

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA U.U.I. DE LA BALLENA  
MODIFICACION PARCIAL JUNIO 2009**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**



## INDICE

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN
2. ENCARGO
3. AUTORES DEL ENCARGO
4. ENCAJE LEGAL
5. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA
6. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO
7. CONTENIDO DEL DOCUMENTO



## 1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

El siguiente documento se encuadra en lo que denominaríamos: "Una mejor eficiencia funcional y una mayor eficacia energética a la hora del diseño de las edificaciones hoteleras", así como al "formato y estrategia para el control del espacio comercial en el Plan Parcial de Ordenación de la Unidad Urbanística de la Ballena, en el término Municipal de Chipiona, Cádiz".

En los últimos años, se pone de manifiesto una creciente disparidad de intereses entre el pequeño comercio local (agrupaciones comerciales, mercados, galerías, pequeño comercio e incluso superficies medias), por una parte y el centro comercial por otra.

El análisis del sector comercial se manifiesta algunos fenómenos cuyo significado es preciso considerar:

- Una paulatina reducción del número de establecimientos llamados tradicionales.
- Una creciente competencia de las grandes superficies en todas sus variantes.
- Una extensión de formulas medianas superficies.
- Presencia de grandes operadores.
- Una feroz competencia de los llamados establecimientos especializados.

Pasemos a analizar aquellos aspectos que a nuestro parecer son fundamentales a la hora de abordar la modificación que se propone en el Plan Parcial de Ordenación Urbanística de la Ballena respecto al régimen de los usos hotelero y comercial, así como a las ordenanzas particulares de los mismos.

## 2. ENCARGO

El presente documento se redacta a iniciativa de la sociedad mercantil **DEHESA LA BALLENA S.L.** como empresa promotora de suelo hotelero, con domicilio social en C./ Real, La Línea de la Concepción, D.P. 11300 Cádiz. C.I.F B-11.551.454

Actúa representando a la misma: **D. ANTONIO RAMIREZ GONZALEZ**, con D.N.I. 31.557.539-K, con domicilio a estos efectos en C/ Sevilla, nº 42, 1º A de Jerez de la Frontera (Cádiz).

## 3. AUTORES DEL ENCARGO

**D. ALBERTO PEREZ ESPEJO**, arquitecto colegiado nº 244 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, y **Dª. ELVIRA SALIDO HERRAIZ**, colegiada nº 3583 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con domicilio profesional en Sevilla, calle Gonzalo Bilbao 23-25 3ª planta, módulos 8-9, D.P. 41003.

## 4. ENCAJE LEGAL

Desde la perspectiva jurídico-urbanística, el encaje legal del presente documento debe efectuarse desde cada normativa con incidencia en la materia, descendiendo paulatinamente por aplicación del principio de jerarquía normativa, y excluyendo en este planteamiento las afecciones derivadas de las legislaciones sectoriales, que son objeto de un epígrafe propio e independiente sobre este particular.

**LEY DEL SUELO-LEY 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. BOE núm. 128, Martes 29 mayo 2007**

### Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

2. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

**LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA-LEY 7/2002 DE 17 DE DICIEMBRE.**

**Modificada por las siguientes leyes:**

**Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas**

**Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo**

**Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo**

### Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios:

La aprobación definitiva de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como de los Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, requiere la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

### Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.

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

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



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

#### **Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.**

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

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

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

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

## **5. ANALISIS Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA**

En el **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LA UNIDAD URBANÍSTICA INTEGRADA DE LA BALLENA.**

Establece en su Memoria Justificativa los siguientes aspectos de interés:

### **1. ENCAJE TERRITORIAL. DEMANDAS Y CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN.**

La actuación urbanística se orienta en su tamaño y organización a la implantación de una nueva ciudad físicamente aislada de los asentamientos existentes y especializados en actividades de ocio y recreo. Localizada en un territorio caracterizado por la cuantía, potencia y dimensión de los núcleos urbanos resulta una excepción en cuanto a su origen y equilibrio funcional.

La propuesta de una nueva ciudad en un territorio de estas características debe quedar orientada a la formación de una oferta complementaria a la que se ofrece y en consecuencia de dotarse de los elementos urbanísticos, infraestructurales y funcionales capaces para desarrollarlos.

A. La necesidad de infraestructuras de relación con los centros de transporte.

B. Organizarse internamente como una ciudad completa en cuanto a la localización de equipamientos y servicios de la población. Es preciso insistir en la concepción del conjunto como una ciudad que trasciende la noción de promoción turística al uso. El tamaño, la diversidad de actividades y ambientes que se pretenden buscan una oferta amplia en términos de densidad y variada en aspectos cualitativos. La oferta de servicios y equipamientos debe

asegurar una atención a los usuarios en sus demandas básicas generales y en las especializadas en cuanto ocio y recreo.

C. Disponer una oferta residencial turística y de equipamientos de ocio que complete a la ya existente en otras áreas del territorio.

D. Hacerse territorialmente dependiente de aquellos servicios y actividades que no se justifiquen para el tamaño urbano o la estacionalidad de la población.

### **2. SE ANALIZA LA OFERTA DE ALOJAMIENTO Y LA DIVISIÓN ZONAL DEL PLANEAMIENTO**

Zona hotelera; comprende una banda paralela al litoral, delimitada hacia este por la zona de servidumbre y con una profundidad media de 350 metros. Se prevén cuatro instalaciones hoteleras, tres en el borde litoral y una en la Plaza del Mar.

El modelo de implantación adoptado en las instalaciones del litoral, si bien no se impiden otros, es el basado en una edificación principal, que alberga los servicios básicos ( recepción, cocinas, restaurantes, cafeterías, salones,...etc.) y una serie de edificaciones secundarias distribuidas por la parcela para las habitaciones y algunos servicios complementarios.

En la instalación vinculada a la Plaza del Mar, por el contrario, se pretende una implantación más urbana y más vinculada a las actividades del Pueblo Tradicional, del que debe ser final y transición hacia el modelo litoral.

### **3. EN EL ANÁLISIS DE LA RED DE ESPACIOS LIBRES**

Se establece la Plaza del Mar como el centro funcional de la promoción. La definición temática que se propone la convierten en la referencia simbólica del conjunto. La duplicidad de funciones genera un foco de atracción que deberá ser completado con actividades de esparcimiento. Urbanización del espacio y usos a implantar deben aprovecharse para definir la «imagen» de referencia del conjunto. La cuidada presencia de la plaza necesitará de espacios auxiliares que compensen la distribución de actividades y la organización de la movilidad.

### **4. EN EL ANÁLISIS DE LA RED DE COMUNICACIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA,**

La baja densidad de ocupación del territorio y el tipo de actividad que en él se desarrollará no precisa de extensas ni complejas redes viarias. La cuantía de los viajes que se generan son asumibles con las secciones viarias mínimas previstas para las avenidas territoriales y de distribución interna. Sin embargo la no necesidad en términos cuantitativos no implica la ausencia de otros itinerarios alternativos que permitan el paseo y el reconocimiento interno de las distintas piezas que integran la promoción. Es posible, incluso conveniente, contar con carriles viarios que permitan la percepción de determinados espacios singulares alejados u ocultos de los elementos principales.

**Plaza y Parque de los Hoteles.** Se trata de un conjunto de espacios en forma de «T» cuya función es prolongar peatonalmente el acceso central hasta el borde litoral, apoyar funcionalmente las necesidades de los hoteles y articular los usos de alojamiento hotelero y de residencia-turística.

#### **Red de Comunicaciones del Programa de Actuación Urbanística.**

La baja densidad de ocupación del territorio y el tipo de actividad que en él se desarrollará no precisa de extensas ni complejas redes viarias. La cuantía de los viajes que se generan son



asumibles con las secciones viarias mínimas previstas para las avenidas territoriales y de distribución interna. Sin embargo la no necesidad en términos cuantitativos no implica la ausencia de otros itinerarios alternativos que permitan el paseo y el reconocimiento interno de las distintas piezas que integran la promoción. Es posible, incluso conveniente, contar con carriles viarios que permitan la percepción de determinados espacios singulares alejados u ocultos de los elementos principales.

**Plaza y Parque de los Hoteles.** Se trata de un conjunto de espacios en forma de «T» cuya función es prolongar peatonalmente el acceso central hasta el borde litoral, apoyar funcionalmente las necesidades de los hoteles y articular los usos de alojamiento hotelero y de residencia-turística.

**5. ANALISIS DE LA ZONA HOTELERA.** Esta zona comprende una banda paralela al litoral, delimitada hacia este por la zona de servidumbre y con una profundidad media de 350 metros. Se prevén cuatro instalaciones hoteleras, tres en el borde litoral y una en la Plaza del Mar.

El modelo de implantación adoptado en las instalaciones del litoral, si bien no se impiden otros, es el basado en una edificación principal, que alberga los servicios básicos (recepción, cocinas, restaurantes, cafeterías, salones,...etc.) y una serie de edificaciones secundarias distribuidas por la parcela para las habitaciones y algunos servicios complementarios.

En la instalación vinculada a la Plaza del Mar, por el contrario, se pretende una implantación más urbana y más vinculada a las actividades del Pueblo Tradicional, del que debe ser final y transición hacia el modelo litoral. Este punto en concreto es uno de los que motiva la modificación parcial del Plan Parcial de la Unidad Integrada La Ballena.

**6. ANALISIS DE LA ZONA TERCIARIA.** Esta zona comprende el área de uso terciario exclusivo, prevista en la actuación, para la implantación de un centro comercial y sobre todo lúdico y de ocio. Su ubicación se propone en el extremo oeste, inmediato al acceso y la carretera, a fin de no perturbar el funcionamiento interior de la actuación.

Se completa esta zona con una pequeña parcela en el interior del lago de la Plaza del Mar, que por su situación y características debe quedar reservada para una actividad singular que cualifique el espacio y la actuación turística. Este punto en concreto es uno de los que motiva la modificación parcial del Plan Parcial de la Unidad Integrada La Ballena.

## 7. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA

De todo ello podemos deducir que el redactor del documento pone énfasis en los varios aspectos que requieren atención:

- 1.- Completar el espacio libre denominado "Plaza del Mar", como un espacio de gran impacto paisajístico por sus dimensiones y su cualificación formal.
- 2.- El funcionamiento del sector como una unidad de barrio, lo que denomina el P.A.U. como "ciudad completa" y para ello requiere que se dote de servicios necesarios para no depender funcionalmente de otros servicios implantados en otros puntos de la población a la que pertenece o colindante.

3.- El reforzamiento de un eje norte-sur, "acceso central", vertebrador de la actividad de la población residencial de larga y corta estancia dentro de la unidad integrada.



Dicha distribución espacial se materializa en ambos extremos de la vía principal **en la dirección Sureste-Noroeste que articula todos los usos, contemplados en el Programa de Actuación Urbanística.**

- 4.- La creación de una zona hotelera potente, con capacidad para generar una actividad económica muy importante para la ciudad.
- 5.- La creación de una zona comercial y terciaria capaz de satisfacer la demanda de la ciudad completa que se pretende implantar.
- 6.- La creación de unos accesos peatonales de acceso al borde litoral que unido a los espacios de apoyo a las necesidades de los hoteles y del residencial turístico.

## 6.

### OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

1. Reconfiguración del borde Oeste de la plaza del mar que deja de ser comercial y pasaría a ser un paseo peatonal hacia el mar y elemento de borde de la misma. Las dimensiones adquiridas por la plaza del mar, una vez materializada, pone en evidencia su carácter de espacio libre, de indudable interés paisajístico y que pone en valor más su carácter lúdico que comercial, como en la propuesta del Plan Parcial nos hace.

2. La creación de un vial de servicio de la calle de acceso de los hoteles, en donde se organice mejor el tránsito de vehículos propios de las instalaciones hoteleras, así como la entrada y salida de autobuses de pasajeros clientes de las mismas.

3. La modificación parcial de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, concretamente los Títulos siguientes :

**Cuarto; Normas Básicas de usos. Artículos: 19-31-32-33-34-35-46**

**Quinto; Normas Básicas de la edificación, Artículos: 92-114-116-121-129-185**

**Séptimo; Normas particulares de Zonas, Artículos: 227-228-229-230**

## 7. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 19 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

### Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

a) **Memoria**, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley.

b) **Normas Urbanísticas**, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. Podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

c) **Planos y demás documentación gráfica**, que deberán definir, sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.

Los instrumentos de planeamiento deberán incluir, además, cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta.

Chipiona, a 4 junio de 2009

Promotora de la modificación:

Dehesa La Ballena: S.L.



Fdo. D. Antonio Ramirez González



D. Alberto Pérez Espejo



D<sup>o</sup>. Elvira Salido Herraiz

Arquitectos