



Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

Documento 1 de 1 Firmado por: ACUNA ARENAS JUAN JOSE - 44041150Z. Emisor del certificado: AC FNMT Usuarios. Número de serie del certificado firmado: 31.838.552.051.075.235.397.607.300.801.915.328.525. Fecha de emisión de la firma: 9/10/17 8:21
Código de integridad (alg_SHA-256): ac0143700c4c5c8043df0d547a3e77779711336c74e35d9a27151b08778e82f
Página 27 de un total de 30 página(s). Versión imprimible con información de firma.

4.- RESUMEN EJECUTIVO PARA LA CIUDADANÍA.



0.- RESUMEN EJECUTIVO PARA LA CIUDADANÍA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Antecedentes:

En cumplimiento del artículo 20.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se incorpora como Anejo independiente al Estudio de Detalle el llamado RESUMEN EJECUTIVO que contiene los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento, de forma que sea comprensible para la ciudadanía, facilitando su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) ostenta la titularidad de la parcela con referencia catastral 0447101QA3604F0001LQ, inscrita en el Registro de la Propiedad de Chipiona al tomo 2007, libro 689 de Chipiona, folio 146, finca registral 36.682, inscripción 1ª, de superficie 32.371,90m2 que forma parte de la actuación urbanística desarrollada por el Plan Parcial del Sector Único "La Ballena", del P.G.O.U de Chipiona actualmente vigente.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por la Sección Técnica de la Dirección Provincial en Cádiz de AVRA, para que en cumplimiento de la normativa urbanística desarrollada por el Plan Parcial, y al objeto de mejorar su comercialización, se permita su segregación conforme al Art.217 sin que se modifiquen las condiciones estéticas o edificatorias.

Determinaciones establecidas por el Estudio de Detalle.

a) Parcelación:

Se definen en los planos de ordenación O1 y O2, conforme a las condiciones establecidas en la normativa urbanística del Plan Parcial, y especialmente ante la redacción del artículo 217 modificado, dos nuevas parcelas segregadas de la original CO-10, que se denominan CO-10.1 y CO-10.2, con las siguientes características dimensionales:

PARCELA CO-10.1 del Plan Parcial del Sector Único "La Ballena" P.G.O.U Chipiona.

Linderos: norte, c/ Bach; sur, Plaza Europa; este, parcela segregada CO-10.2; y oeste, c/ Wagner.
Superficie: 16.185,95 metros cuadrados.

PARCELA CO-10.2 del Plan Parcial del Sector Único "La Ballena" del P.G.O.U Chipiona.

Linderos: Norte, c/ Bach; Sur, Plaza Europa; Este, Avenida de la Música; y Oeste, resto de finca matriz de la que se segrega (Parcela CO-10.1).
Superficie: 16.185,95 metros cuadrados.

b) Alineaciones y rasantes:

Se definen las alineaciones y la separación mínima a linderos en el plano de Ordenación O3. Las alineaciones exteriores de la parcela original CO-10 se mantienen para las parcelas segregadas y se define un lindero lateral que formaliza la división entre las propiedades.



Se establece de conformidad con el Art.218 d) la Separación a los distintos linderos, conforme a lo siguiente:

* Linderos frontales: las construcciones se separarán al menos una (1) vez la altura, con un mínimo de siete (7) metros.

* Linderos laterales: las construcciones se separarán al menos cuatro tercios (4/3) de la altura, con un mínimo de ocho (8) metros.

c) Ordenación de volúmenes:

En la Normativa urbanística del Plan Parcial CAPÍTULO 3º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CONDOMINIOS y en concreto en su Art. 218 Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios, se establece la ocupación de las parcelas de la forma siguiente:

- Ocupación máxima sobre rasante: veinticinco (25%) por ciento de la superficie de la parcela.
- Ocupación máxima bajo rasante: treinta y cinco (35%) por ciento de la superficie de la parcela y de conformidad con lo determinado en el Art. 95.4.

Estos parámetros conjuntamente con las alineaciones, la separación a linderos y el resto de condiciones particulares de la edificación definen el área de movimiento de la edificación resultante.

d) Estudio comparativo de la edificabilidad:

La edificabilidad neta asignada a las parcelas de condominio por el Plan Parcial es de (0,48) M2/M2, resultando para la parcela CO-10, 15.538 m² edificables.

Los parámetros de Edificabilidad Máxima y ocupación se mantienen en las nuevas parcelas tal y como se puede comprobar con el siguiente cuadro:

	Edificabilidad Plan Parcial	Edificabilidad E.D	
	CO-10	CO.10.1	CO.10.2
Superficie	32.371,90 m ²	16.185,95 m ²	16.185,95 m ²
Total Edificabilidad (máxima) sobre rasante	15.538 m ²	Hasta 7.769 m ²	Hasta 7.769 m ²

e) Otras condiciones particulares de la edificación.

Se reproducen a continuación las Condiciones Particulares complementarias de Posición y Forma de los Edificios, que son de aplicación para la regulación de la volumetría de las nuevas parcelas conforme al Art. 218 CAPÍTULO 3º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CONDOMINIOS del Plan Parcial:

- Altura máxima: Planta Baja + 2 (PB+2), diez y medio (10,5) metros.
- Separación entre edificaciones: las edificaciones se separarán entre sí una distancia mínima de una vez y media (1,5) la semisuma de las alturas, con un mínimo de diez (10) metros.

Documento 1 de 1 Firmado por: ACUNA ARENAS JUAN JOSE - 44041150Z. Emisor del certificado: AC FNMT Usuarios, Número de serie del certificado firmado: 31.838.552.051.075.235.397.607.300.801.915.328.525, Fecha de emisión de la firma: 9/10/17 8:21
Código de integridad (alg. SHA-256): ac0143700c4c5c8043f0d547a3e7779711336c74e35d9a27151b08778e82f
Página 29 de un total de 30 página(s). Versión imprimible con información de firma.

FIRMADO



- Dimensión máxima de las edificaciones: la dimensión máxima en cualquier dirección de las edificaciones no superará los setenta y cinco (75) metros.

f) Condiciones Particulares de Uso y tipologías.

Conforme al Art. 223 Condiciones Particulares del uso residencial sobre rasante en la Zona de ordenanza de Condominios, el uso determinado es el residencial plurifamiliar admitiéndose de forma complementaria el Residencial unifamiliar y de Infraestructuras urbanas básicas. Se permite además el uso de garaje bajo rasante en todas las subzonas.

Conforme al Art. 224 Condiciones Particulares de Tipologías, la tipología determinada es la Vivienda Colectiva. Además, se permiten las siguientes tipologías:

- Vivienda Unifamiliar Agrupada.
- Vivienda Unifamiliar en Hilera.
- Vivienda Unifamiliar en Manzana.