



AYUNTAMIENTO  
DE  
CHIPIONA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS  
URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
DE LA UNIDAD URBANÍSTICA INTEGRADA DE COSTA  
BALLENA CHIPIONA, REFERIDA A LA SEGREGACIÓN  
DE LAS PARCELAS DE CONDOMINIO.  
MODIFICACIÓN Nº 3**



AYUNTAMIENTO  
DE  
CHIPIONA

**ANTECEDENTES.**



AYUNTAMIENTO  
DE  
CHIPIONA  
Oficina: Obras y Urbanismo

## **PROVIDENCIA**

El Plan Parcial de La Ballena prevé 12 parcelas de zona de condominios, cuya superficie varía desde 23.997 m<sup>2</sup> la mínima a 34.177 m<sup>2</sup> la máxima. Con edificabilidad entre 11.518 m<sup>2</sup> y 16.406 m<sup>2</sup>, sin que puedan ser objeto de segregación.

En el año 2003 fecha de aprobación del Plan Parcial, el desarrollo urbanístico aconsejaba, y coincidía con la realidad existente en esa fecha, de edificación, compacta, con grandes inversiones, en breve espacio de tiempo.

La realidad existente en 2009, ha cambiado sustancialmente, tal y como todos conocemos, por lo que ya no existen grandes inversiones inmobiliarias, capaces de afrontar inversión de 160 a 230 viviendas, tal y como establece el Plan Parcial.

Por lo que sin que se modifiquen las condiciones estéticas o edificatorias, vengo a proponer al, objeto de poner a disposición del mercado productos inmobiliarios que puedan ser puestos en valor:

- Que por la Oficina de Urbanismo, se redacte modificación puntual del Plan Parcial de La Ballena al objeto de que los condominios puedan ser objeto de segregación.

Chipiona, a 2 de diciembre de 2009

**EL CONCEJAL DELEGADO  
DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO,**

***Fdo.: José Antonio Sotomayor Palacios.-***



AYUNTAMIENTO  
DE  
CHIPIONA

**MEMORIA.**



AYUNTAMIENTO  
DE  
CHIPIONA

## MEMORIA

I) EN RELACIÓN CON LA SEGREGACIÓN DE LA ZONA DE CONDOMINIOS.

El establecimiento en el Plan Parcial de La Ballena, de zonas de condominios cuya superficie varía desde 23.997 m<sup>2</sup> la mínima a 34.177 m<sup>2</sup> la máxima, con edificabilidad entre 11.518 m<sup>2</sup> y 16.406 m<sup>2</sup>, sin que pudieran ser objeto de segregación, respondía a la lógica de desarrollo del sector inmobiliario en el 2003, fecha de aprobación del Plan Parcial.

Esta limitación de no permitir la segregación en parcelas interiores, respondía más a razones de gestión que puramente de planeamiento, de construir con grandes inversiones, de manera rápida toda la urbanización.

Actualmente esta limitación produce el efecto contrario, ya que no existen grandes inversiones inmobiliarias capaces de afrontar una inversión para 160 a 230 viviendas, en esta zona con destino a uso turístico.

Si analizamos el Plan Parcial, nos encontramos que el artículo 87 establece:



AYUNTAMIENTO  
DE  
CHIPIONA

***Art.87 Segregación y Agregación de Parcelas.***

- 1. No se permitirá la segregación de parcelas cuando así lo establezcan las Ordenanzas de Zona.*
- 2. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas en este Plan Parcial, o éste establezca su carácter indivisible. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.*

Y el artículo 217 que incluido en el capítulo 3º que regula las condiciones particulares de la zona de condominios establece:

***Art.217 Condiciones Particulares de Parcelación.***

*Las parcelas de esta Zona delimitadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes son insegregables.*

El artículo 206.1 establece:

***Art.206 Fases de Ejecución de las Edificaciones.***

- 1. Las parcelas marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes como insegregables o las que resulten en el Proyecto de Compensación o en los Proyectos de Parcelación de la aplicación de las presentes Ordenanzas se consideran unidades de proyecto.*



AYUNTAMIENTO  
DE  
CHIPIONA

No podemos olvidar que la ordenación urbanística tiene que dar respuesta a las necesidades específicas de su territorio, y que el ejercicio de esta potestad de ordenación urbanística debe ser motivada con expresión de los intereses generales a los que sirve, y que como cualquier otra actuación urbanística está subordinada a los principios inspiradores de ésta, establecidos en el artículo 103 de la Constitución, y en consecuencia el servicio al interés general, debe figurar, como principal principio inspirador, tanto en la concepción del conjunto, como al establecer las determinaciones entre las distintas alternativas posibles, y que debe estar en armonía con los intereses de los particulares de modo que estos se vean afectados negativamente en la menor medida posible, dentro del contexto de la prevalencia del interés general.

Pues bien, el interés general, actualmente en la zona de La Ballena y en Chipiona en general está en su desarrollo urbanístico.

La Ballena Chipiona es una zona totalmente urbanizada, si bien ínfimamente construida, debido a la situación de crisis.

El freno en el desarrollo urbanístico, con independencia de los efectos negativos en el empleo, significa una pérdida de valores de la zona y un deterioro en su cuidado, y puesta en valor de la misma.



AYUNTAMIENTO  
DE  
CHIPIONA

La posibilidad de segregación de parcelas, no supone modificación de sus condiciones urbanísticas ya que éstas permanecerían inalterables, y las condiciones estéticas aún cuando en las parcelas no vaya a existir unidad de proyecto, se vean garantizadas por el Título VIII del Plan Parcial, y que en su artículo 172, 173 y 174 establecen que:

**Art.172 Definición.**

*Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la actuación.*

**Art.173 Aplicación.**

*Las condiciones estéticas son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes normas básicas y en las Ordenanzas de Zona.*



AYUNTAMIENTO  
DE  
CHIPIONA

***Art.174 Armonización de las Construcciones con su Entorno.***

*Las construcciones deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuviesen situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas diesen frente y otros aspectos desde los lugares que permitiesen su vista.*

Por lo tanto, la posibilidad de segregación de las parcelas de condominios, no supone una alteración de las normas edificatorias y estéticas de La Ballena y por el contrario facilitarían enormemente su desarrollo dando una mayor oportunidad a la edificación, que redundaría en cumplimiento de los intereses generales como es la de edificación en solares aptos para ello.

Chipiona, a 27 de septiembre de 2010.

**LA ASESORA JURÍDICA-  
JEFA DE URBANISMO,**

**LA ARQUITECTA MPAL.,**

**Fdo.: Leonor Hidalgo Patino.-**

**Fdo.: María Joyanes Abancens.**



AYUNTAMIENTO  
DE  
CHIPIONA

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.**



AYUNTAMIENTO  
DE  
CHIPIONA

## **ARTÍCULO 206. NORMAS URBANÍSTICAS PLAN PARCIAL LA BALLENA – CHIPIONA.**

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:

### **Art.206 Fases de Ejecución de las Edificaciones.**

1. Las parcelas marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes como insegregables o las que resulten en el Proyecto de Compensación o en los Proyectos de Parcelación de la aplicación de las presentes Ordenanzas se consideran unidades de proyecto.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución podrá dividirse en fases de licencia y obra, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Que se garantice la coherencia de la globalidad mediante la formulación de un Estudio de Detalle, así como un Anteproyecto Inicial con la suficiente definición arquitectónica.

b. Que cada fase consuma como máximo la edificabilidad correspondiente a la superficie de la misma.

c. Que se garantice el correcto acabado de la urbanización interna correspondiente a cada una de las fases.

3. Las transmisiones que se realicen de suelos pertenecientes a fases sin licencia de obras, deberán hacer constar en documento público la conformidad del adquirente con las condiciones que se hubieran establecido para el faseado, de acuerdo con el Estudio de Detalle.



AYUNTAMIENTO  
DE  
CHIPIONA

## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Artículo 206.

Se modifica el párrafo 1, que queda redactado de la siguiente manera:

1. Las parcelas insegregables, en aplicación de las presentes Ordenanzas se consideran unidad de proyecto.

## REDACCIÓN DEL ARTÍCULO MODIFICADO:

### Art.206 **Fases de Ejecución de las Edificaciones.**

1. Las parcelas insegregables, en aplicación de las presentes Ordenanzas se consideran unidad de proyecto.
2. Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución podrá dividirse en fases de licencia y obra, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Que se garantice la coherencia de la globalidad mediante la formulación de un Estudio de Detalle, así como un Anteproyecto Inicial con la suficiente definición arquitectónica.
  - b. Que cada fase consuma como máximo la edificabilidad correspondiente a la superficie de la misma.
  - c. Que se garantice el correcto acabado de la urbanización interna correspondiente a cada una de las fases.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
CHIPIONA**

3. Las transmisiones que se realicen de suelos pertenecientes a fases sin licencia de obras, deberán hacer constar en documento público la conformidad del adquirente con las condiciones que se hubieran establecido para el faseado, de acuerdo con el Estudio de Detalle.



AYUNTAMIENTO  
DE  
CHIPIONA

## **ARTÍCULO 217. NORMAS URBANÍSTICAS PLAN PARCIAL LA BALLENA – CHIPIONA.**

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:

### **Art.217 Condiciones Particulares de Parcelación.**

Las parcelas de esta Zona delimitadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes son insegregables.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Artículo 217.

Las parcelas de esta zona podrán segregarse siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Segregación como máximo en dos parcelas de la inicial existente, en la que una de ellas no podrá ser inferior al 40%.
- Redacción de Estudio de Detalle, que garantice la coherencia de la globalidad de la parcela.
- Que cada parcela consuma como máximo la edificabilidad que corresponda proporcionalmente a su superficie.



AYUNTAMIENTO  
DE  
CHIPIONA

## REDACCIÓN DEL ARTÍCULO MODIFICADO:

### Art.217 **Condiciones Particulares de Parcelación.**

Las parcelas de esta zona podrán segregarse siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Segregación como máximo en dos parcelas de la inicial existente, en la que una de ellas no podrá ser inferior al 40%.
- Redacción de Estudio de Detalle, que garantice la coherencia de la globalidad de la parcela.
- Que cada parcela consuma como máximo la edificabilidad que corresponda proporcionalmente a su superficie.

Chipiona, a 27 de septiembre de 2010.

**LA ASESORA JURÍDICA-  
JEFA DE URBANISMO,**

**LA ARQUITECTA MPAL.,**

**Fdo.: Leonor Hidalgo Patino.-**

**Fdo.: María Joyanes Abancens.**