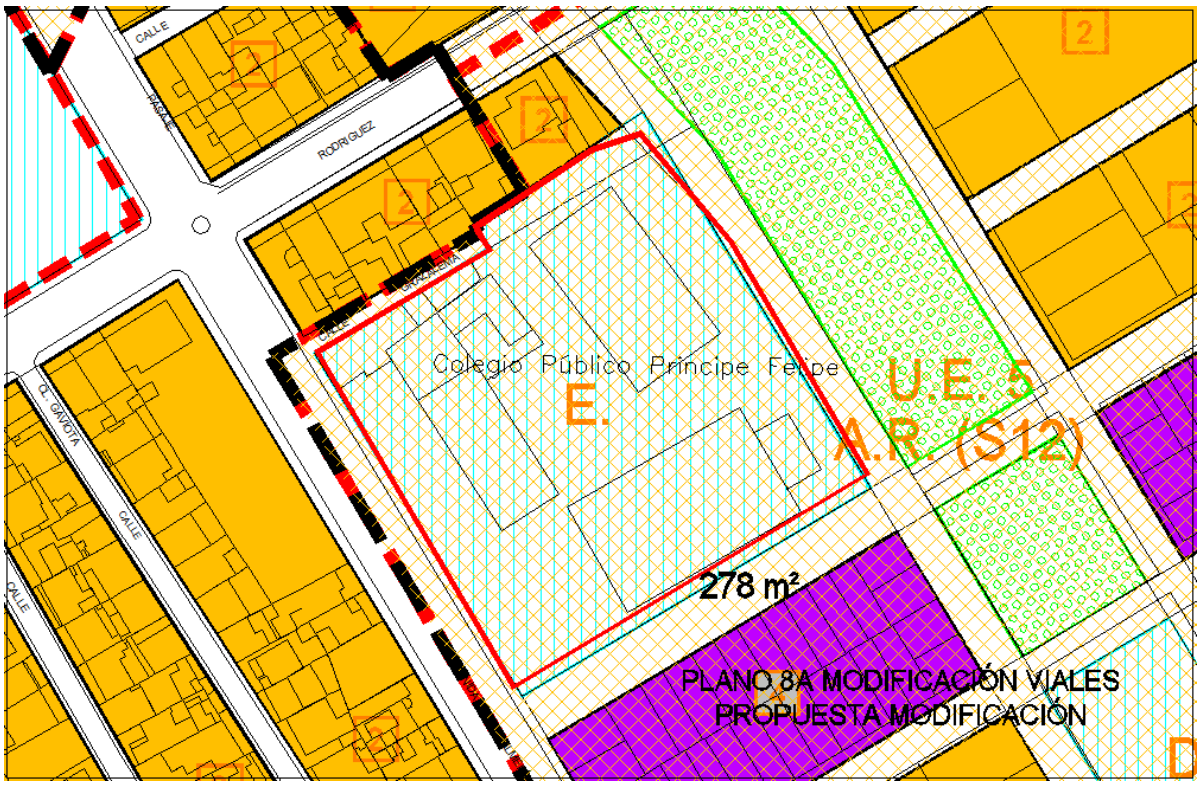



(Plano 7A Modificación Viales – Propuesta Modificación).



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 16 de 74

8.- Parcelas colindantes al Colegio Príncipe Felipe, que estaban previstas como viales con 278 m² (Plano 8A Modificación Viales – Propuesta Modificación).

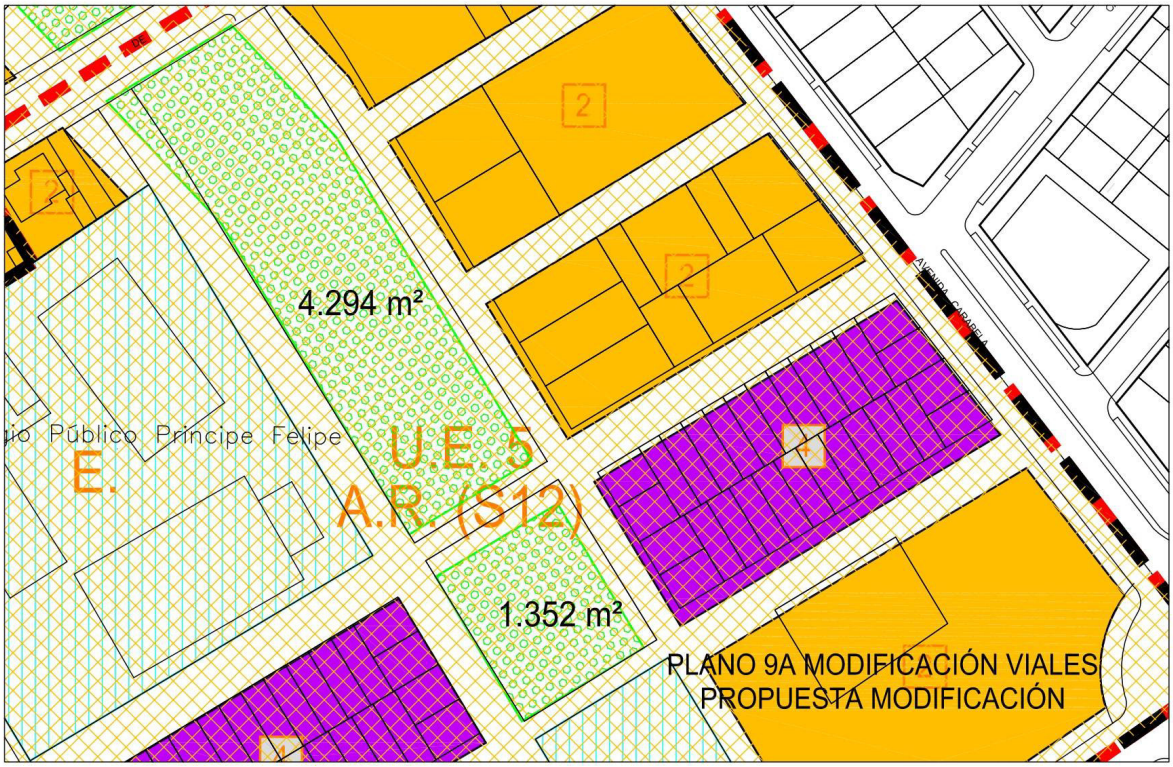



(Plano 8A Modificación Viales – Propuesta Modificación).



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 17 de 74

9.- Parcelas de zonas de verdes de 1.352 m² y 4.294 m² de superficie, respectivamente, lo que supone un total de 5.646 m². (Plano 9A Modificación Viales – Propuesta Modificación).




(Plano 9A Modificación Viales – Propuesta Modificación).

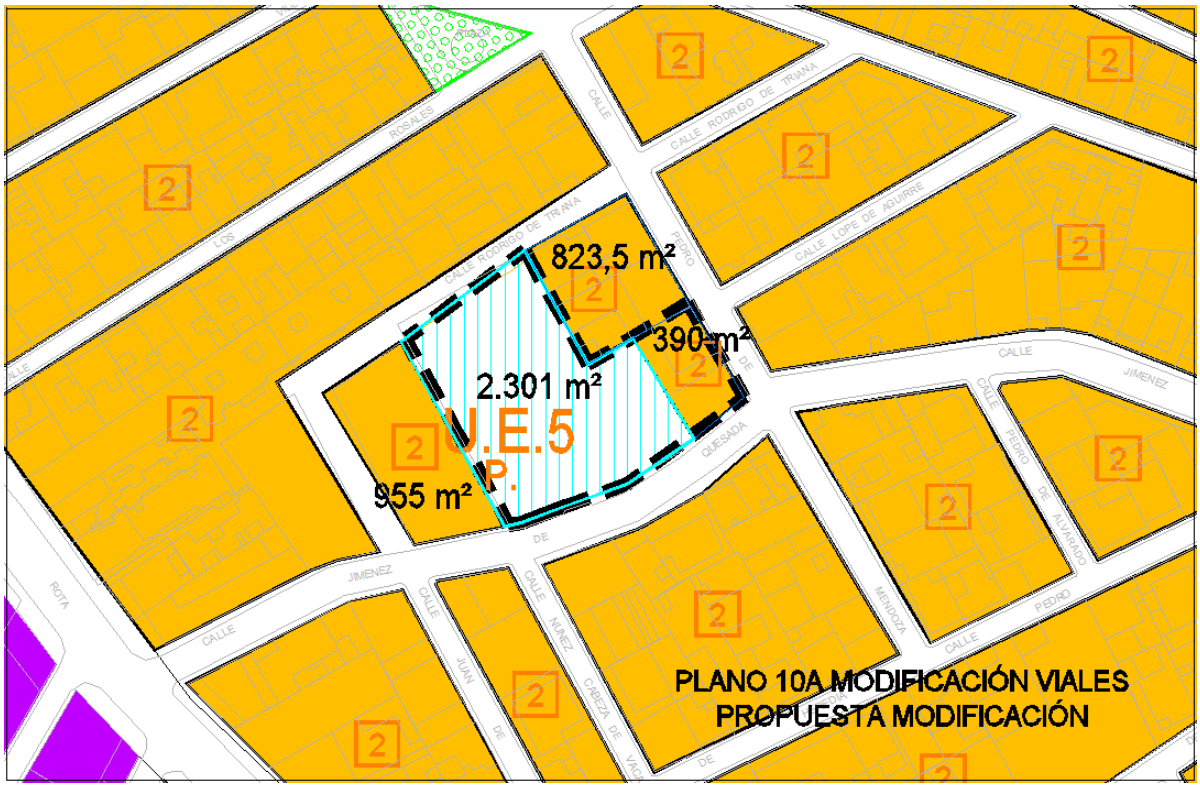


Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 18 de 74

# B PROPUESTA DE ORDENACION

## 1) EQUIPAMIENTO.

a) Unir en una sola parcela las dos de equipamiento sitas en Calles Rodrigo de Triana, Jiménez de Quesada y Pedro de Mendoza, con una superficie de 2.301 m², por lo que de tener 2.719 m² (Plano 1A Modificación Viales – Memoria - Situación) entre las dos parcelas pasa a 2.301, disminuyendo el equipamiento en 418 m² (Plano 10A – Modificación Viales – Propuesta Modificación).

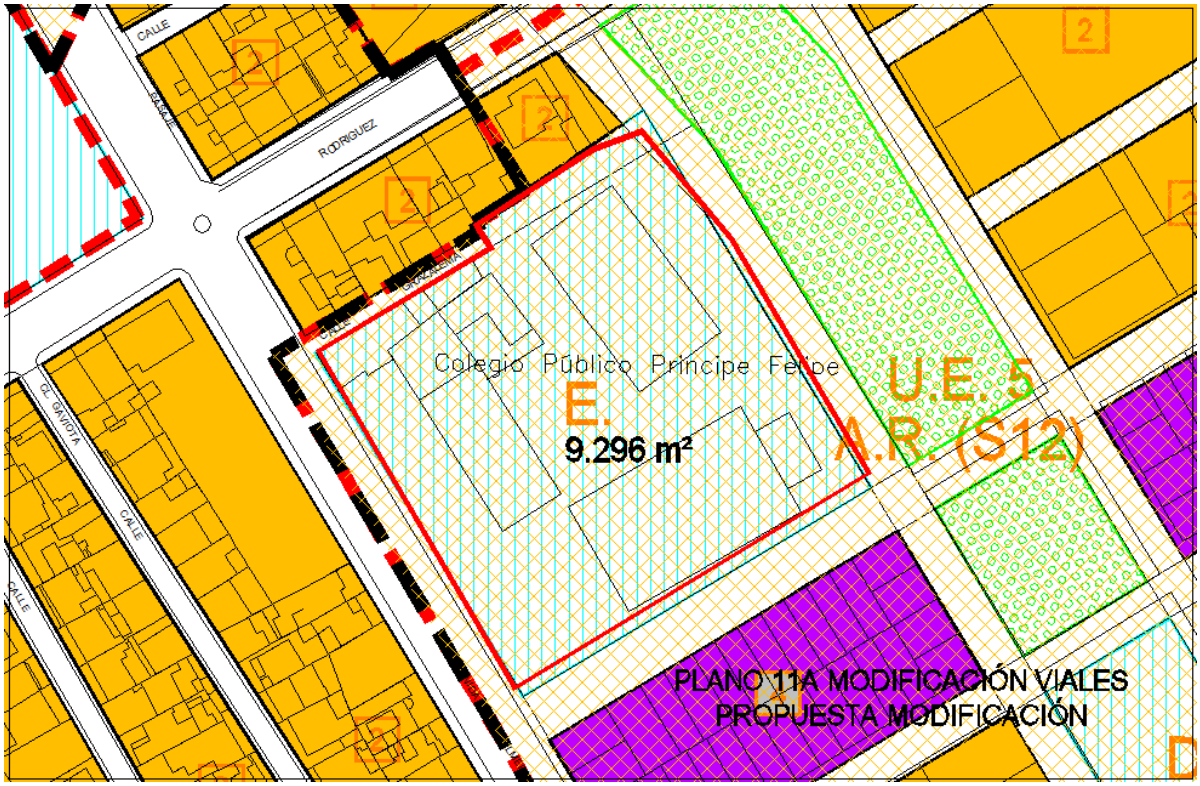



(Plano 10A – Modificación Viales – Propuesta Modificación).



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 19 de 74

b) Incrementar el suelo educativo en 278 m² que pasa de tener 9.018 m² (Plano 3A Modificación Viales - Memoria - Situación) a 9.296 m² (Plano 11A Modificación Viales – Propuesta Modificación), por disminución de los viales en esta superficie.




(Plano 11A Modificación Viales – Propuesta Modificación)



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 20 de 74

c) Incrementar el suelo recreativo en 149 m² que pasa de tener 2.349 m² (Plano 2A Modificación Viales – Memoria - Situación) a 2.498 m² (Plano 12A Modificación Viales – Propuesta Modificación), por disminución de los viales.

(Plano 12A Modificación Viales – Propuesta Modificación)



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 21 de 74

CUADRO RESUMEN EQUIPAMIENTO:

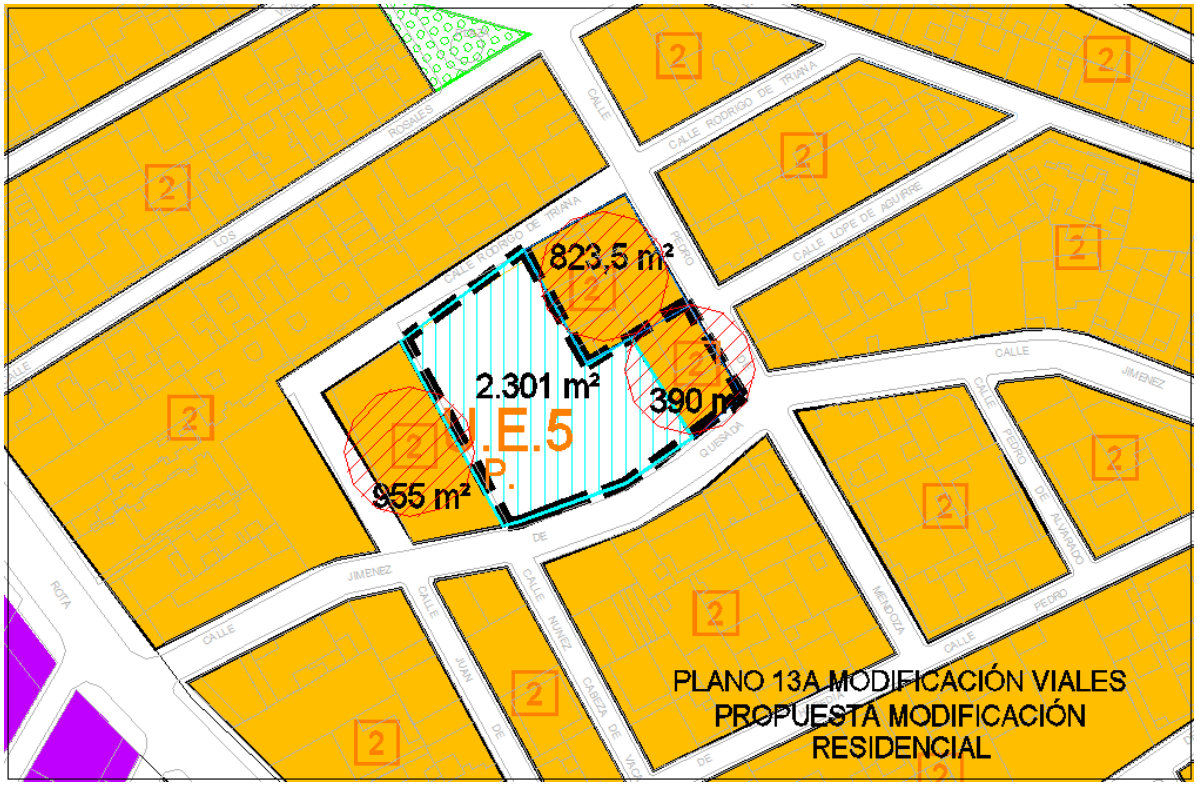
Por lo tanto, el equipamiento se incrementa en 9 m², que suponen disminución de los viales.

| **Equipamiento UE 5** (valor en m²) | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
|---|---|---|---|
| Dotacional | 2.719 | 2.301 | -418 |
| Educativo | 9.018 | 9.296 | +278 |
| Recreativo | 2.349 | 2.498 | +149 |
| | 14.086 | 14.094 | +9 |

Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 22 de 74

2) RESIDENCIAL.

a) En la zona exterior de la UE 5, sita entre Calles Rodrigo de Triana, Pedro de Mendoza y Jiménez de Quesada, zona de equipamiento indicada en el plano 10 Modificación, se crean tres parcelas residenciales con tipología edificatoria 2, manzana cerrada, con superficie total de 2.168,5 m²: 955 m² y 390 m² y 823,5 m² (Plano 13A Modificación Viales – Propuesta Modificación - Residencial).

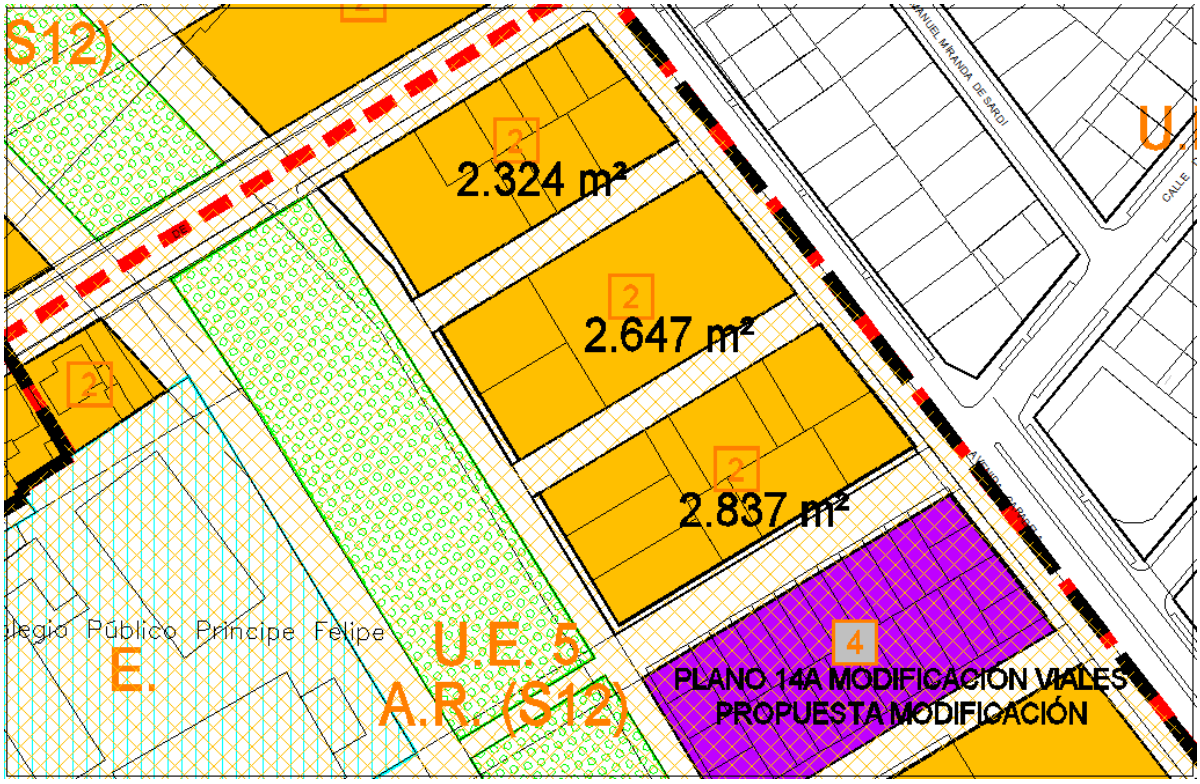



(Plano 13A Modificación Viales – Propuesta Modificación - Residencial).



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 23 de 74

b) Se disminuye la zona residencial y se aumentan los viales de parcela de la Calle Carabela, 8, que tenía una parcela de 9.548 m² (Plano 5A Modificación Viales – Memoria - Situación) y pasa a tener tres parcelas de 2.324 m², 2.647 m² y 2.837 m², con un total de 7.808 m² de suelo residencial (Plano 14A Modificación Viales – Propuesta Modificación).

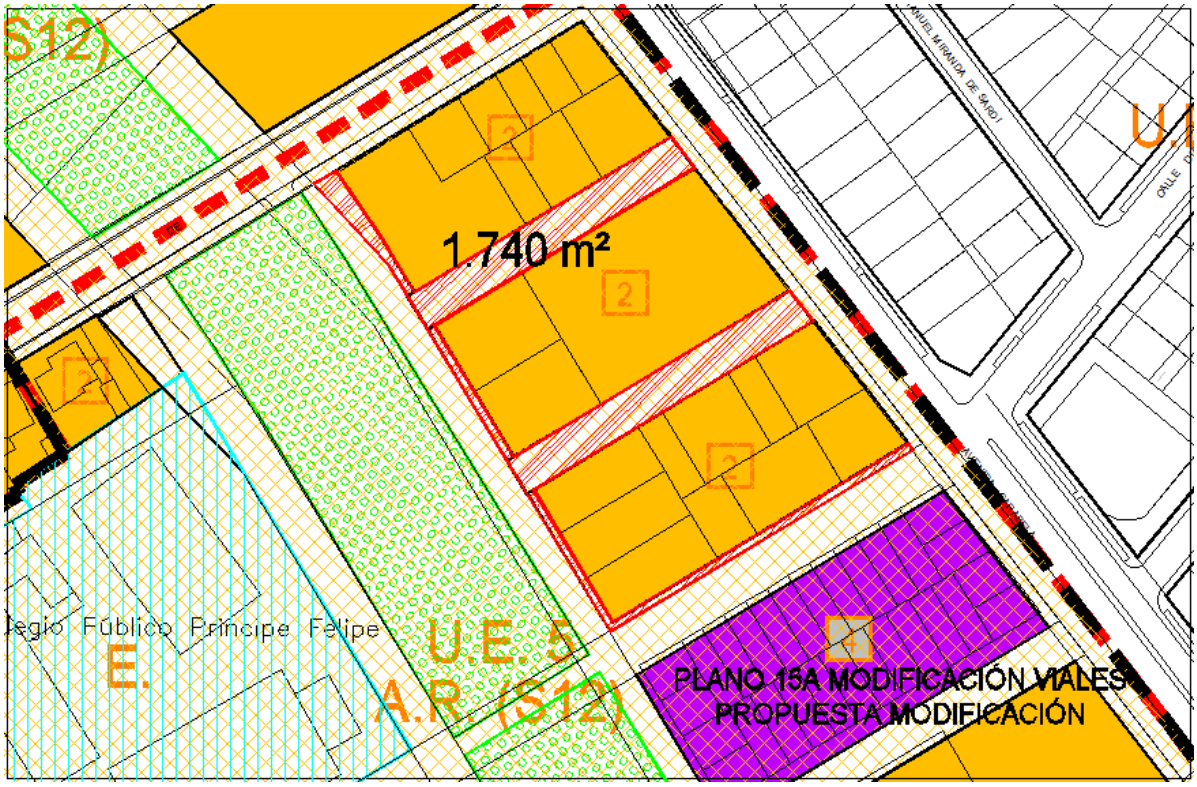



(Plano 14A Modificación Viales – Propuesta Modificación).



Cod. Validación: TJBC QJFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 24 de 74

c) En la parcela sita en Calle Carabela, Plano 5 A Situación, se reduce el residencial con tipología 2 en 1.740 m², que pasan a ser viales (Plano 15A Modificación Viales – Propuesta Modificación).

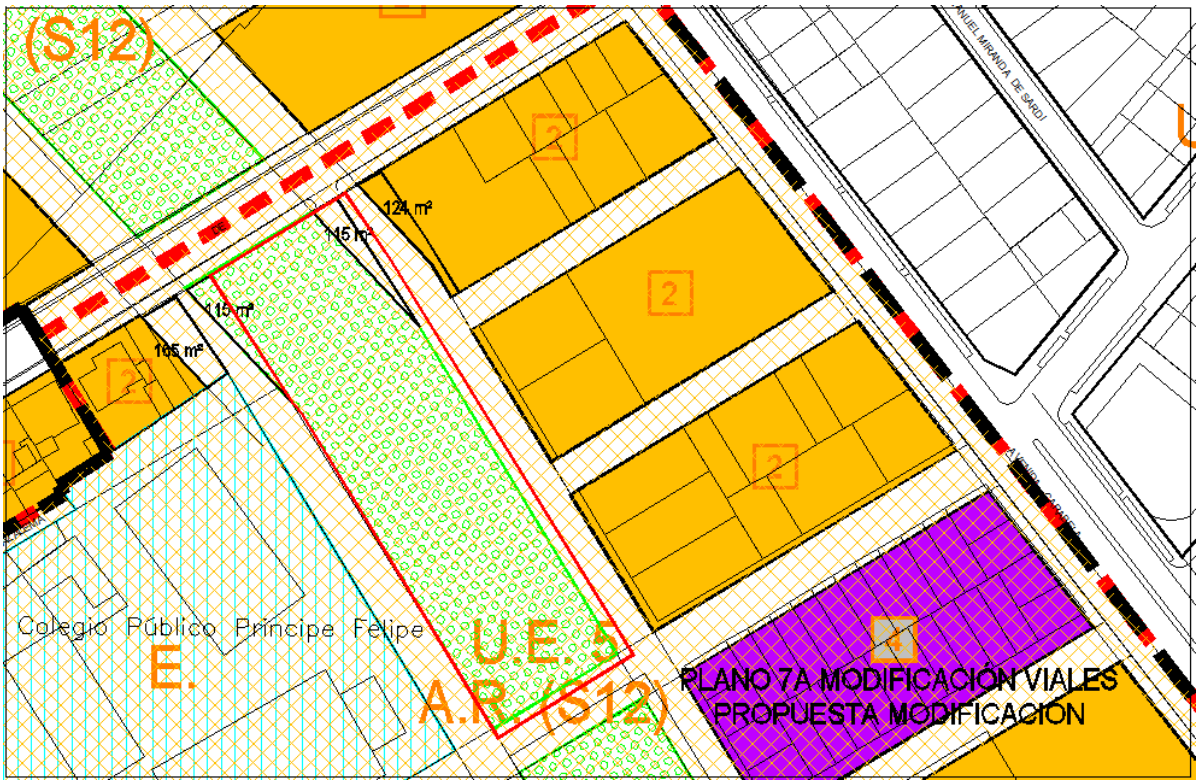



(Plano 15A Modificación Viales – Propuesta Modificación).



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 25 de 74

d) Se incrementa la zona residencia en Avda. Félix Rodríguez de la Fuente en 165 m² (Plano 7A Modificación Viales – Propuesta Modificación).




(Plano 7A Modificación Viales – Propuesta Modificación).



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 26 de 74

CUADRO RESUMEN RESIDENCIAL:

Por lo tanto, el residencial se disminuye en 570,50 m².

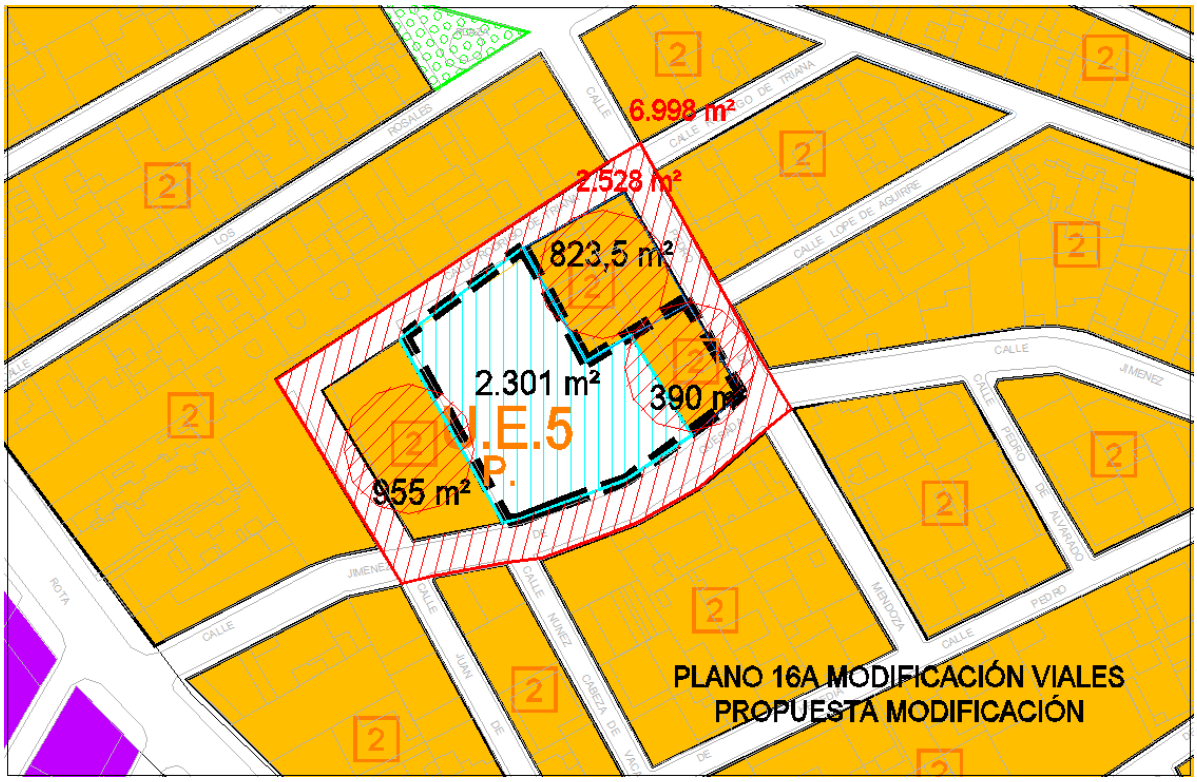
| **Residencial** (valor en m²) | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
|---|---|---|---|
| Zona C/. Jiménez de Quesada | 1.164,00 | 2.168,50 | 1.004,50 |
| Parcela Calle Carabela | 9.548,00 | **7.808,00** | **-1.740,00** |
| Incremento por vial C/. Félix Rguez. de la Fuente | - | 165,00 | 165,00 |
| | **10.712,00** | **10.141,50** | **-570,50** |



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 27 de 74

3) VIALES.

a) Se elimina el vial sito en Calles Rodrigo de Triana y Jiménez de Quesada de 434 m², Plano 4A Situación, y se reducen en general los viales que rodean la manzana que conforman las calles  Rodrigo de Triana, Pedro de Mendoza y Jiménez de Quesada por modificación de alineaciones en 153 m². La reducción de viales es de 587 m². Tenía una superficie de 3.115 m² y con la modificación se reduce a 2.528 m² (Plano 16A – Modificación Viales – Propuesta Modificación).

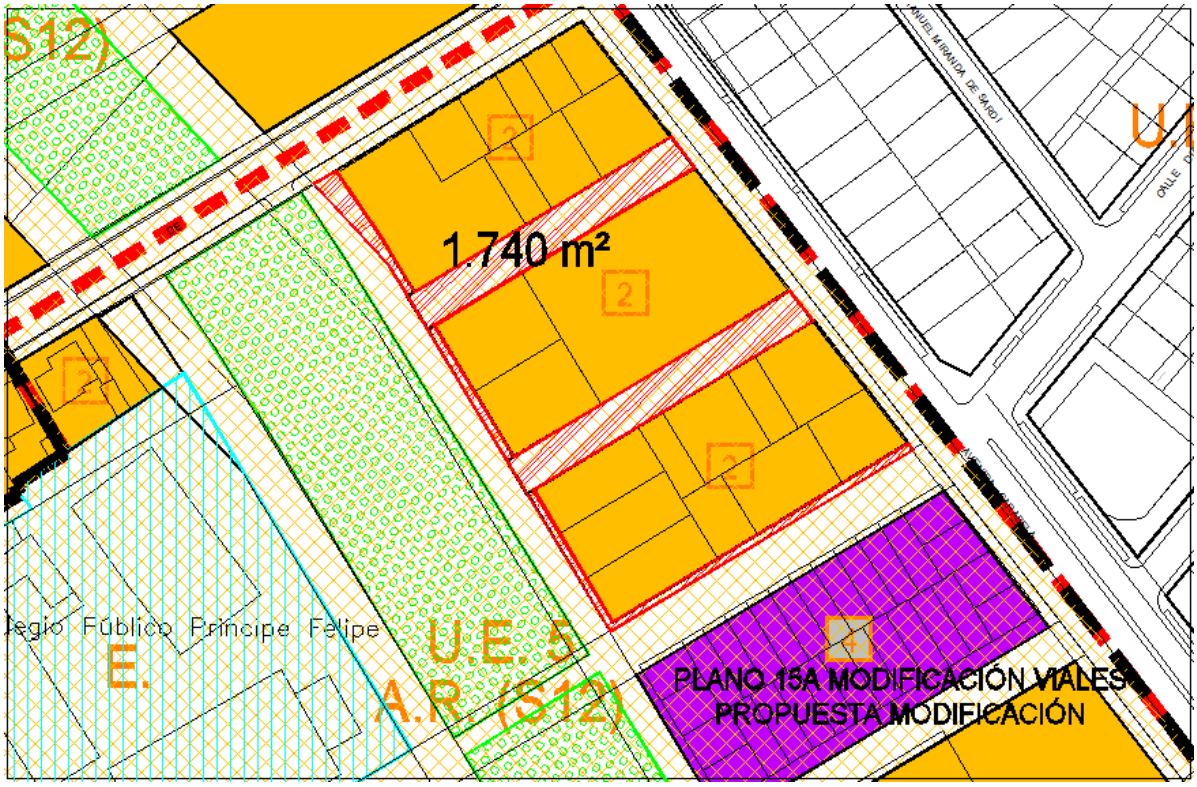



(Plano 16A – Modificación Viales – Propuesta Modificación).



Cod. Validación: TJBC QJFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 28 de 74

b) Se abren dos viales en la parcela sita en Calle Carabela y se amplían viales en las tres parcelas, haciendo un total de 1.740,00 m² (Plano 15A – Modificación Viales – Propuesta Modificación).




(Plano 15A – Modificación Viales – Propuesta Modificación).

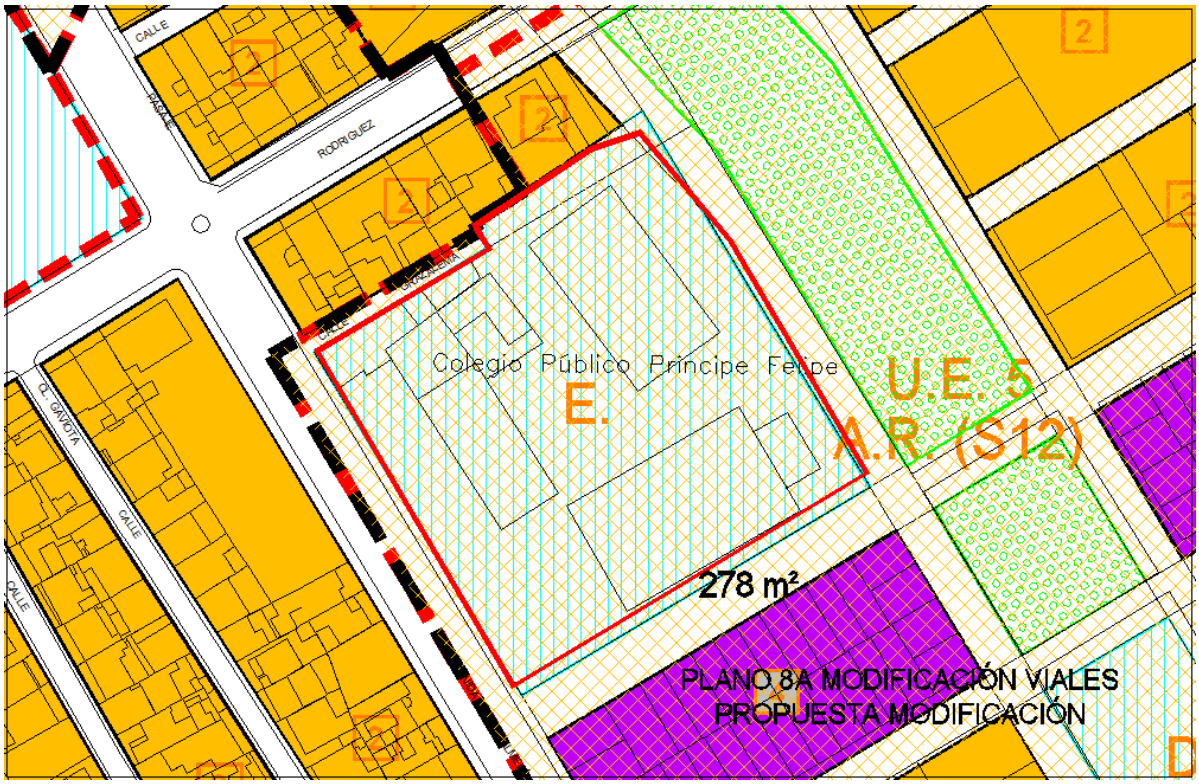


Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 29 de 74

CUADRO RESUMEN VIALES:

Los viales disminuyen en 130,5 m².

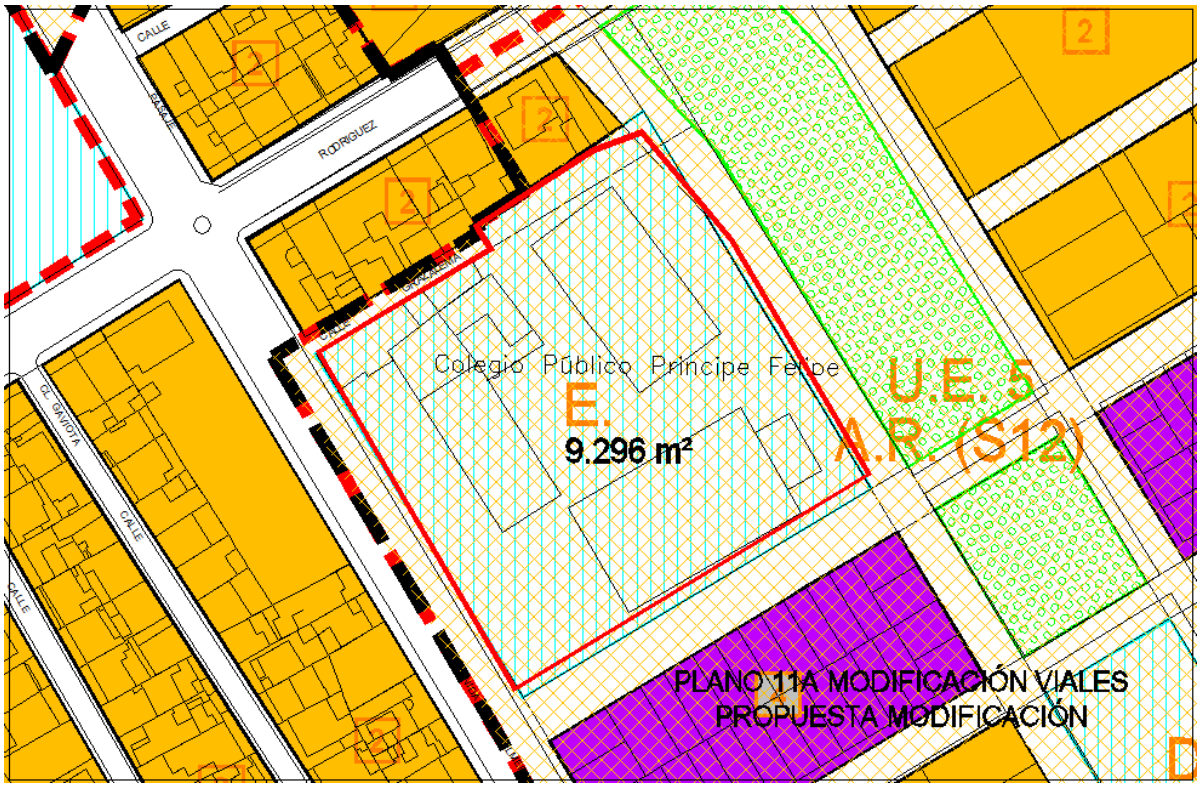
| Viales | PGOU | Modificación | Variación |
|---|---|---|---|
| Reducción viales contorno e interior de Manzana Alcancía (Jiménez de Quesada- Rodrigo de Triana- Pedro de Mendoza | 3.115,00 | 2.528,50 | -586,50 |
| Aumento de vial perpendicular Calle Carabela | - | 1.740,00 | 1.740,00 |
| Reducción de vial para Zona Verde | 692,00 | | -692,00 |
| Reducción de vial para equipamiento Educativo | 9.296,00 | 9.018,00 | -278,00 |
| Reducción de vial para equipamiento recreativo | 2.498,00 | 2.349,00 | -149,00 |
| Reducción vial para residencial F.R. De la Fuente | 165,00 | | -165,00 |
| | **15.766,00** | **15.635,50** | **-130,50** |




(Plano 8A Modificación Viales – Propuesta Modificación).



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 30 de 74

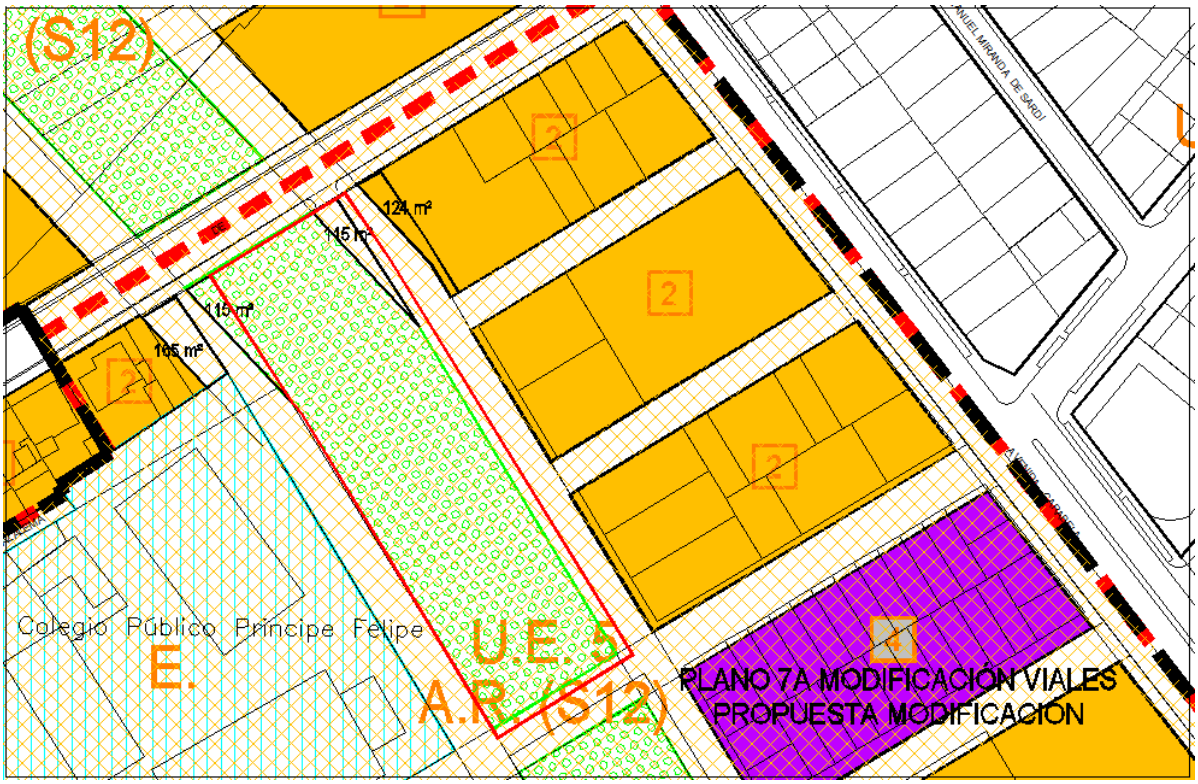



(Plano 11A Modificación Viales – Propuesta Modificación)

(Plano 12A Modificación Viales – Propuesta Modificación)



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 31 de 74




(Plano 7A Modificación Viales – Propuesta Modificación).



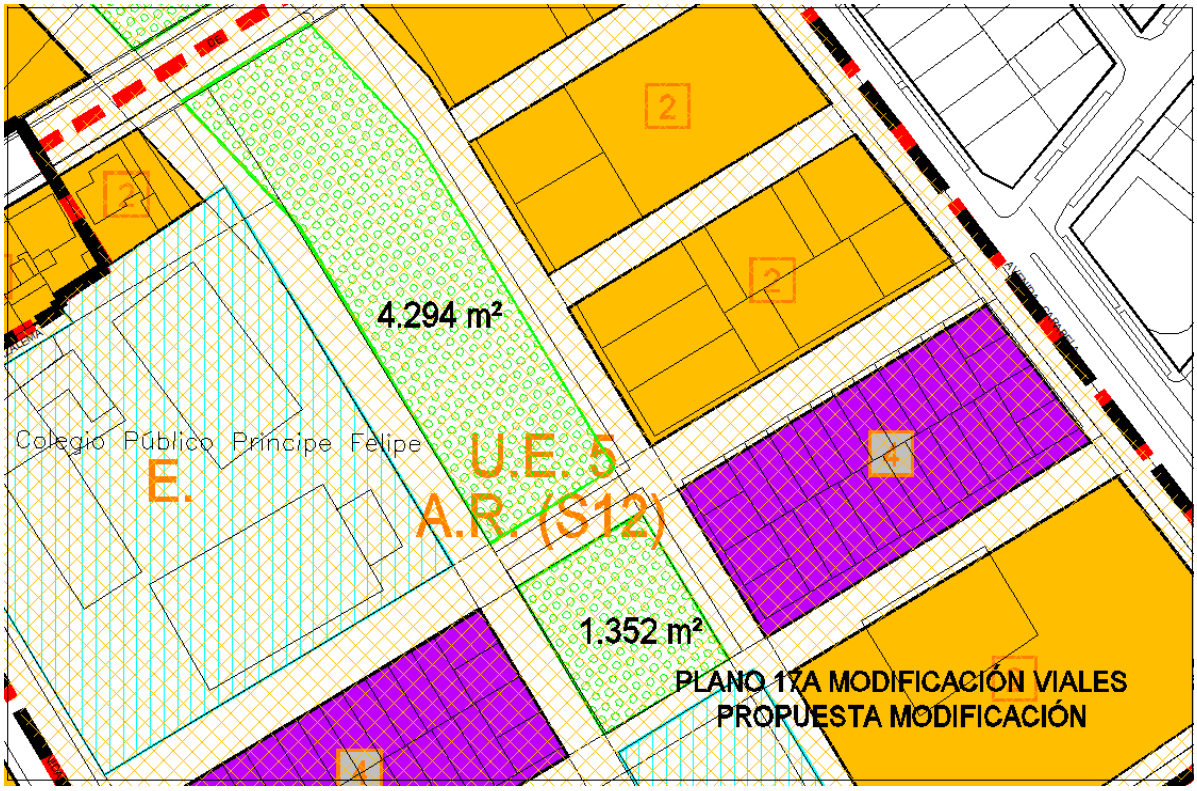
Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 32 de 74

4) ZONA VERDE.

En el PGOU existían dos parcelas para zonas verdes de 4.294 m² y 1.352 m², los planos 9, lo que hace un total de 5.646 m² (Plano 9A Modificación Viales – Propuesta Modificación).

Tras la modificación estas parcelas pasan a tener 4.681 m² y 1.657 m² lo que supone una superficie de 6.338 m².

Se incrementa la zona verde en 692 m² (Plano 17A Modificación Viales – Propuesta Modifición), reduciéndose los viales en esta superficie.

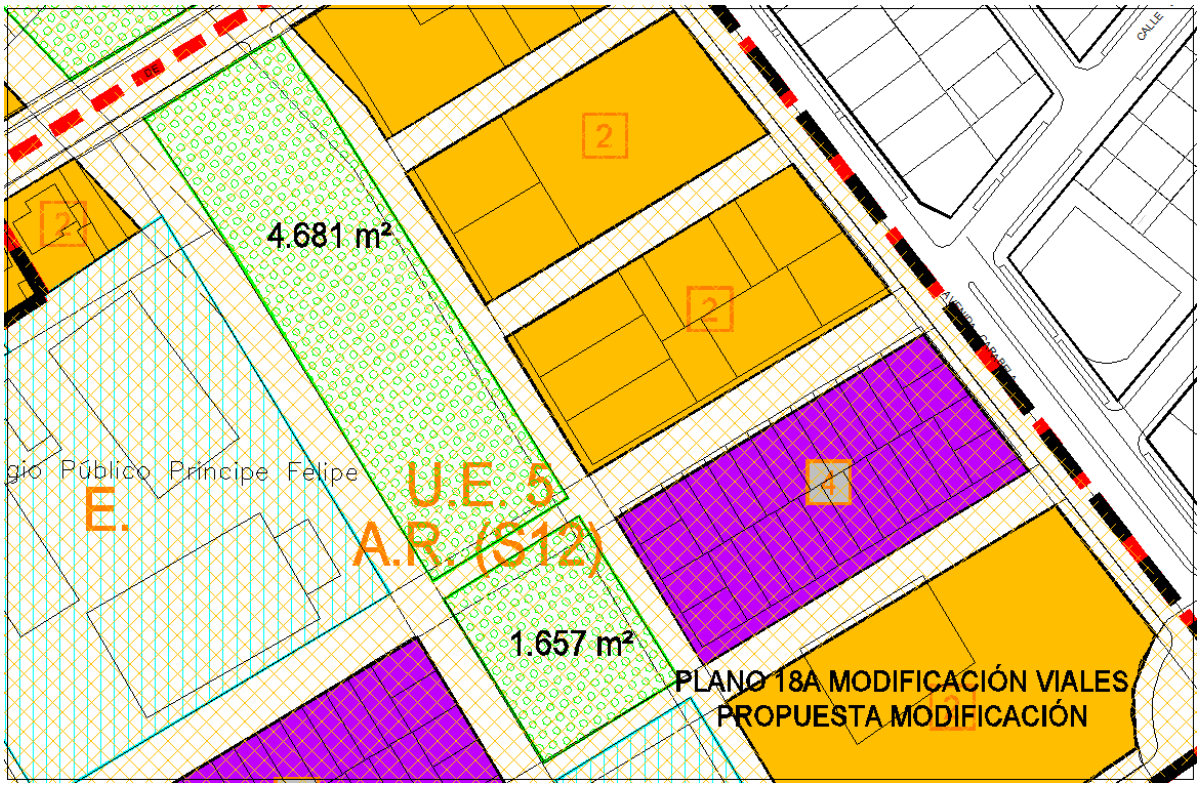



(Plano 17A Modificación Viales – Propuesta Modificación)



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 33 de 74

Se disminuyen los viales  por zonas verdes en 692 m². (Plano 18A Modificación Viales – Propuesta Modificación).




(Plano 18A Modificación Viales – Propuesta Modificación).



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 34 de 74

RESUMEN ZONA VERDE:

En resumen se incrementa la zona verde en 692 m².

Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 35 de 74

# Resumen de modificaciones en UE 5

| RESIDENCIAL | PGOU | Modificación | Variación |
|---|---|---|---|
| Jiménez de Quesada | 1.164,00 | 2.168,50 | 1.004,50 |
| Calle Carabela | 9.548,00 | **7.808,00** | **-1.740,00** |
| Incremento por vial F.R Fuente | - | 165,00 | 165,00 |
| | **10.712,00** | **9.960,50** | **-570,50** |
| **VIALES** | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
| Reducción viales contorno e interior de Manzana Alcancía (Jiménez de Quesada-Rodrigo de Triana-Pedro de Mendoza) | 3.115,00 | 2.528,50 | -586,50 |
| Aumento de vial perpendicular Calle Carabela | - | 1.740,00 | 1.740,00 |
| Reducción de vial por Zona Verde | 692,00 | | -692,00 |
| Reducción de vial por equipamiento Educativo | 9.296,00 | 9.018,00 | -278,00 |
| Reducción de vial por equipamiento recreativo | 2.498,00 | 2.349,00 | -149,00 |
| Reducción vial por residencial F.R. De la Fuente | 165,00 | | -165,00 |
| | **15.766,00** | **15.651,50** | **-130,50** |
| **EQUIPAMIENTO** | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
| Dotacional | 2.719,00 | 2.301,00 | -418,00 |
| Educativo | 9.018,00 | 9.296,00 | 278,00 |
| Recreativo | 2.349,00 | 2.498,00 | 149,00 |
| | 14.086,00 | 14.095,00 | 9,00 |
| **ZONA VERDE** | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
| | 5.646,00 | 6.338 | 69 |



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 36 de 74

RESUMEN

- El Equipamiento se incrementa en 9 m².
- Los viales se disminuyen en 130,50 m².
- Aumenta la zona verde en 692 $m^2$.
- Se disminuye la zona residencial en 586,50 m².

Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 37 de 74

# C JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

## 1. EQUIPAMIENTO.

El incremento en los equipamientos recreativos y dotacionales mejora su calidad.

La parcela de equipamiento en la zona de la Calle Jiménez de Quesada cumplirá mejor su función siendo una sola parcela unida en vez de dos pequeñas parcelas.

## 2. RESIDENCIAL.

Aunque se disminuye la edificabilidad, la parcela sita en la calle Carabela de 9.548,7 m² mejora su permeabilidad abriendo entre medio dos viales y aumentando los viales colindantes en un total de 1.740 $m^2$ , mejorando sustancialmente el acceso tanto de los resientes de la zona como del público en general a la amplia zona verde que se prevé en la unidad.

A las parcelas residenciales se les respetan las condiciones tipológicas que tenían.

## 3. VIALES.

- Los viales previstos en la zona de equipamiento exterior, se reducen en 586,5 $m^2$ , pero especialmente por la eliminación de un vial de 434 $m^2$ que ni tiene ni ha tenido nunca ningún uso, y su eliminación y reducción no merma el tránsito ni peatonal ni rodado de la zona.
- En la unidad de ejecución número 5 se reducen la anchura de los viales que bordean la zona verde y la zona recreativa para un mayor calmado del tráfico, incrementando los espacios verdes en 692 $m^2$.
- En la parcela de 9.548,00 m² de la UE nº 5 se divide en tres parcelas de (2.324,00 m², 2647,00 m² y 2837,00 m² ) lo que supone un total de 7.808,00 m² . Se crean dos viales de 1.353 m² y se incrementan los existentes en 388 m², aumentando los viales en 1.740,00 m² que facilitan la permeabilidad de la zona.



Cod. Validación: TJBC QJFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 38 de 74

- Se reduce vial para equipamiento educativo en 278 $m^2$ que actualmente se encuentra incorporado a la superficie del colegio.
- Se enderezan los viales que circundan la zona verde y se reducen en 165 $m^2$ que pasan a ser residencial de la parcela sita en Avda. Félix Rodríguez de la Fuente para acomodarlos a realidad existente, tratándose de una parcela ya edificada.
- En resumen la disminución de viales se realiza para incrementar las zonas verdes y en menor medida la zona destinada a equipamiento.
- Se incorpora la Calle Pólux obteniendo un incremento neto positivo de viales en 178,50 $^{m2}$.

Tal y como se ha expuesto la ampliación de viales mejora el acceso a los residentes y al público en general.

4) ZONA VERDE

Aumenta la zona verde en 692 $m^2$.



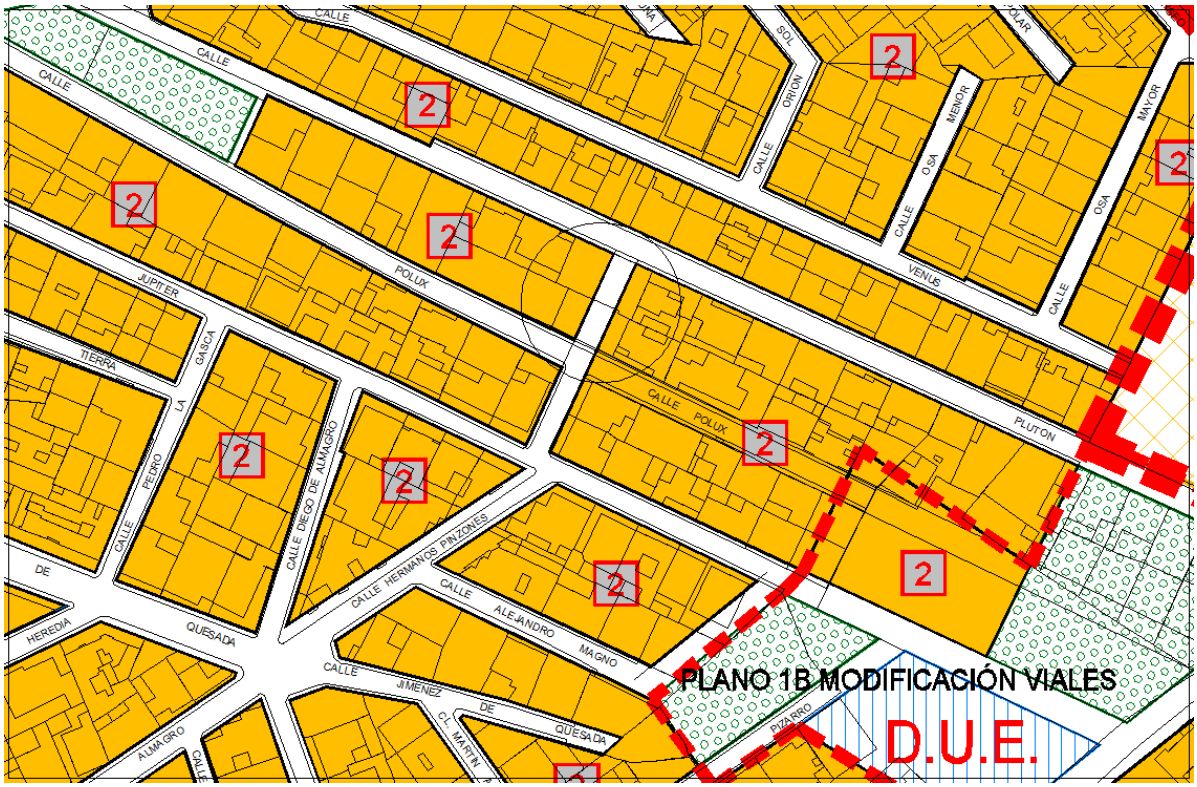
Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 39 de 74

## B) ZONA CALLE POLUX.

A) SITUACIÓN EN EL VIGENTE PGOU.

- Vial situado entre calle Pólux y calle Plutón de 129,00 m².

**Plano 1B-Situación.**




- Vial de la Calle Pólux, sito entre la Unidad de Ejecución nº 7 y vial entre Calle Pólux y Calle Plutón.



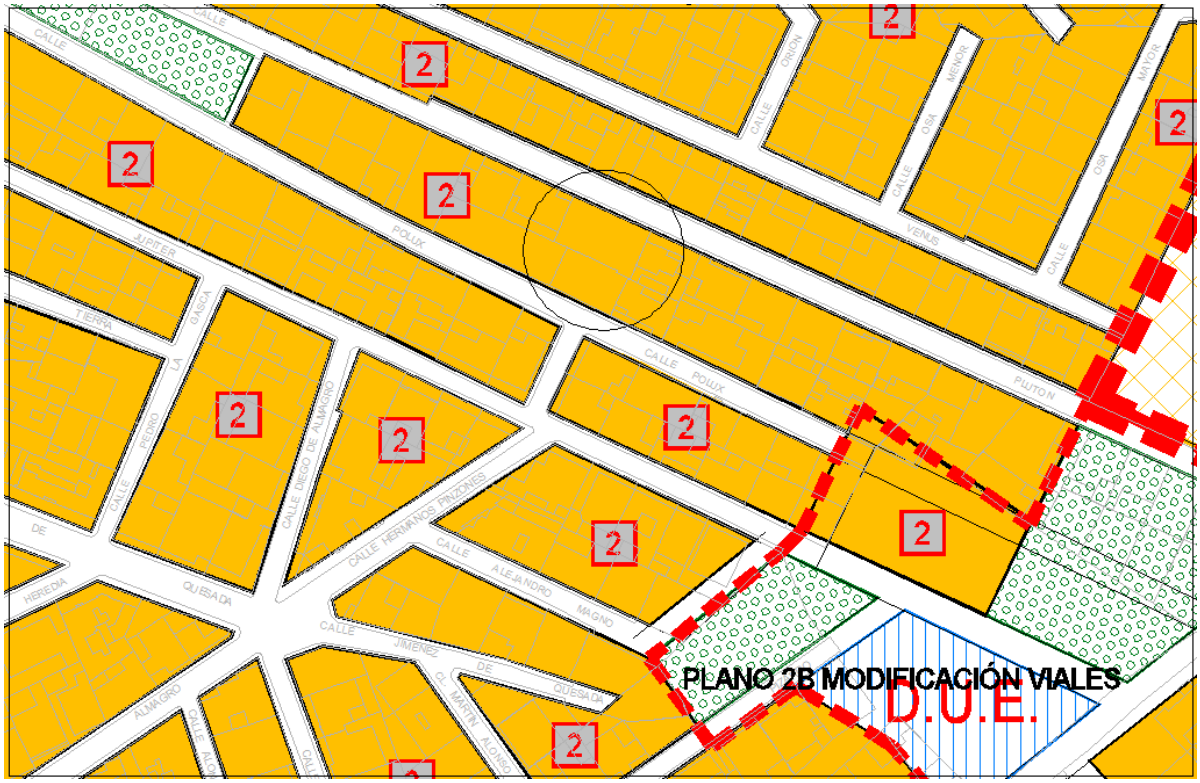
Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 40 de 74

## B) PROPUESTA DE ORDENACION

1. VIALES.

a) Suprimir el vial de 129 m² entre Calle Pólux y Calle Plutón.

**Plano 2B-Modificación.**



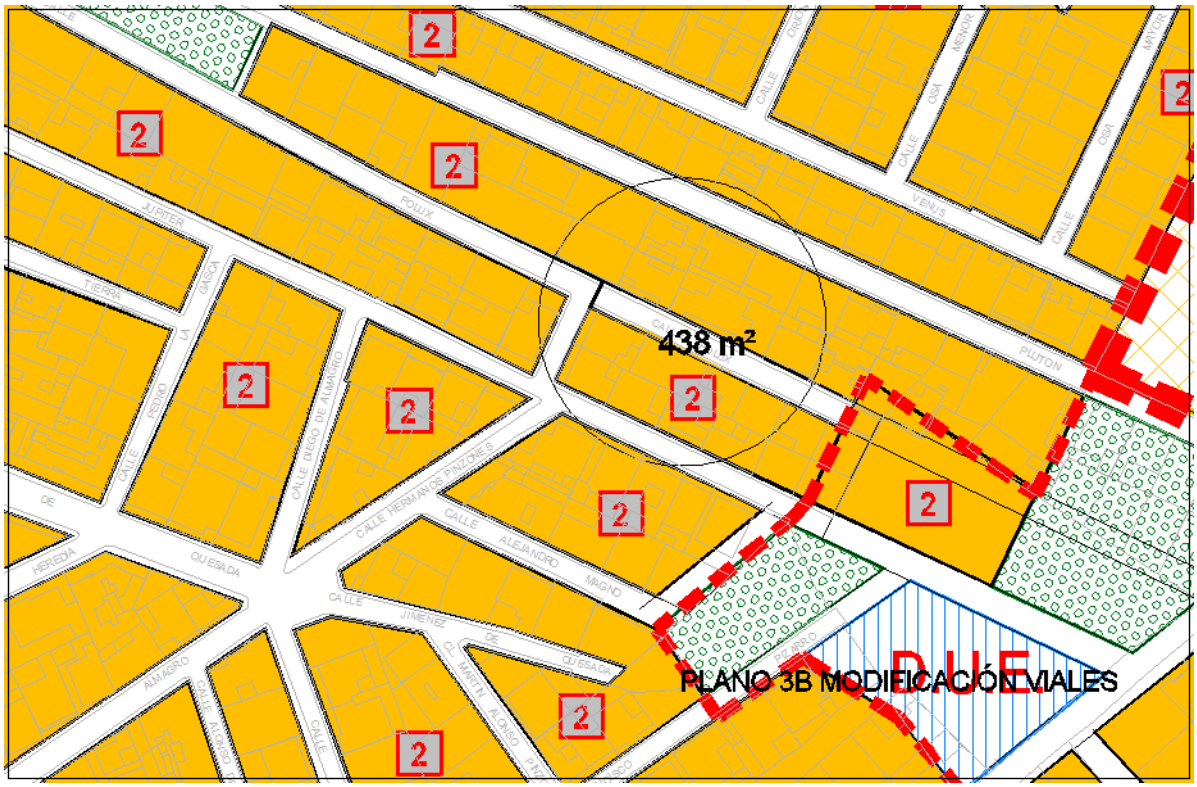

b) Ampliar el vial de la calle Pólux en 438 m² hasta el límite con la Unidad de Ejecución nº 7.

| | PGOU | Modificación | Variación |
|---|---|---|---|
| Creación vial calle Pólux | - | 438,00 | 438,00 |
| Eliminación vial Plutón - Pólux | 129,00 | - | -129,00 |
| | 129,00 | 438,00 | 309,00 |



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 41 de 74

**Plano 3B-Modificación.**




2. EDIFICABILIDAD.

a) Aumenta la edificabilidad en vial a), Calle Pólux, en 180 m², resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad previsto en la Ordenanza de aplicación Zona 2, Manzana Cerrada de 1,4 a la superficie de 129 m² de vial que se elimina.

b) Disminuir la edificabilidad en vial b), Calle Pólux, en 655 m², resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad previsto en la zona 2 Manzana Cerrada de 1,4 a la superficie de 468 m² que deja de ser edificable y pasa a vial.

C JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

El vial sito entre las calles Pólux y Plutón, se encuentra cerrado al público y carece totalmente de utilidad.



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 42 de 74

Su apertura dejará, manteniendo la propuesta del PGOU de 2005, cuatro parcelas totalmente inedificables:

1. Referencia catastral 0284416QA3608C0001RL de 236 m², que con la apertura del vial, se quedaría en dos parcelas de 113,7 m² y 54,1 m².

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral
0284416QA3608C0001RL

Localización
CL PLUTON 18 Suelo
11550 CHIPIONA (CÁDIZ)

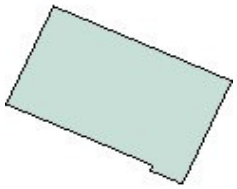
Clase
Urbano

Uso principal
Suelo sin edif.

**PARCELA CATASTRAL**

Localización
CL PLUTON 18
CHIPIONA (CÁDIZ)

Superficie gráfica
236 $m^2$





Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 43 de 74

2. Referencia catastral 0284428QA3608C0001HL de 159 m², que con la apertura del vial, se quedaría en dos parcelas de 61,3 m² y 39,1 m².

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral
0284428QA3608C0001HL

Localización
CL POLUX 15 N2-25 Suelo
11550 CHIPIONA (CÁDIZ)

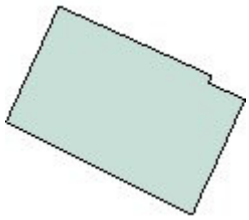
Clase
Urbano

Uso principal
Suelo sin edif.

**PARCELA CATASTRAL**

Localización
CL POLUX 15 N2-25
CHIPIONA (CÁDIZ)

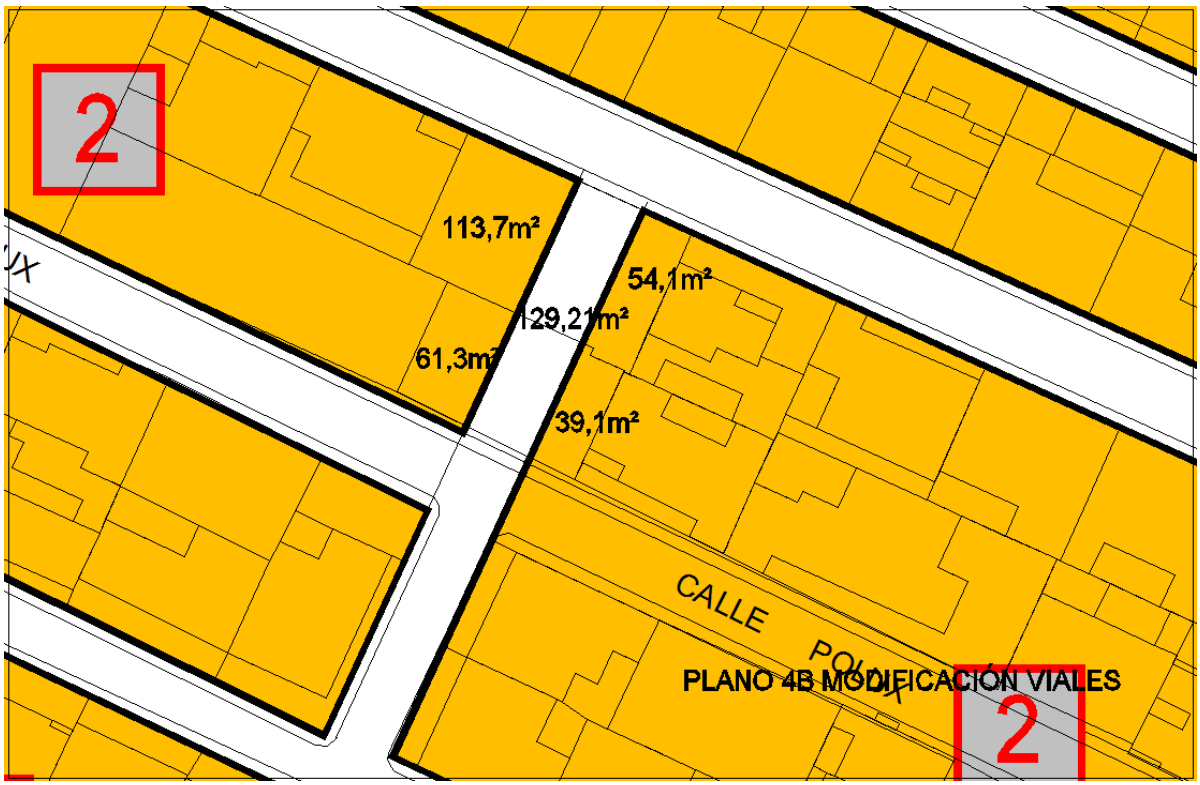
Superficie gráfica
159 m2





Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 44 de 74

PLANO 4B




La prolongación del vial de la Calle Pólux se trata de un vial que aunque no está reconocido como tal en el PGOU se encuentra abierto al público totalmente necesario y que inexplicablemente quedó cortado a la mitad pero que espontáneamente se destinó a vial público y como tal se viene usando.

RESUMEN

- Se amplían las superficies de viales en 309,00 m².
- Se disminuye la edificabilidad en 473 m².



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 45 de 74

# RESUMEN GLOBAL DE LA MODIFICACIÓN A Y B.

| **Viales** | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
|---|---|---|---|
| Reducción viales contorno e interior de Manzana Alcancía (Jiménez de Quesada-Rodrigo de Triana-Pedro de Mendoza | 3.115,00 | 2.528,50 | -586,50 |
| Aumento de vial perpendicular Calle Carabela | - | 1.740,00 | 1.740,00 |
| Reducción de vial por Zona Verde | 692,00 | | -692,00 |
| Reducción de vial por equipamiento Educativo | 9.296,00 | 9.018,00 | -278,00 |
| Reducción de vial por equipamiento recreativo | 2.498,00 | 2.349,00 | -149,00 |
| Reducción vial por residencial F.R. De la Fuente | 165,00 | | -165,00 |
| | **15.766,00** | **15.635,50** | **-130,50** |
| | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
| Creación vial calle Pólux | - | 438,00 | 438,00 |
| Eliminación vial Plutón -Polux | 129,00 | - | -129,00 |
| | 129,00 | 438,00 | 309,00 |
| **Total modificación Vial** | **15.895,00** | **16.089,50** | **194,50** |
| | | | |
| Espacios verdes | 5.646,00 | 6.338,00 | 692,00 |
| | | | |
| **Equipamiento UE5** | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
| Dotacional | 2.719,00 | 2.301,00 | -418,00 |
| Educativo | 9.018,00 | 9.296,00 | 278,00 |
| Recreativo | 2.349,00 | 2.498,00 | 149,00 |
| | 14.086,00 | 14.095,00 | 9,00 |

| **Residencial** | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
|---|---|---|---|
| Jiménez de Quesada | 1.164,00 | 2.168,50 | 1.004,50 |
| Calle Carabela | 9.548,00 | **7.808,00** | **-1.740,00** |
| Incremento por vial F.R Fuente | - | 165,00 | 165,00 |
| | **10.712,00** | **10.141,50** | **-570,50** |
| Creación vial calle Pólux | 438,00 | - | -438,00 |
| Eliminación vial Plutón- Pólux | - | 129,00 | 129,00 |
| | 438,00 | 129,00 | -309,00 |
| **Total modificación Residencial** | 11.150,00 | 10.270,50 | -879,50 |



Cod. Validación: TJBC QJFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 46 de 74

# C) MODIFICACION DE USOS DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO.

## A) SITUACION EN EL VIGENTE PGOU

a) Parcela sita en Carretera de Rota de 1.289 m², con referencia catastral 9589803QA2698H0001WL, clasificada como Equipamiento Privado con destinado a equipamiento.

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral
9589803QA2698H0001WL

Localización
CR ROTA 45 Suelo
11550 CHIPIONA (CÁDIZ)

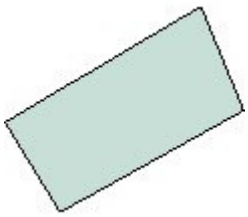
Clase
Urbano

Uso principal
Suelo sin edif.

**PARCELA CATASTRAL**

Localización
CR ROTA 45
CHIPIONA (CÁDIZ)

Superficie gráfica
1.289 m$^2$





Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 47 de 74

b) Parcela sita en Carretera de Rota de 1.002 m², con referencia catastral 9589805QA2698H0001BL, y con 1003 m² clasificados como Equipamiento Privado.

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral
9589805QA2698H0001BL

Localización
CR ROTA 49 Suelo
11550 CHIPIONA (CÁDIZ)

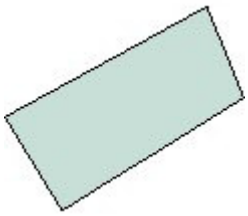
Clase
Urbano

Uso principal
Suelo sin edif.

**PARCELA CATASTRAL**

Localización
CR ROTA 49
CHIPIONA (CÁDIZ)

Superficie gráfica
1.002 $m^2$





Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 48 de 74

c) Parcela sita en Carretera de Rota de 280 m², con referencia catastral 9589804QA2698H0001AL, y con 282 m², clasificados como Equipamiento Privado.

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral
9589804QA2698H0001AL

Localización
CR ROTA 47 Suelo
11550 CHIPIONA (CÁDIZ)

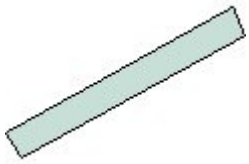
Clase
Urbano

Uso principal
Suelo sin edif.

**PARCELA CATASTRAL**

Localización
CR ROTA 47
CHIPIONA (CÁDIZ)

Superficie gráfica
280 $m^2$

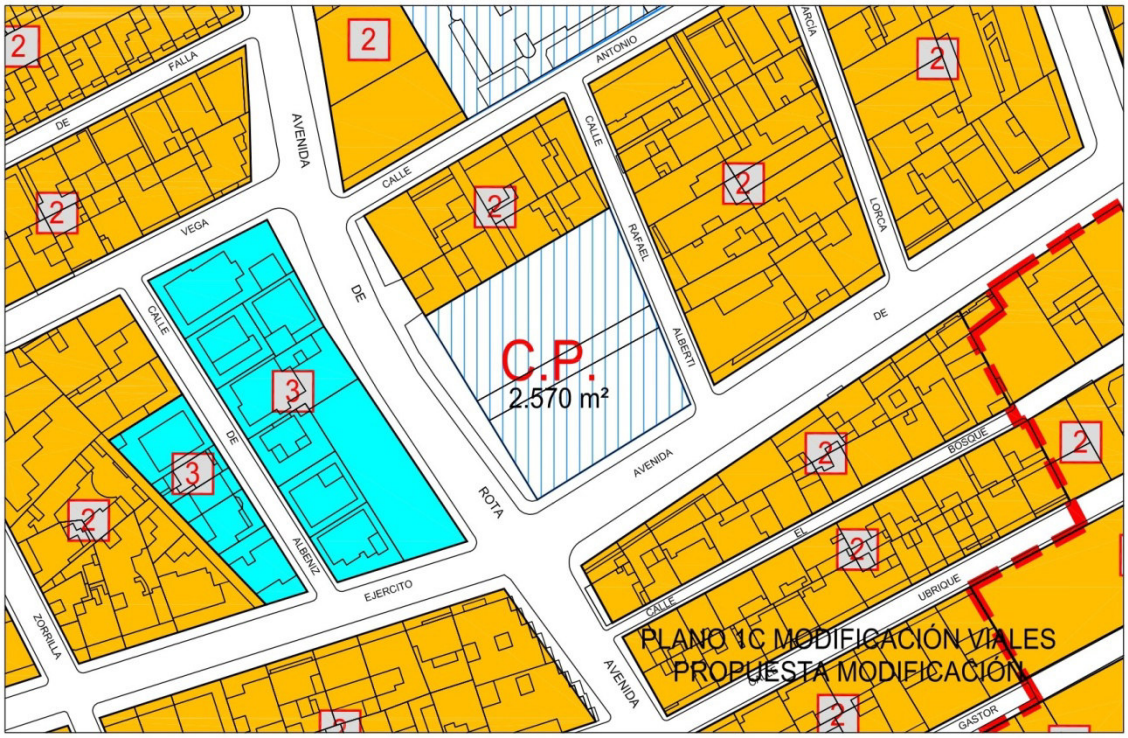




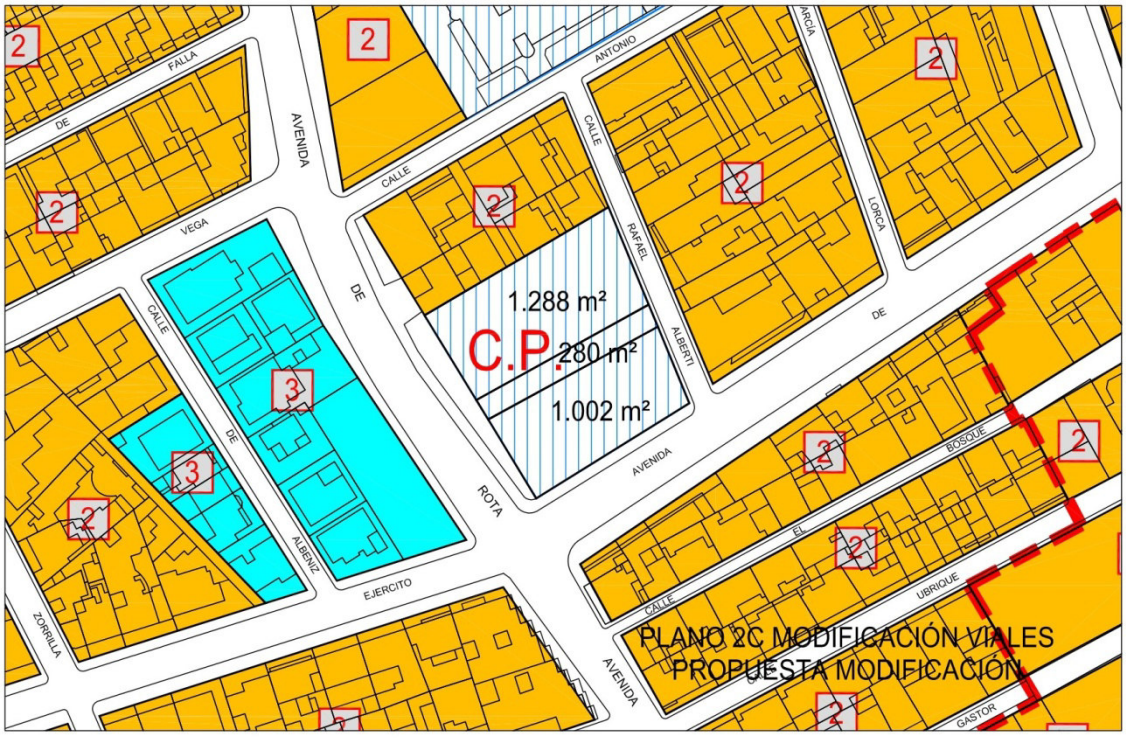
Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 49 de 74

**Plano 1C-Situación.**

ACTUAL



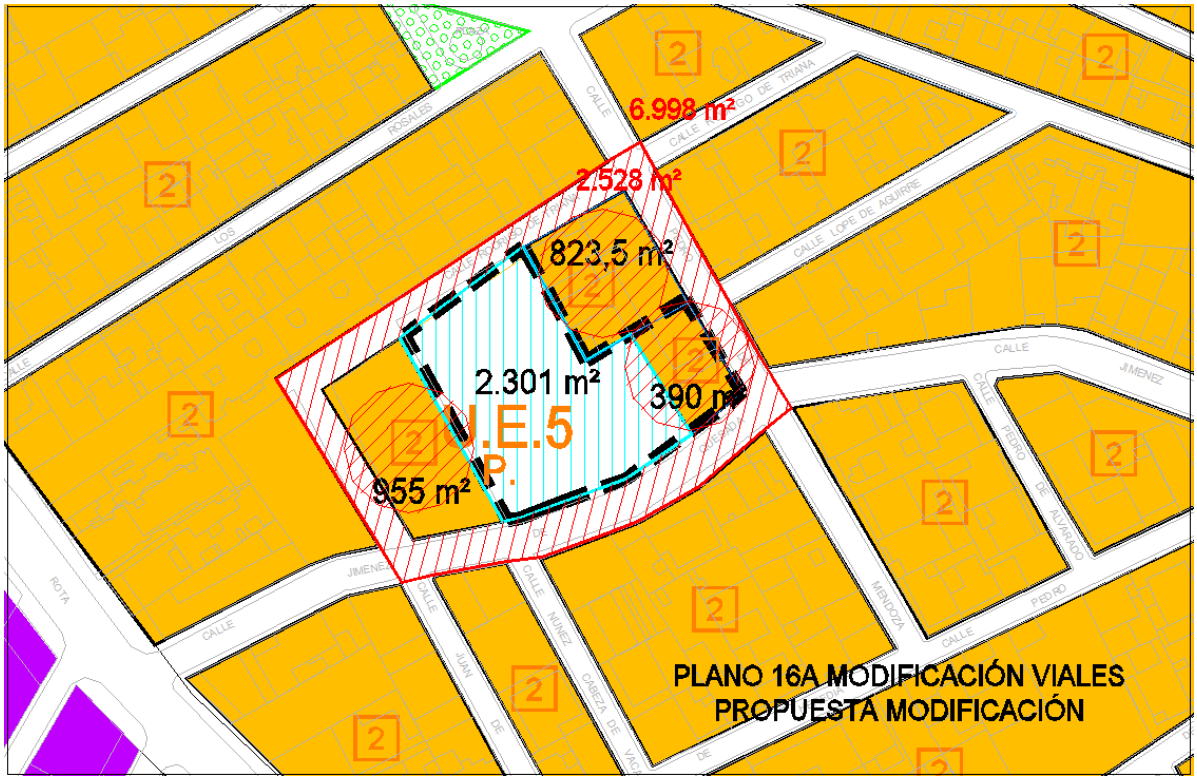

**Plano 2C-Situación**






Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 50 de 74

b) Parcela sita entre las calles Rodrigo de Triana y Jiménez de Quesada que en virtud de la modificación propuesta anteriormente pasa a ser una única parcela de 2.301 m² de Equipamiento Público (Plano 16A Modificación Viales – Propuesta Modificación).





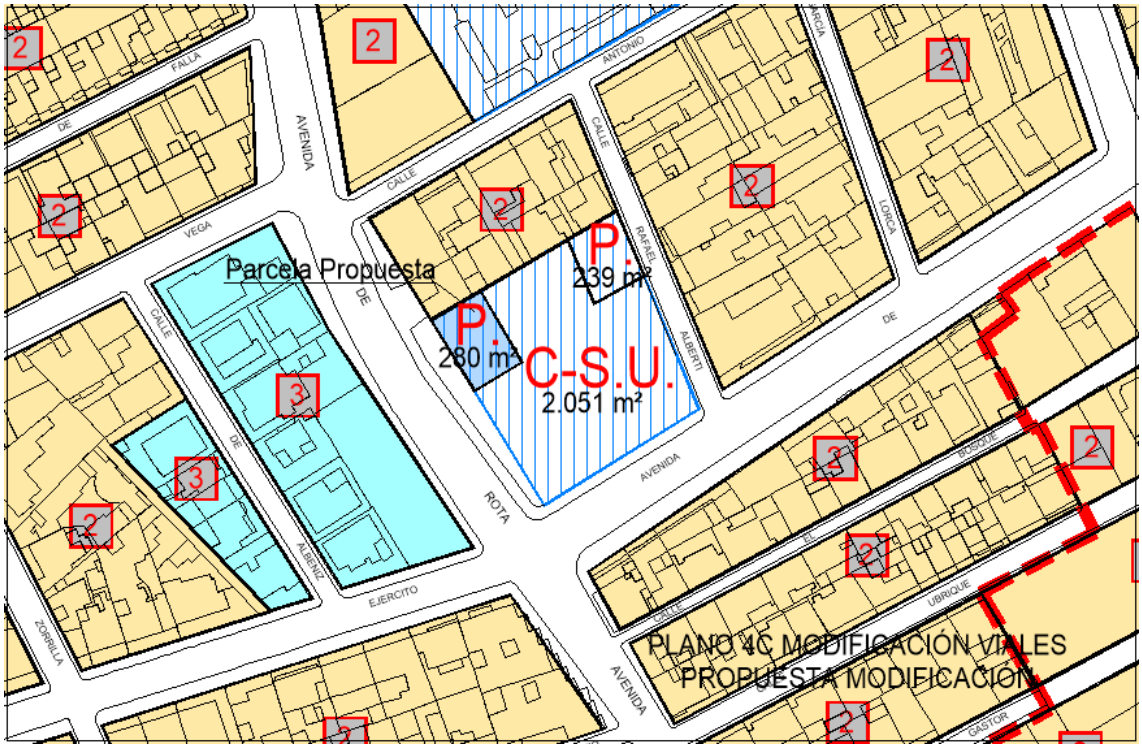

Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 51 de 74

B PROPUESTA DE ORDENACION

a) Parcela sita en Carretera de Rota, esquina a Avda. de Andalucía, con un total de 2.570 m², calificada de Equipamiento Privado, Referencia Catastral 9589803QA2698H0001WL, 9589804QA2698H0001AL y 9589805QA2698H0001BL, modifica su finalidad y su ubicación tal y como se describe:

- 2.051m² pasa de equipamiento privado a equipamiento público.
- 519 m² se mantiene como equipamiento privado.

**Plano 4C-Situación**



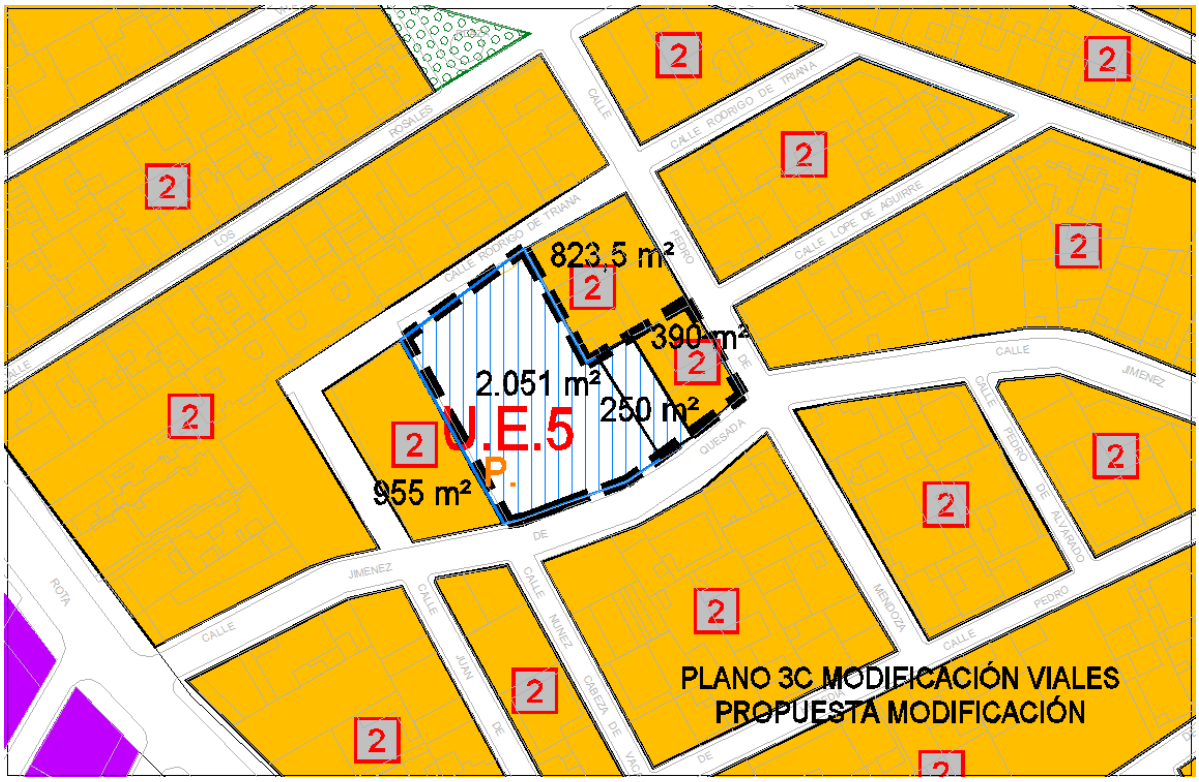



Cod. Validación: TJBC QJFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 52 de 74

b) Parcela municipal sita en Calle Jiménez de Quesada y Calle Rodrigo de Triana que en virtud de la modificación propuesta anteriormente pasa a ser una única parcela de Equipamiento municipal de 2.301 m²:

- Pasa de Equipamiento Público a Privado 2.051 m².
- Se mantiene en Equipamiento Público 250 m².

PLANO 3C




En resumen la superficie del equipamiento público no se disminuya pero si cambia de ubicación que pasa de Calle Jiménez de Quesada y Calle Rodrigo de Triana a 2051 m².



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 53 de 74

# C JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

## A. PLAN GENERAL OBJETO DE MODIFICACIÓN.

El P.G.O.U. de Chipiona fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz en sesión de fecha 21 de julio de 2005 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el día 27 de agosto de 2005.

Este documento de planeamiento es el que se pretende modificar puntualmente, con objeto de recalificar como suelo urbano de equipamiento público el suelo sito en pago Caheta entre la Avda. de Rota y la avenida de Andalucía que en el planeamiento se califica como Equipamiento privado, a la vez que se recalifica a privado el suelo de equipamiento sito en el pago Vaqueras, de la S-12 unidad de ejecución nº 5, que en el planeamiento figura como Equipamiento público.

## B. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN.

Partiendo del vigente P.G.O.U. de Chipiona, que califica los terrenos, sito en pago Caheta entre la Avda. de Rota y la avenida de Andalucía, como urbano consolidado, dotacional Privado, con uso Cultural.

El referido Plan contempla así mismo los terrenos sitos en el pago Vaqueras, de la S-12 unidad de ejecución nº 5 como "Suelo Urbanizable sectorizado del 1$^{er}$ cuatrienio y urbanizado ordenado", calificado como dotacional Público.

No obstante lo anteriormente expuesto la realidad física de ambas fincas es la de suelo urbano consolidado, una por asignación directa del Planeamiento y otra por el desarrollo urbanístico del mismo (*Apartado "c" del artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía),* procedimiento que ya se ha indicado en el apartado 1.2 de la Memoria.

Los criterios que han llevado al Municipio a abordar esta modificación puntual del P.G.O.U. de Chipiona tienen su base principal en que la ubicación de la parcela sita en carretera de Rota esquina a Avda. de Andalucía, con un total de 2.828,23 metros cuadrados, es idónea para la instalación de equipamiento, para uso y disfrute de la colectividad y así ha sido su vocación desde su calificación el citado plan general de 1983. La realidad es que después de 30 años desde su calificación no ha sido construida por sus propietarios, siendo un solar baldío en el centro de la ciudad, que si bien no sería adecuado a los intereses privados, no cabe duda su utilidad



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 54 de 74

pública para el establecimiento de equipamiento público, del que el municipio, carece para atender a todas las necesidades publicas demandadas.

Por otra parte la Iglesia Católica, propietaria de parte de estos terrenos, ha manifestado que el emplazamiento de estos no son los adecuados para las necesidades actuales de la Iglesia. Necesidades que se derivan de dar servicio religioso a la zona de expansión de la población, dado que en la zona centro cuenta ya con una Iglesia parroquial siendo esta suficiente para dicha zona, por lo que mostró su disposición a la permuta de los mismos por otra parcela en lugar más idóneo para sus intereses eclesiásticos.

El Ayuntamiento propuso para establecer la permuta de la parcela (de 2.323,14 $m^2$ de superficie) que se adjudicó, para Dotaciones públicas en la Reparcelación de la unidad de ejecución número 5 "Las Vaqueras", en aprovechamiento que por imperativo legal le corresponde a la administración actuante, en este caso la Corporación Chipionera, y que tras la incorporación del vial del punto anterior a esta modificación tiene una superficie de 2.811,50 m².

De tal acuerdo de permuta, fechado en Chipiona veintiséis de julio de dos mil trece, nace la necesidad de alterar la clasificación de ambas parcelas, de equipamiento privado a equipamiento público y viceversa. Situación que a su vez hace necesario proceder a esta modificación puntual del PGOU. Por otra parte la nueva calificación de las parcelas incrementa en 505 m² la superficie que se destina a equipamiento público previsto en el Plan General, manteniendo la coherencia y accesibilidad existentes, mejorando su funcionalidad y no se modifica la previsión de integración y cohesión social pretendida por el vigente PGOU.

## C. ANÁLISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS.

Esta modificación trae secuencia del convenio de permuta de la parcela propiedad del Municipio, por la de la Diócesis de Asidonia-jerez, formalizada el veintiséis de julio de dos mil trece, y viene a ser manifestación de la exigencia prevenida en el artículo 103 de la CE 1978 en el que se determina que la Administración sirve con objetividad los intereses generales. Por necesario ha de entenderse no lo forzado, obligado o impuesto por causa ineludible, sino que por el contrario se entiende como necesario todo aquello que es opuesto a superfluo y en el grado superior a lo conveniente para conseguir un fin útil. En el supuesto que se presenta la necesidad se concreta en la valoración de dos aspectos: por un lado si



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 55 de 74

concurre la necesidad de adquisición de determinado bien, y por otro si para tal adquisición desde el punto de vista del interés público resulta indicada la permuta, tal y como determina la STS 01-07-1988.

La zona en la que se elimina el equipamiento público es una zona que está muy dotada de equipamiento público y en un radio de 100 metros tiene los siguientes equipamientos:

- Polideportivo Municipal.- 111 metros.
- Colegio Público "La Pachar".- 162 metros.
- Instituto "Salmedina".- 300 metros.
- Equipamiento Sector 4 "LOS QUEMADOS".- 317 metros.
- Equipamiento U.E.7 "PASTRANA".- 352 metros.
- Equipamiento U.E.9 "QUEMADO 1".- 444 metros.
- Policía Municipal.- 485 metros.

Por ello, se considera que los equipamientos existentes a nivel educativo, están suficientemente cubiertos para atender las necesidades de la población existente en la zona. Además, el desplazamiento caminando hacia el Instituto "Salmedina", supondría dedicar un tiempo de 3 minutos y al Colegio "La Pachar" aproximadamente 2, por lo que la distancia a recorrer desde la zona de la Alcancía es considerablemente pequeña.



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 56 de 74

## RESUMEN GENERAL DE LA MODIFICACIÓN.

### A. VIALES.

- Resulta un incremento en viales públicos de 194,50 m².

1 Se incrementan viales públicos en 1.740,00 m².
Calle Pólux: 438 m².
En parcela sita entre Calle Carabela y zona verde: 1.740,00 m².

2 Se disminuyen los viales en 563,21 m²:
Se suprime el vial en Calle Jiménez de Quesada de 434 m².
Se reduce viales por Zona Verde : 692,00
Se suprime el vial situado entre Calle Pólux y Calle Plutón de 129,00 m².

| **Viales** | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
|---|---|---|---|
| Reducción viales contorno e interior de Manzana Alcancía (Jiménez de Quesada-Rodrigo de Triana-Pedro de Mendoza | 3.115,00 | 2.528,50 | -586,50 |
| Aumento de vial perpendicular Calle Carabela | - | 1.740,00 | 1.740,00 |
| Reducción de vial para Zona Verde | 692,00 | | -692,00 |
| Reducción de vial para equipamiento Educativo | 9.296,00 | 9.018,00 | -278,00 |
| Reducción de vial para equipamiento recreativo | 2.498,00 | 2.349,00 | -149,00 |
| Reducción vial para residencial F.R. De la Fuente | 165,00 | | -165,00 |
| | **15.766,00** | **15.635,50** | **-130,50** |
| | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
| Creación vial calle Pólux | - | 438,00 | 438,00 |
| Eliminación vial Plutón- Pólux | 129,00 | - | -129,00 |
| | 129,00 | 438,00 | 309,00 |
| **Total modificación Vial** | 15.895,00 | 16.089,50 | 194,50 |

B. **EQUIPAMIENTO.** Se incrementan en 9,00 m².

- Se amplía en 278,00 m² el equipamiento educativo del Colegio Príncipe Felipe.



Cod. Validación: TJBC QJFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 57 de 74

- Se amplía el equipamiento dotacional local recreativo previsto en la UE 5 en 149,0 m².
- Se disminuyen los equipamientos en la zona de las Calles Jiménez de Quesada, Rodrigo de Triana y Pedro de Heredia, pasando a ser una sola parcela con 418,00 m² menos que la suma de las dos previstas en el PGOU .

| Equipamiento UE5 | PGOU | Modificación | Variación |
|---|---|---|---|
| Dotacional | 2.719,00 | 2.301,00 | -418,00 |
| Educativo | 9.018,00 | 9.296,00 | 278,00 |
| Recreativo | 2.349,00 | 2.498,00 | 149,00 |
| | 14.086,00 | 14.095,00 | 9,00 |

C. **RESIDENCIAL.** Se disminuye la superficie en 879,50 m².

- Se disminuye en 438,00 m² la superficie al crear el vial en calle Pólux.
- Se disminuye en **1.740,00** m² en parcela de Calle Carabela.
- Se incrementa en 1.004,50 m² la superficie de las parcelas anexas con la tipología edificatoria 2, Manzana Cerrada, edificabilidad 1,4 m²/m².
- Se incrementa residencial por vial Félix .R Fuente 165,00 m².

| Residencial | PGOU | Modificación | Variación |
|---|---|---|---|
| Jiménez de Quesada | 1.164,00 | 2.168,50 | 1.004,50 |
| Calle Carabela | 9.548,00 | **7.808,00** | **-1.740,00** |
| Incremento por vial F.R Fuente | - | 165,00 | 165,00 |
| | **10.712,00** | **10.141,50** | **-570,50** |
| | | | |
| Creación vial calle Pólux | 438,00 | - | -438,00 |
| Eliminación vial Plutón - Pólux | - | 129,00 | 129,00 |
| | 438,00 | 129,00 | -309,00 |
| **Total modificación Residencial** | 11.150,00 | 10.270,50 | -879,50 |

## D. ZONA VERDE

| Espacios verdes | PGOU | Modificación | Variación |
|---|---|---|---|
| Aumento de Espacios verdes | 5.646,00 | 6.338,00 | 692,00 |



Cod. Validación: TJBC QJFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 58 de 74

# III. MEMORIA SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES.

El artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece:

*"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

*a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

*b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

*c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*



Cod. Validación: TJBC QJFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 59 de 74

*El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

*d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

*e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas."*

Entendemos que la modificación no incide en los límites del deber legal de conservación, y existe un equilibrio de beneficios y cargas para los propietarios afectados por la modificación del equipamiento.

En lo que respecta al cierre del vial entre Calle Pólux y Calle Plutón, se manifiesta el beneficio económico para los propietarios afectados, que de no producirse la modificación se quedarían con cuatro parcelas inedificables.

La apertura de la Prolongación de la Calle Pólux beneficiaria a los colindantes, dado que tendrían parcelas con entrada a vial. La urbanización del vial sería a cargo y costo de los colindantes sin que ello pueda suponer un gasto no asumible.

No se modificarían las determinaciones urbanísticas básicas.



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 60 de 74

# IV. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

La LOUA a través de su artículo 19.1.a).3ª existe que en la Memoria del Plan conste:

*"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios."*

El artículo 42 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, dice:

*"El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:*

***1.*** *La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.*

***2.*** *La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.*

***3.*** *La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión."*

Este documento exige justificación de que las actuaciones proyectadas van a contar con recursos económicos suficientes, que garantizarán su materialización en tiempo.



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 61 de 74

El estudio analizará los costes de adquisición, de ejecución pública y privadas.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS DE ADQUISICIÓN.

A. UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5 “VAQUERAS”:

Se trata de modificación que se encuentra recogida en el Proyecto de Reparcelación, distribuidos los derechos y cargas, por lo que no genera gasto ni coste alguno ni para los propietarios ni para la Administración.

B. ZONA CALLE PÓLUX:

Adquisición del vial “Prolongación de la Calle Pólux”.

Se trata de un vial que se encuentra abierto al público, pero no consta como vial municipal.

Cuando se haga un estudio exhaustivo del tiempo que está como vial público es posible que tenga una prescripción adquisitiva para el dominio público y que su coste de adquisición sea cero, pero si ello no fuera así y se tuviera que expropiar utilizaríamos la ponencia de valores que con las actualizaciones de la zona en valor del suelo es de 142,46 euros.

Por lo tanto el valor de adquisición sería de142,46 x 438 = 62.458,8 €, más el 5% del premio de afección, será de: 62.458,8 + 3.122,94 = 65.581,74 €.

C. MODIFICACIÓN DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTO.

Esta modificación no genera costes de adquisición para el Ayuntamiento.



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 62 de 74

# EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

## A. UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5 “VAQUERAS”:

La ejecución de las obras de urbanización corresponden a la Junta de Compensación constituida, cuyos proyectos de urbanización están aprobados por el Ayuntamiento, y en su fase de ejecución con cargo a la citada Junta de Compensación.

## B. ZONA CALLE PÓLUX:

Los viales pendientes de urbanizar serían:

- Prolongación de la Calle Pólux.

Debe ser urbanizados por los propietarios colindantes por lo que el coste para el Ayuntamiento es cero.

El coste para los particulares sería:

- Prolongación Calle Pólux, a un precio medio de 40 euros/m², ascendería a 17.520 euros.

Entendemos que son cantidades fácilmente asumibles por los propietarios, teniendo en cuenta el beneficio que se le proporciona de tener parcela con acceso a vial público.

## C. MODIFICACIÓN DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTO.

Esta modificación no genera costes de urbanización.



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 63 de 74

COSTES DE AHORRO AL AYUNTAMIENTO POR MODIFICACIÓN.

B. ZONA CALLE PÓLUX:

I GASTOS.

a Adquisición prolongación Calle Pólux, que ascendería a 65.581,74 euros.

II COSTES QUE CON LA MODIFICACIÓN SE AHORRARÍA EL AYUNTAMIENTO.

a Expropiación vial entre Calle Pólux y Calle Plutón.

La calle peatonal que se eliminaría tendría una superficie de 129,21 m², considerando el valor de la expropiación a 142,466 euros/m², la expropiación sería de 18.408,03 euros, a lo que se le añadiría el premio por afección y ascendería a 19.328,43 euros.

b Expropiación de las parcelas inedificables como consecuencia de esta expropiación se generarían:

Parcela a) 113,7 m² x 142,0466 euros + 5% afección = 17.008,30 euros.

Parcela b) 54,1 m² x 142,0466 euros + 5% afección = 8.902,78 euros.

Parcela c) 61,3 m² x 142,0466 euros + 5% afección = 9.169,82 euros.

Parcela d) 39,1 m² x 142,0466 euros + 5% afección = 5.848,91 euros.

Total = 268,20 m².

El coste por la expropiación ascendería a 40.929,81 euros.

c Al tratarse de un vial cuyos colindantes, serían parcelas municipales, correspondería al Ayuntamiento su urbanización, que ascendería a 5.176,40 euros, resultando de multiplicar su superficie de 129,21 m² x 40 euros.

El coste total para el Ayuntamiento, de mantenerse el vial entre Calle Pólux y Calle Plutón, sería de 46.105,21 euros.



Cod. Validación: TJBC QJFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 64 de 74

BALANCE ECONÓMICO.

- El Ayuntamiento tiene que soportar el coste de:

Adquisición prolongación calle Pólux: 65.581,74 euros.
TOTAL GASTOS: 65.581,74 Euros.

- El Ayuntamiento se ahorraría:

1.- Expropiación vial entre Calle Pólux y Calle Plutón: 40.929,81 euros.

2.- Gastos de urbanización del vial entre calle Pólux y calle Plutón: 5.176,40 euros.

TOTAL GASTOS QUE NO SE GENERARÍAN: 46.106,21 euros.
Diferencia de coste que debe soportar el Ayuntamiento:
65.581,74 - 46.106,21 = 19.475,53 euros.



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 65 de 74

# V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 19.1.a).3ª de la LOUA establece que en el Plan General y en sus modificaciones debe constar *"un informe de sostenibilidad económica que debe contener la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento".*

La escasa entidad de la modificación hace que no sea necesario realizar este informe de sostenibilidad económica, por no tener incidencia en los usos productivos que inciden en el desarrollo urbano que se prevé.



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 66 de 74

# VI. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Este informe tiene por objeto analizar las repercusiones que la modificación va a tener en la Hacienda Municipal.

Tal y como hemos expuesto esta modificación consta de dos partes.

A. UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5 "VAQUERAS".

Esta modificación no genera gasto alguno a la Hacienda Municipal, por no soportar ningún coste ni de adquisición ni de urbanización.

B. ZONA CALLE PÓLUX.

Tal y como se ha visto en el estudio económico financiero esta modificación supondrá un coste para el Ayuntamiento de 19.476,53 euros.

La escasa cuantía que supone la modificación con el beneficio público y privado que se genera y se generará, entendemos que es viable económicamente para el Ayuntamiento.

Si tenemos en cuenta el presupuesto municipal de 2021:

- Resumen por capítulos de gastos 24.910.214,87 €.
- Resumen por capítulos de ingresos 25.332.458,48 €.

Entendemos que existe viabilidad económica suficiente para atender el gasto que podría suponer esta modificación de 19.476,63 €.

C. MODIFICACIÓN DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTO.

Esta modificación no generará ningún gasto a la hacienda municipal.



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 67 de 74

# VII. ESTUDIO DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.

El artículo 165 del Plan del Ordenación del Territorio de Andalucía establece:

*"1. En el marco de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 y Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, los Planes Generales de Ordenación Urbanística contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.*

*2. El instrumento de planeamiento urbanístico habrá de establecer de forma expresa en su documentación la coherencia de sus previsiones con los planes de ordenación del territorio y los planes con incidencia en la ordenación del territorio en vigor, así como las determinaciones territoriales establecidas en la Ley 7/2002.*

*3. El informe de incidencia que han de emitir los órganos competentes en materia de ordenación del territorio abarcará, al menos, a los siguientes aspectos del planeamiento urbanístico:*

*a) Caracterización del municipio en el Sistema de ciudades, regional y de escala intermedia, y la zonificación establecida en el Plan.*

*b) Modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio.*

*c) Determinaciones del plan en materia de infraestructuras de comunicaciones y transportes, nodos, redes y sistemas, en coherencia con el modelo territorial propuesto.*

*d) Infraestructuras y servicios relativos al ciclo integral del agua, abastecimiento de energía y gestión de residuos en función de las previsiones de crecimiento establecidas.*

*e) Dotaciones y equipamientos de ámbito o alcance supramunicipal, incluido el sistema de espacios libres.*

*f) Nivel de protección del territorio y medidas relativas a la prevención de riesgos."*

Entendemos que la presente modificación puntual no necesita el informe de incidencia territorial dada su escasa entidad y la casi no incidencia en la ordenación del territorio de Chipiona.



Cod. Validación: TJBC QJFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 68 de 74

# VIII. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN.

A.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 "PARQUE VAQUERAS".
Esta modificación no tiene previsión de ejecución sino solamente plasmar en planos los errores existentes.

B.- ZONA CALLE PÓLUX.
La ejecución de la urbanización de la apertura de la prolongación de la Calle Pólux se prevé en el próximo cuatrienio.

C.- MODIFICACIÓN USOS PARCELAS EQUIPAMIENTOS.
La ejecución de los equipamientos previstos se prevé en los próximos cuatro años.

# IX. SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.

El artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece:

*"Artículo 40 Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística*

*1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes.*

*2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:*

*a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.*

*b) Los planes de ordenación urbana.*

*c) Los planes parciales de ordenación.*



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 69 de 74

*d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*
*3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:*

*a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.*

*b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

*4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:*

*a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

*b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.*

*c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.*

*5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones:*

*a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*

*b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.*

*6. El órgano ambiental deberá pronunciarse en la resolución de admisión de la solicitud sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado. A estos efectos, el documento inicial estratégico y, en su caso, el documento ambiental estratégico justificarán expresamente el procedimiento ambiental que pretende iniciarse.*



Cod. Validación: TJBC QJFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 70 de 74

*En caso de resolución de inadmisión de la solicitud, se justificarán las razones por las cuales no se admite a trámite, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación ambiental, y se indicará, caso de que así procediera, la no necesidad de someter el instrumento de ordenación urbanística en cuestión a evaluación ambiental, por no encontrarse en ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 36 de esta ley, o bien por la no adecuación del tipo de evaluación ambiental estratégica solicitada para el tipo de instrumento de ordenación urbanística presentado.*

*7. A los efectos del artículo 38 y 39, tendrá la consideración de promotor de la actuación el órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística.*

*8. Las actuaciones que correspondan realizar al órgano ambiental y al órgano responsable de la tramitación administrativa durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación urbanística se sustanciarán a través del órgano colegiado de coordinación previsto en la legislación urbanística y conforme a lo dispuesto en su normativa de desarrollo. A estos efectos, se remitirán al órgano colegiado la solicitud de inicio del procedimiento, la resolución de admisión a trámite, las consultas que deban realizarse a los órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el informe ambiental estratégico.*

El artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental que regula las definiciones, dice:

*Se entenderá por:*

*a) «Evaluación ambiental»: proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.*

*La evaluación ambiental incluye tanto la evaluación ambiental estratégica, que procede respecto de los planes o programas, como la evaluación de impacto ambiental, que procede respecto de los proyectos. En ambos casos la evaluación ambiental podrá ser ordinaria o simplificada y tendrá carácter instrumental respecto del procedimiento administrativo de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso,*



Cod. Validación: TJBC QJFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 71 de 74

*respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa.*

*A los efectos de la evaluación ambiental estratégica regulada en esta ley, se entenderá por:*

*f) «Modificaciones menores»: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*

La Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul determina que el instrumento expuesto como Modificación Puntual debe estar sometido a EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.



Cod. Validación: TjBC QjFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayuntochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 72 de 74

# X. RESUMEN EJECUTIVO.

| **Viales** | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
|---|---|---|---|
| Reducción viales contorno e interior de Manzana Alcancía (Jiménez de Quesada-Rodrigo de Triana-Pedro de Mendoza | 3.115,00 | 2.528,50 | -586,50 |
| Aumento de vial perpendicular Calle Carabela | - | 1.740,00 | 1.740,00 |
| Reducción de vial por Zona Verde | 692,00 | | -692,00 |
| Reducción de vial por equipamiento Educativo | 9.296,00 | 9.018,00 | -278,00 |
| Reducción de vial por equipamiento recreativo | 2.498,00 | 2.349,00 | -149,00 |
| Reducción vial por residencial F.R. De la Fuente | 165,00 | | -165,00 |
| | **15.766,00** | **15.635,50** | **-130,50** |
| | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
| Creación vial calle Pólux | - | 438,00 | 438,00 |
| Eliminación vial Plutón -Polux | 129,00 | - | -129,00 |
| | 129,00 | 438,00 | 309,00 |
| **Total modificación Vial** | **15.895,00** | **16.089,50** | **194,50** |
| | | | |
| Espacios verdes | 5.646,00 | 6.338,00 | 692,00 |
| | | | |
| **Equipamiento UE5** | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
| Dotacional | 2.719,00 | 2.301,00 | -418,00 |
| Educativo | 9.018,00 | 9.296,00 | 278,00 |
| Recreativo | 2.349,00 | 2.498,00 | 149,00 |
| | 14.086,00 | 14.095,00 | 9,00 |

| **Residencial** | **PGOU** | **Modificación** | **Variación** |
|---|---|---|---|
| Jiménez de Quesada | 1.164,00 | 2.168,50 | 1.004,50 |
| Calle Carabela | 9.548,00 | **7.808,00** | **-1.740,00** |
| Incremento por vial F.R Fuente | - | 165,00 | 165,00 |
| | **10.712,00** | **10.141,50** | **-570,50** |
| Creación vial calle Pólux | 438,00 | - | -438,00 |
| Eliminación vial Plutón- Pólux | - | 129,00 | 129,00 |
| | 438,00 | 129,00 | -309,00 |
| **Total modificación Residencial** | 11.150,00 | 10.270,50 | -879,50 |



Cod. Validación: TJBC QJFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.ayotochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 73 de 74

A. ZONA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5 “VAQUERAS”.

- ZONA VERDE:

| Espacios verdes (valor en m²) | PGOU | Modificación | Variación |
|---|---|---|---|
| Espacios verdes | 5.646 | 6.338 | 692 |
| | 5.646 | 6.338 | 692 |

B. ZONA CALLE PÓLUX.

- Se suprime vial entre Calle Pólux y Calle Plutón de 129,21 m².
- Se amplía el vial en Calle Pólux en 438 m².

C. MODIFICACIÓN DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTO.

a) Parcela sita en Carretera de Rota, esquina a Avda. de Andalucía, con un total de 1.293 m², calificada de Equipamiento Privado, Referencia Catastral 9589803QA2698H0001WL, sin estar incluida en ningún Sector o Unidad de Ejecución, Pasa de Equipamiento Privado a Público.

b) Parcela sita en Carretera de Rota de 1.003 m², con referencia catastral 9589805QA2698H0001BL, calificada como Equipamiento Privado, sin estar incluida en ningún Sector o Unidad de Ejecución, Pasa de Equipamiento Privado a Público.

c) Parcela municipal sita en Calle Jiménez de Quesada y Calle Rodrigo de Triana que en virtud de la modificación propuesta anteriormente pasa a ser una única parcela de Equipamiento municipal de 2.301 m²:

- Pasa de Equipamiento Privado a Público 2.296 m².
- Pasa de Equipamiento Público a Privado 2.051 m².
- Se mantiene en Equipamiento Público 250 m².

A fecha de la firma electrónica.

LA ASESORA JURÍDICA
JEFA DE URBANISMO,

Leonor Hidalgo Patino.-

LA ARQUITECTO MUNICIPAL,

María Joyanes Abancens.-



Cod. Validación: TJBC QJFB RDMw MDgy MEQ5 | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 74 de 74