



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACION  
URBANÍSTICA DE CHIPIONA**

**NORMAS URBANÍSTICAS  
ZONA 6. INDUSTRIAL**

**AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA**

**OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO  
*DEPARTAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y  
PLANEAMIENTO***

**ABRIL 2017**



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

DOCUMENTO:

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS

ZONA 6. INDUSTRIAL

## **MEMORIA**

Con fecha 11 de abril de 2017, se dictó Providencia del siguiente tenor:

*“Analizando las normas del Plan General de Ordenación Urbanística, contenidas en la zona 6 INDUSTRIAL, nos encontramos con que estas, ni responden a la realidad de Chipiona, ni están redactadas con un sentido lógico, y su lectura genera confusión e inseguridad.*

*Establece dos zonas Sin nivel y con Nivel 1, sin que realmente aclare que parcelas están en uno u otro nivel, pero aun mas analizando los distintos parámetros existen irregularidades porque los que parece según el sentido que se aplican a un nivel, están definiendo características que se deberían aplicar a otros.*

*Aun cuando se hace referencia a la posibilidad de compartir el uso residencial con el industrial, luego no se regula.*

*Hay que tener en cuenta que el uso industrial en la trama urbana coincide con el uso bodeguero actual, si bien incluye parcelas que hace muchos años ya no existen bodegas, y que su uso es el residencial.*

*Por lo expuesto se insta a la oficina de Urbanismo a que elabore documento de modificación para dar coherencia a la regulación del uso industrial en Chipiona, y se permita su compatibilidad con el uso residencial.”*

### **I.- ANALISIS DE LAS ZONAS INDUSTRIALES EXISTENTES.**

En Chipiona existen claramente dos áreas industriales totalmente definidas.

#### **1.- POLIGONOS INDUSTRIALES**

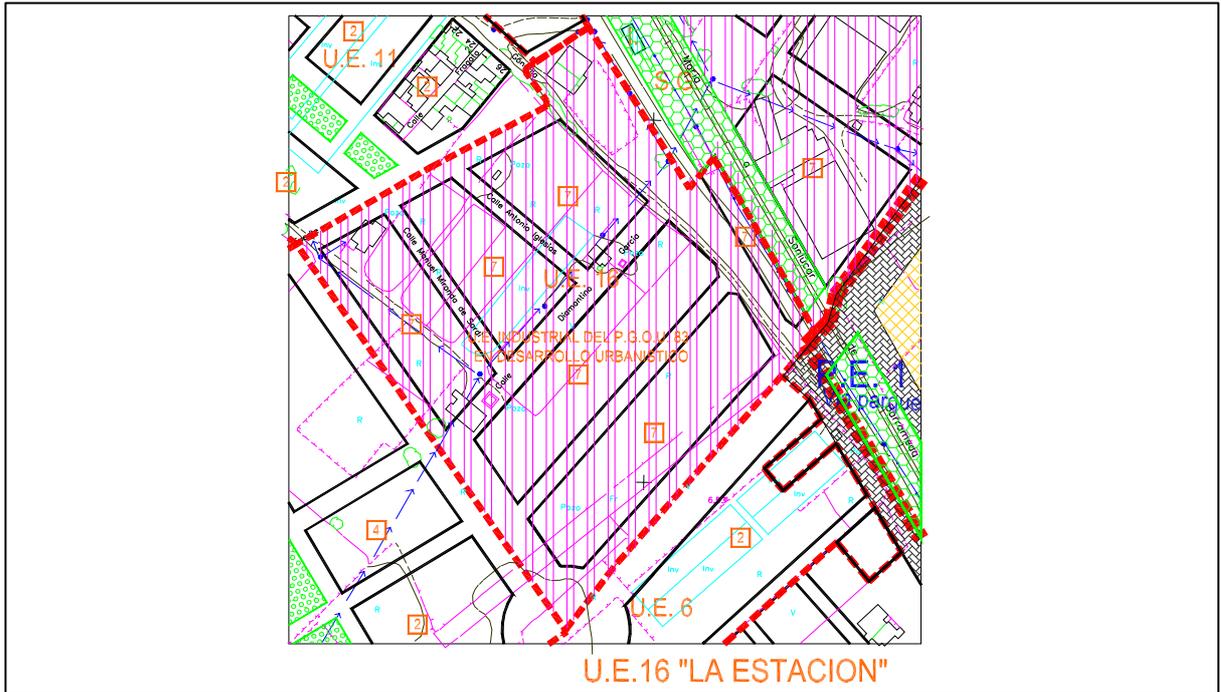
La que se corresponde con los polígonos industriales que a la fecha de la aprobación del PGOU en 2005 estaban clasificados como suelo urbano no consolidado.

Se encuentran regulados en las normas del PGOU en el área de Ordenanza Zona 7 Remisión Planeamiento anterior.

Son las siguientes:

-UE 16 LA ESTACION Procedente PGOU 1983 UA N° 9

**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO  
U.E. 16 "LA ESTACION" PROCEDENTE PGOU 1983. U.A. N° 9**



SUP. TOTAL DEL  
ÁMBITO

**46.130 m<sup>2</sup>**

**PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO**

ORDENANZA	Superficie parcelas	Coficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 7: REMISIÓN AL PLANEAMIENTO ANTERIOR	<b>26.720,0 m<sup>2</sup></b>	0,60	16.032,0 m <sup>2</sup>		16.032,0
<b>TOTAL</b>	<b>26.720,0 m<sup>2</sup></b>		<b>16.032,0 m<sup>2</sup></b>		<b>16.032,0</b>

**PROGRAMACION: CONTINUACIÓN DE EJECUCIÓN**

**NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN**

Uso Característico: Industrial en sus categorías 1 y 2.

Usos Compatibles: Terciario, en sus categorías 1, 3 y 5, Dotacional y Residencial exclusivamente en el supuesto que sea precisa una vivienda para el personal de guardia de las industrias o almacenes y se justifique debidamente su necesidad.

Parcela mínima 200 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 10 mts.

Ocupación 60% sobre parcela neta.

Altura máxima: De Nave 13 mts.

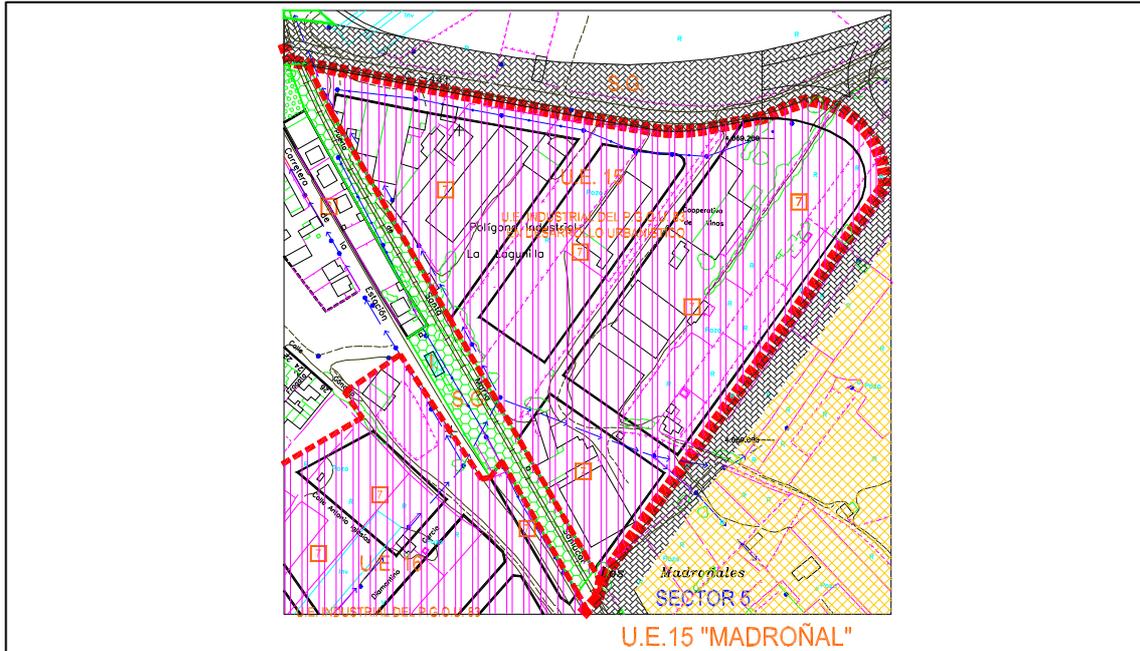
De Edificación Auxiliar 2 plantas y 6,50 mts y no podrá superar el 30% de la superficie total construida.

Aparcamiento: Un aparcamiento con superficie no inferior al 25% del solar neto.

Actualmente Suelo Urbano Consolidado por tener totalmente terminada y recepcionada la urbanización.

-UE 15 MADROÑAL Procedente PGOU 1983 UA Nº 7

**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO**  
**U.E. 15 "MADROÑAL" PROCEDENTE PGOU 1983. U.A. Nº 7**



SUP. TOTAL DEL  
ÁMBITO

**61.165 m<sup>2</sup>**

**PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO**

ORDENANZA	Superficie parcelas	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 7: REMISIÓN AL PLANEAMIENTO ANTERIOR	<b>45.610,0 m<sup>2</sup></b>	0,60	27.366,0 m <sup>2</sup>	1	27.366,0
<b>TOTAL</b>	<b>45.610,0 m<sup>2</sup></b>		<b>27.366,0 m<sup>2</sup></b>		<b>27.366,0</b>

**PROGRAMACION: CONTINUACIÓN DE EJECUCIÓN**

**NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN**

Uso Característico: Industrial en sus categorías 1 y 2.

Usos Compatibles: Terciario, en sus categorías 1, 3 y 5, Dotacional y Residencial exclusivamente en el supuesto que sea precisa una vivienda para el personal de guardia de las industrias o almacenes y se justifique debidamente su necesidad.

Parcela mínima 200 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 10 mts.

Ocupación 60% sobre parcela neta.

Altura máxima: De Nave 13 mts.

De Edificación Auxiliar 2 plantas y 6,50 mts y no podrá superar el 30% de la superficie total construida.

Aparcamiento: Un aparcamiento con superficie no inferior al 25% del solar neto.

Pendiente de reparcelación y de urbanización.

Estos polígonos industriales están perfectamente regulados por sus fichas, existiendo discordancia entre las fichas individualizadas y la regulación general de la ordenanza 6,

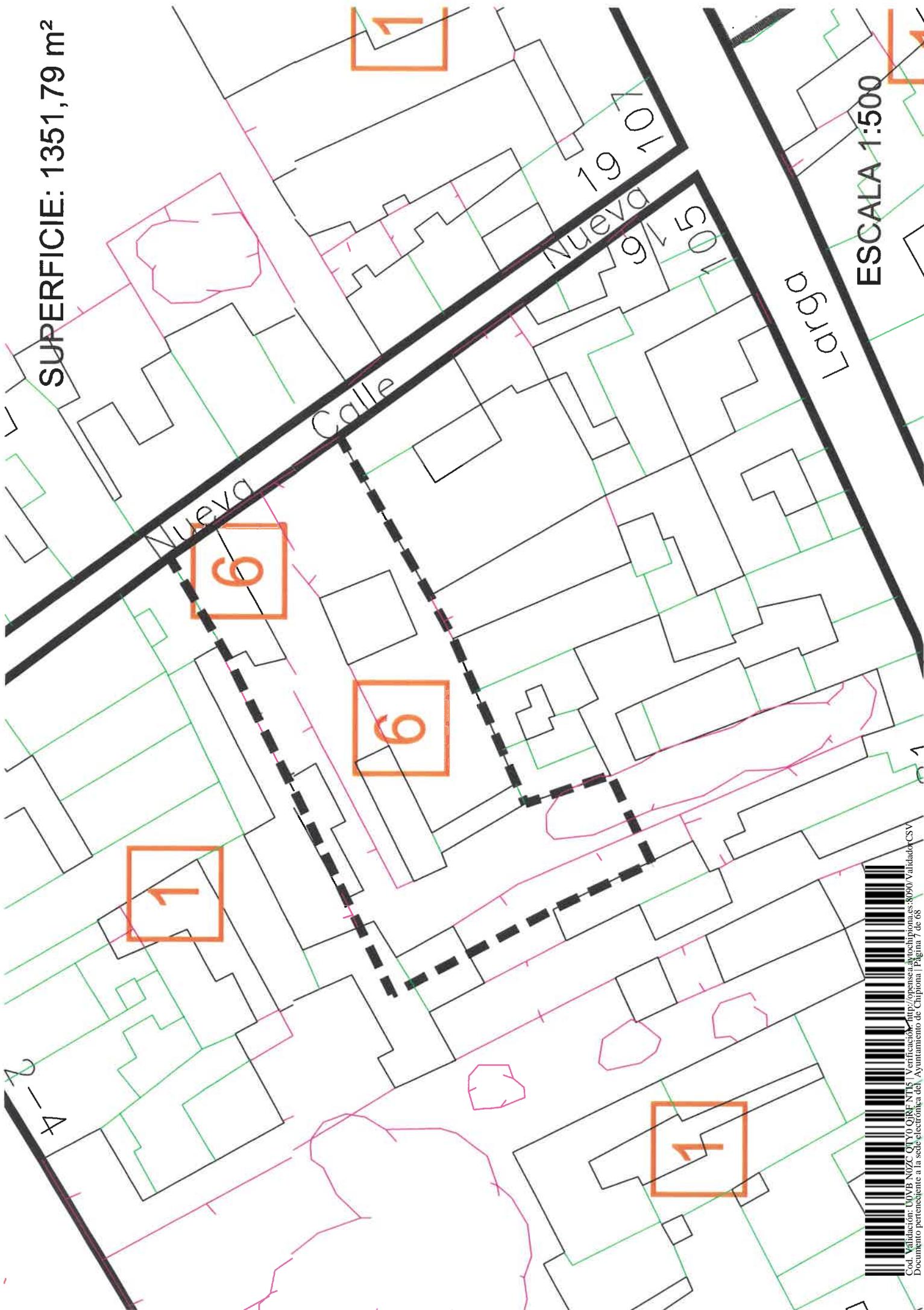
No obstante y pese a estar definidas en los planos con el grafismo 7 referido a la ordenanza Remisión a planeamiento anterior, la redacción confusa de esta ordenanza 6, hace mención a ellos y se podría deducir que parte de su regulación estaría destinada a estos polígonos.

## 2.-INDUSTRIALES EN EL CASCO ANTIGUO

Las cinco áreas integradas en la malla urbana, se corresponden con zonas en las existen o existieron en algún momento bodegas.

(1)

SUPERFICIE: 1351,79 m<sup>2</sup>



ESCALA 1:500



Cod. Validación: U0VB N0ZC QTYO QjRF NTL5 | Verificación: <http://opensea.aytochipiona.es:8090/ValidadorCSV>  
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 7 de 68



Provincia de CÁDIZ  
Municipio de CHIPIONA

Coordenadas U.T.M.: Huso: 29 ETRS89

ESCALA 1:500



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

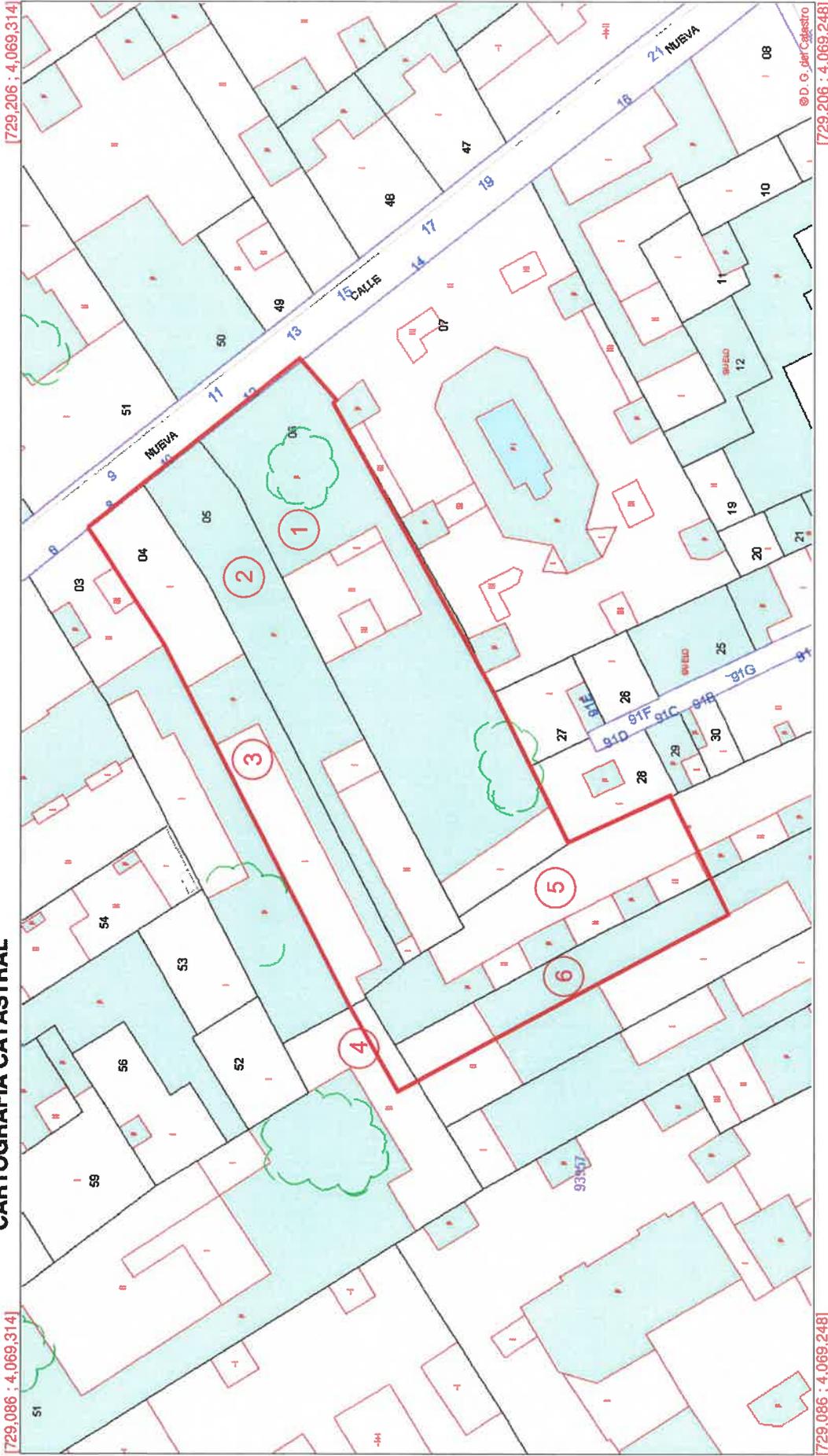
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

GOBIERNO  
DE ESPAÑA

Sede Electrónica  
del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL



Coordenadas del centro: X = 729,146 Y = 4,069,281

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 25/04/17



Cod. Validación: U0VB N0ZC QTYO QjRF NTL5 | Verificación: <http://opensea.aytochipiona.es:8090/ValidadorCSV>  
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona. Página 8 de 68



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

### REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9395706QA2699E0001PO

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL NUEVA 12

11550 CHIPIONA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1980

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

180

### PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL NUEVA 12

CHIPIONA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

180

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>)

499

TIPO DE FINCA

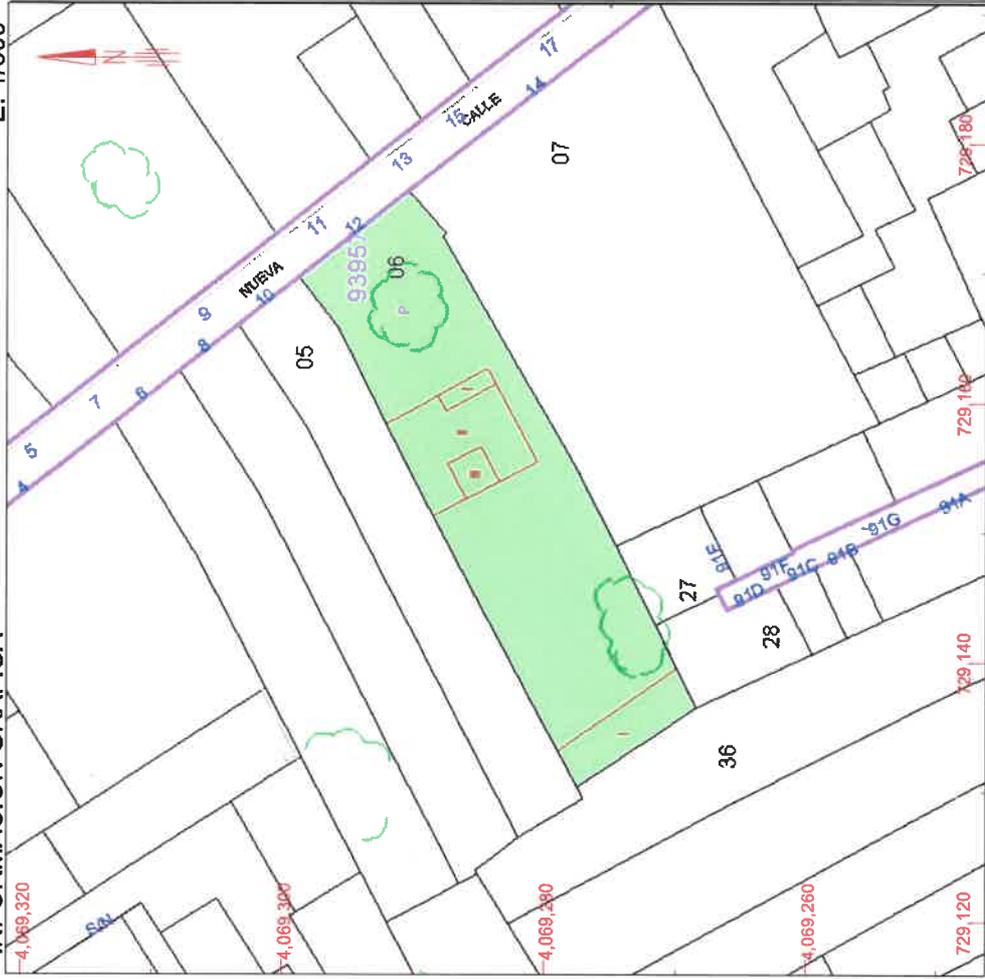
Parcela construida sin división horizontal

### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	66
ALMACEN	1	00	01	36
VIVIENDA	1	00	01	3
VIVIENDA	1	01	01	66
ALMACEN	1	02	01	9

### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 729,180 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 25 de Abril de 2017





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9395705QA2699E0001QO

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL NUEVA 10

11550 CHIPIONA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1965

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

135

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL NUEVA 10

CHIPIONA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

135

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>)

258

TIPO DE FINCA

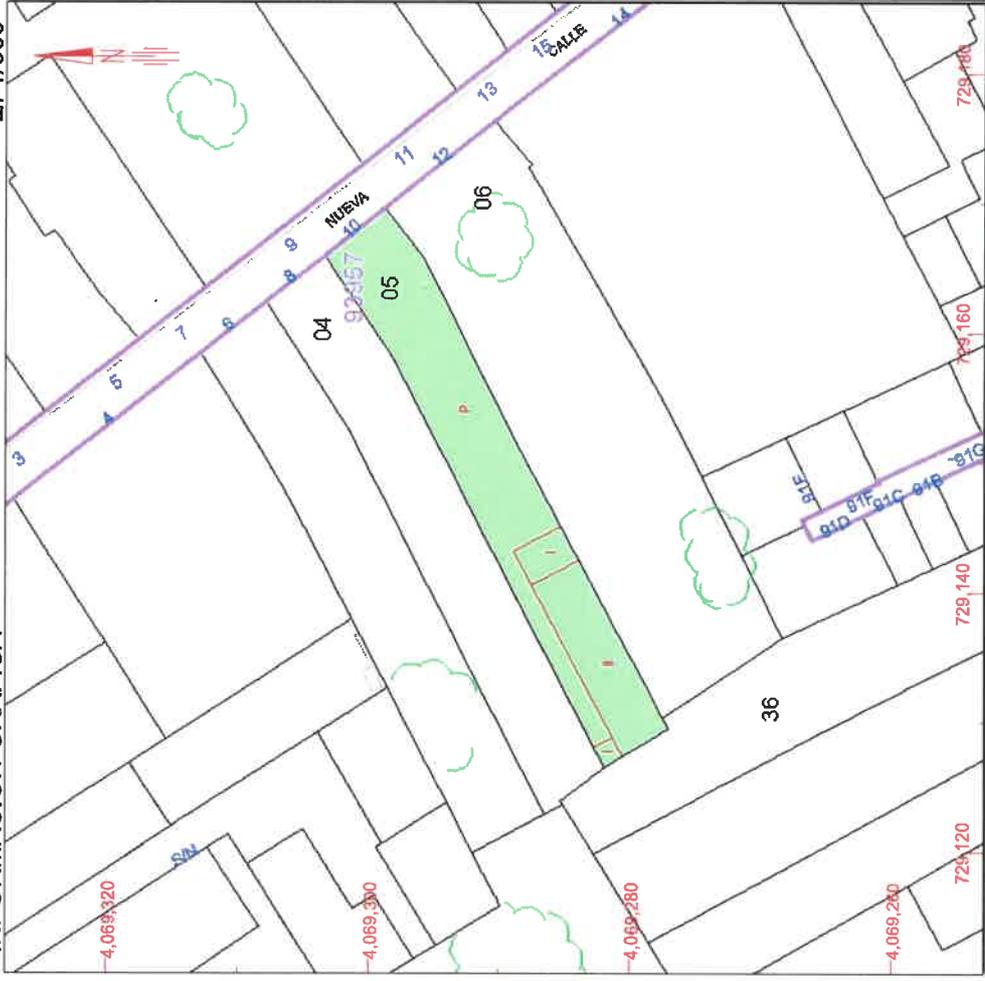
Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	72
ALMACEN	1	00	01	3
VIVIENDA	1	01	01	60

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 25 de Abril de 2017

729,180 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9395704QA2699E0001GO

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL NUEVA 8

11550 CHIPIONA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1935

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

182

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL NUEVA 8

CHIPIONA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

182

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]

255

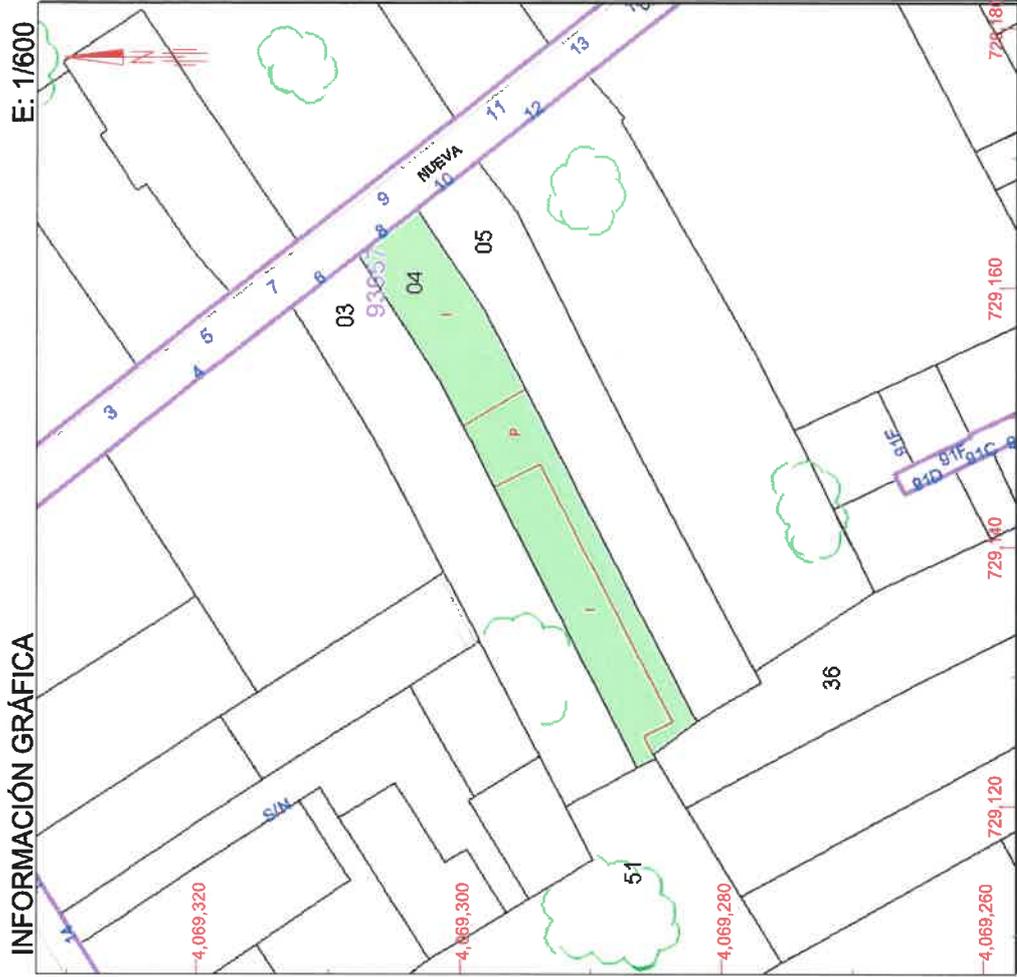
TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	98
ALMACEN	1	00	01	11
VIVIENDA	1	00	01	73

## INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

729,180 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 25 de Abril de 2017





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**9395751QA2699E0001RO**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
**AV SANLUCAR DE BARRAMEDA 8**  
**11550 CHIPIONA [CÁDIZ]**

USO PRINCIPAL  
**Residencial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN  
**1940**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]  
**588**

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN  
**AV SANLUCAR DE BARRAMEDA 8**  
**CHIPIONA [CÁDIZ]**

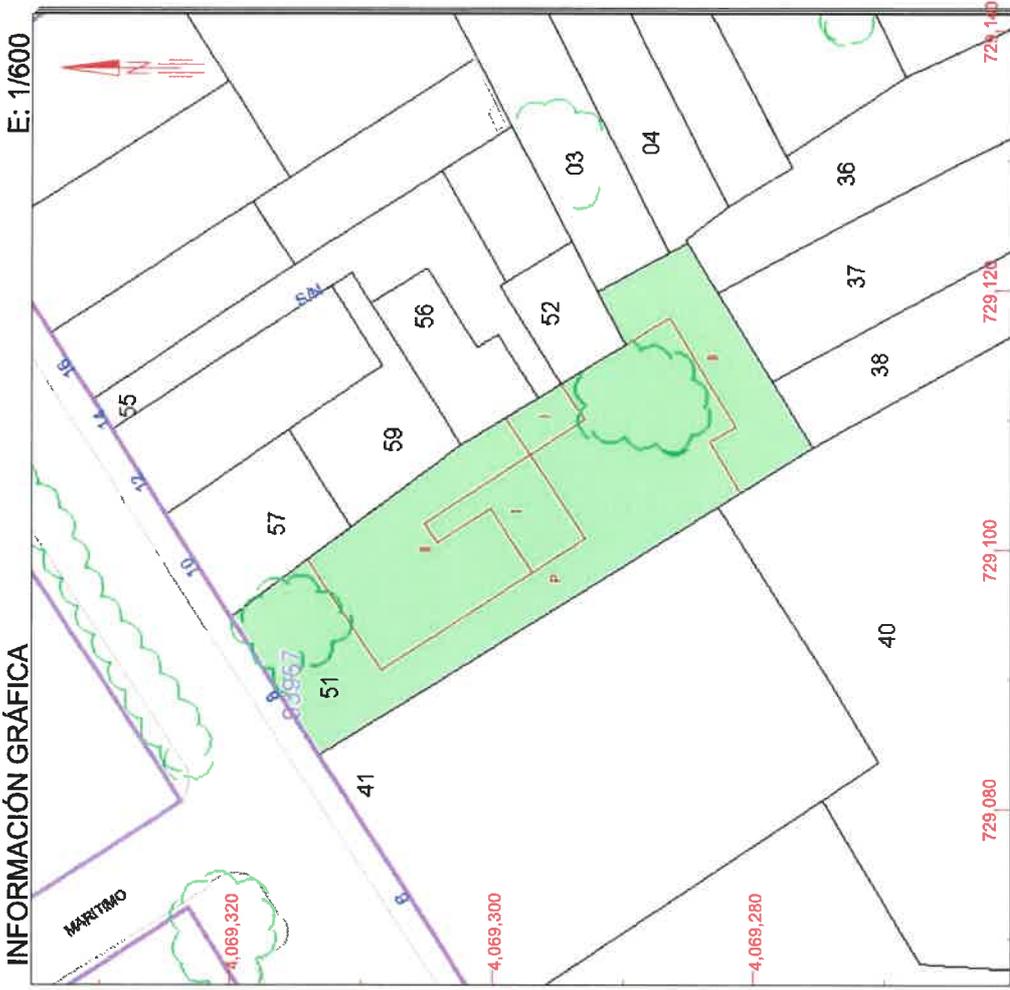
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]  
**588**

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>] TIPO DE FINCA  
**663 Parcela construida sin división horizontal**

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	167
VIVIENDA	1	00	02	77
ALMACEN	1	00	03	17
PORCHE 100%	1	00	04	35
APARCAMIENTO	1	00	05	30
VIVIENDA	1	01	01	156
VIVIENDA	1	01	02	106

## INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 729,140 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 25 de Abril de 2017





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**9395736QA2699E0001GO**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
**CL LARGA 87[A]**  
**11550 CHIPIONA [CÁDIZ]**

USO PRINCIPAL  
**Residencial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN  
**1900**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
**589**

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN  
**CL LARGA 87[A]**  
**CHIPIONA [CÁDIZ]**

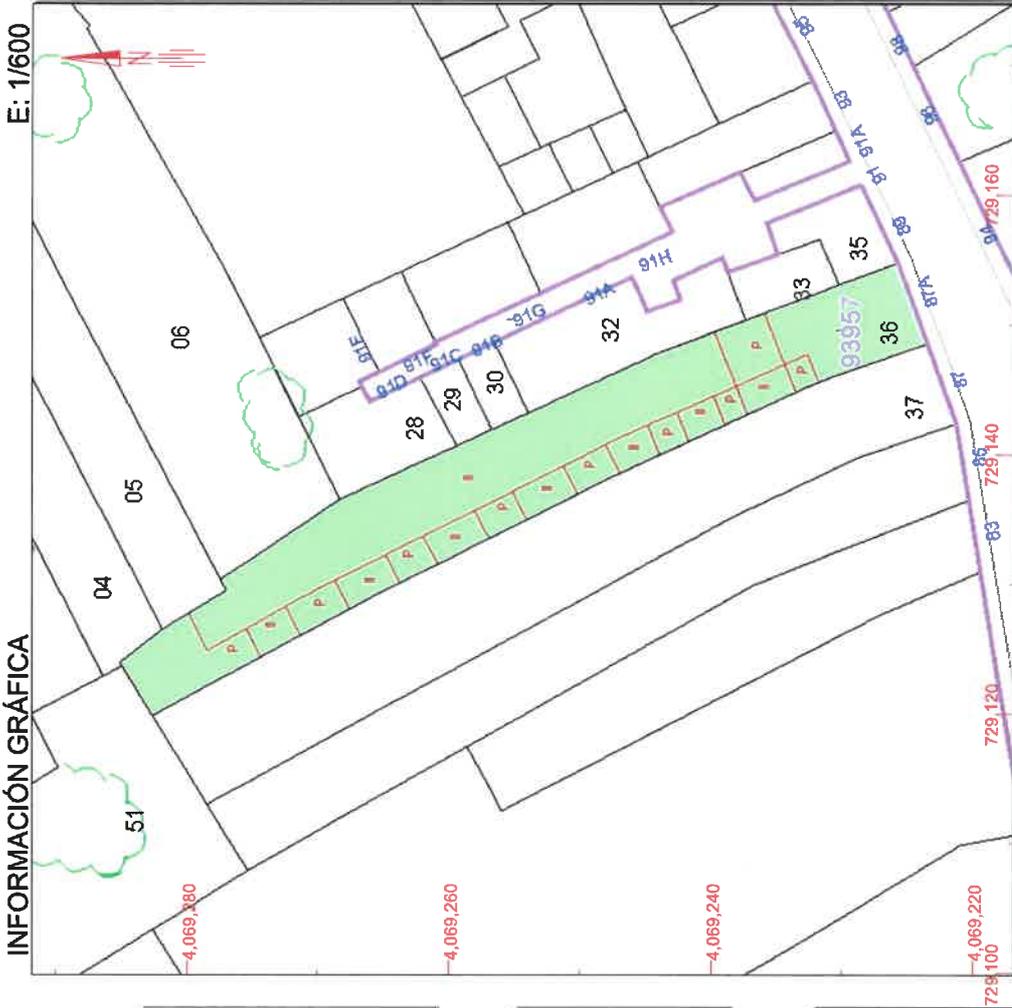
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
**589**

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) TIPO DE FINCA  
**459** **Parcela construida sin división horizontal**

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	217
VIVIENDA	1	00	01	66
VIVIENDA	1	00	01	32
VIVIENDA	1	01	01	274

## INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

729,160 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 25 de Abril de 2017





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**9395737QA2699E0001QO**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
**CL LARGA 87**  
**11550 CHIPIONA [CÁDIZ]**

USO PRINCIPAL  
**Residencial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN  
**1975**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]  
**358**

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN  
**CL LARGA 87**  
**CHIPIONA [CÁDIZ]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]  
**358**

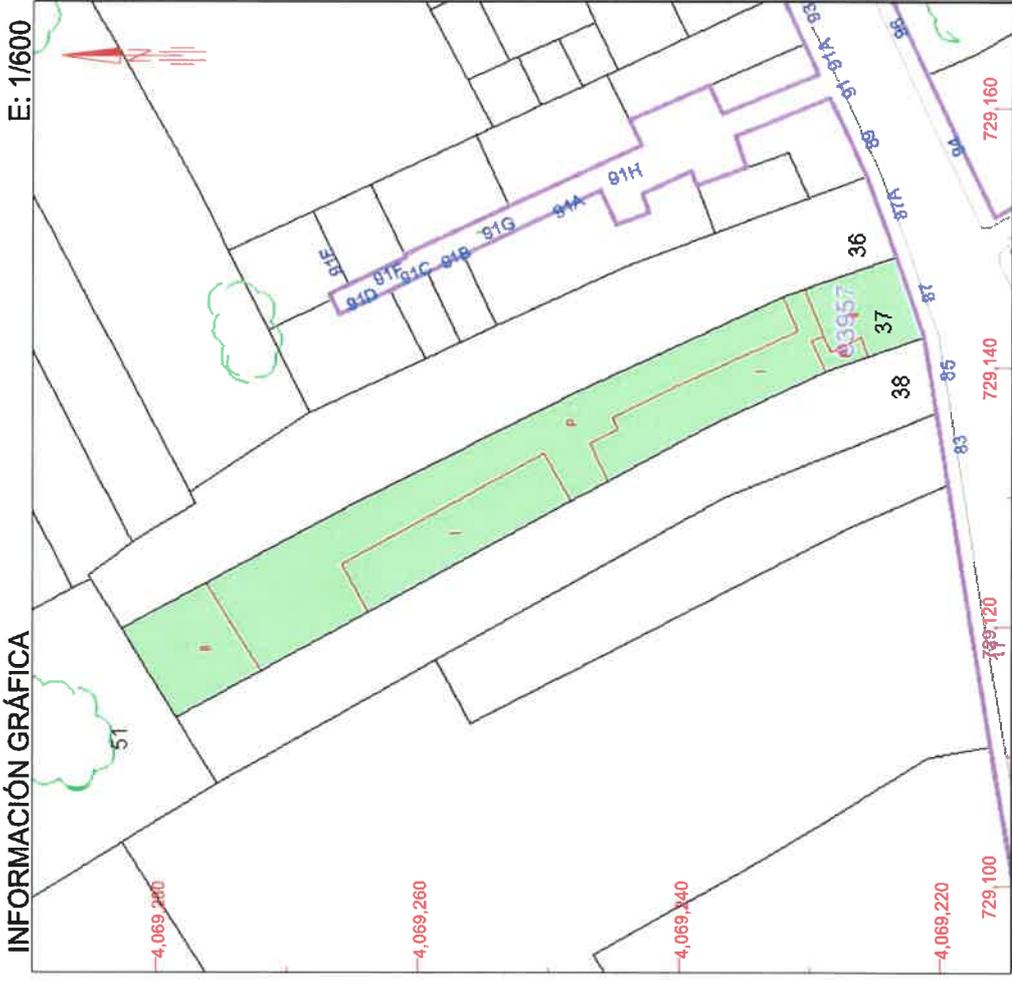
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]  
**478**

TIPO DE FINCA  
**Parcela construida sin división horizontal**

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	255
VIVIENDA	1	01	01	103

## INFORMACIÓN GRÁFICA



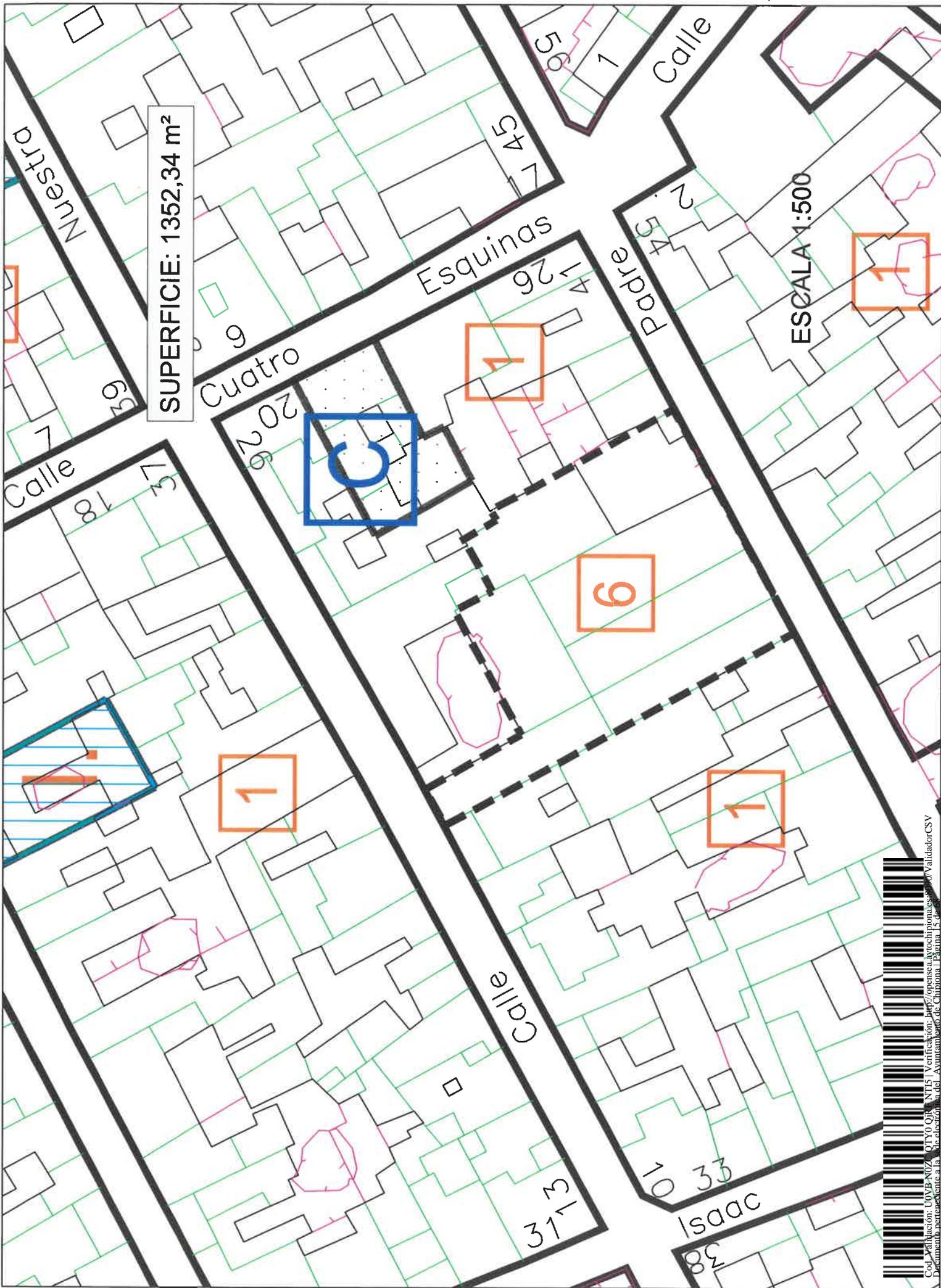
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 25 de Abril de 2017

729,160 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía





SUPERFICIE: 1352,34 m<sup>2</sup>

ESCALA 1:500



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro



Provincia de CÁDIZ  
Municipio de CHIPIONA

Coordenadas U.T.M. Huso: 29 ETRS89

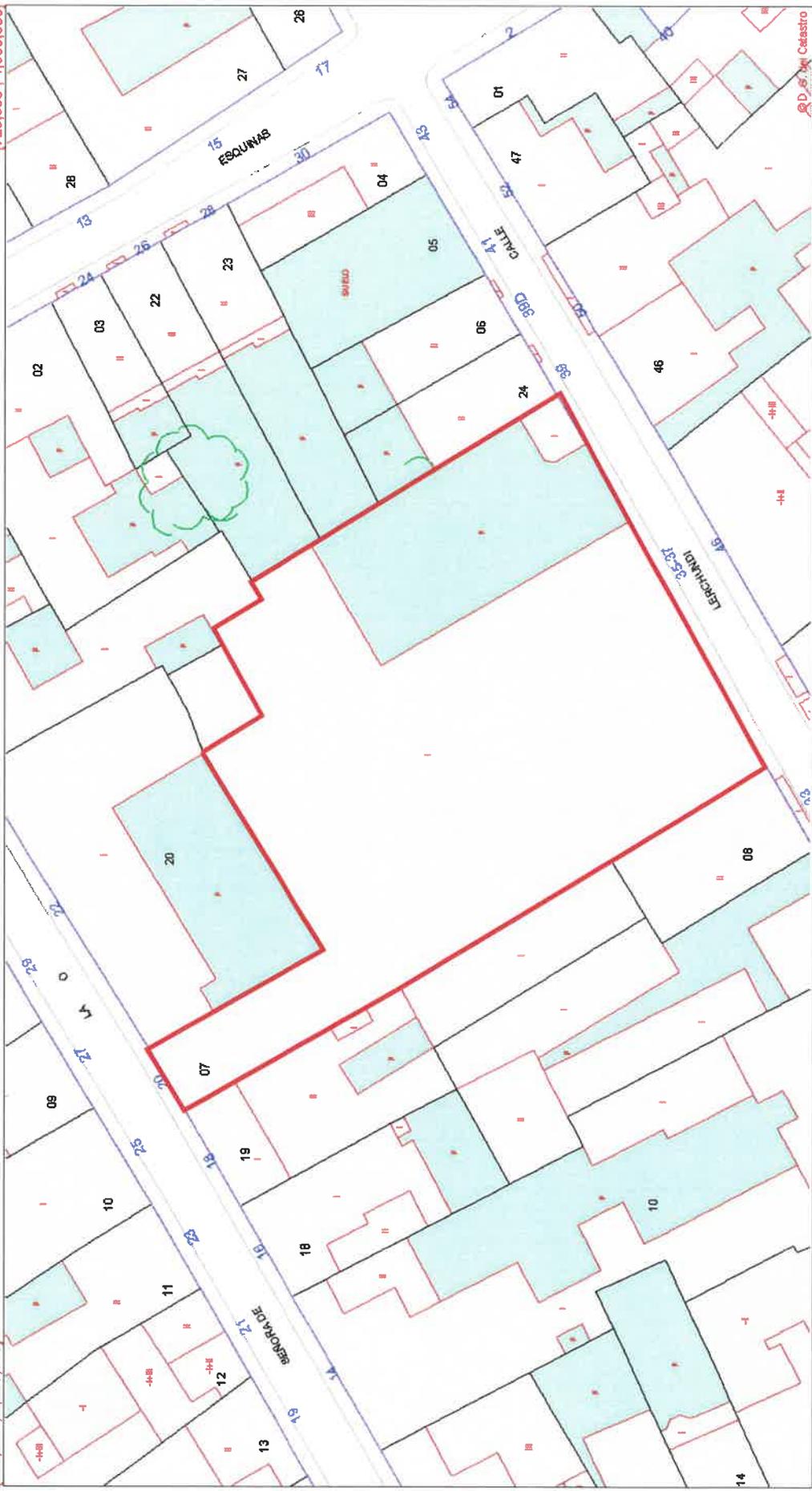
ESCALA 1:500



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**

**Parcela Catastral: 9994302QA2699D**

[728,975 ; 4,069,086] [729,095 ; 4,069,086]



Coordenadas del centro: X = 729,085 Y = 4,069,054



Cod. Validación: U0VB N0ZC 0TY0 QjRF NTL5 | Verificación: <http://opensea.aytochipiona.es:8090/ValidadorCSV>  
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 16 de 68

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 25/04/17



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9293607QA2699C0001DF

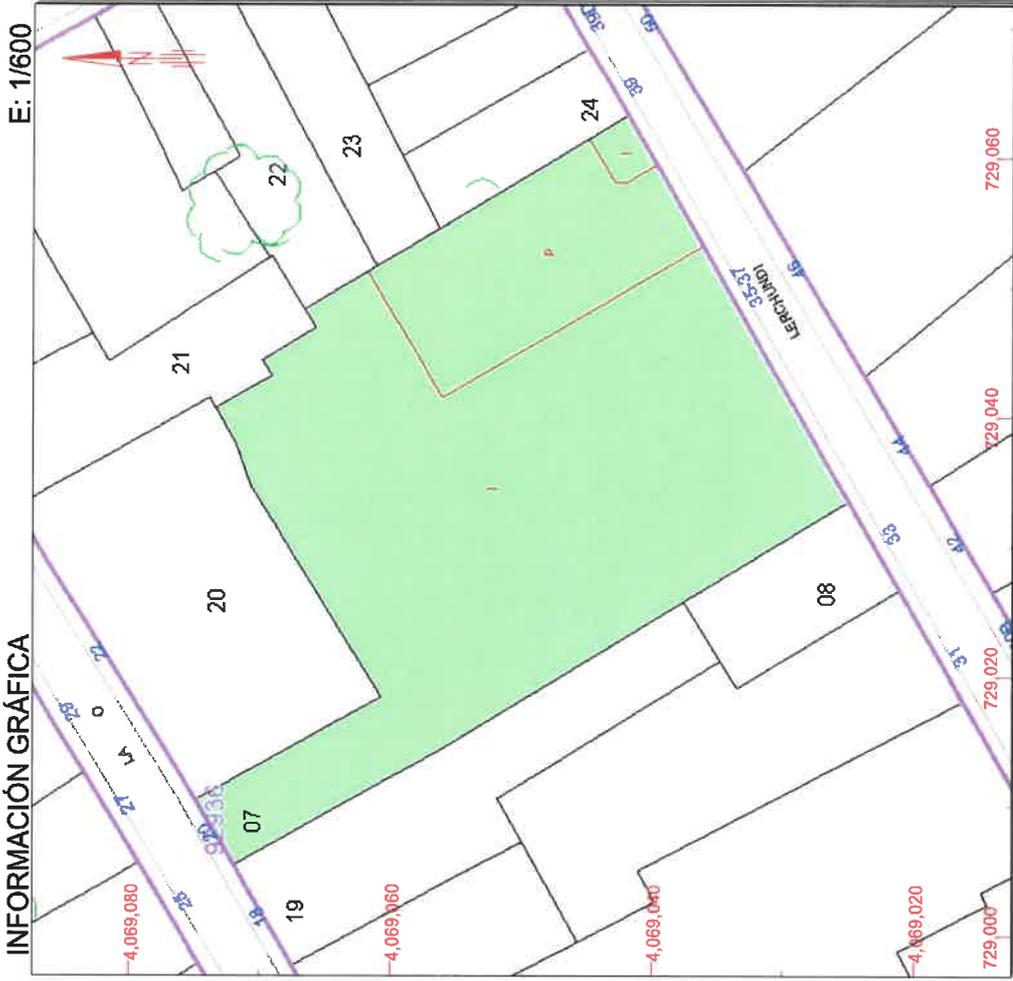
## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL PADRE LERCHUNDI 35		
	11550 CHIPIONA [CÁDIZ]		
USO PRINCIPAL	Industrial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1940
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	1.155

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL PADRE LERCHUNDI 35		
	CHIPIONA [CÁDIZ]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	1.155	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m <sup>2</sup> ]	1.406
		TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal

## INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

729,060 Coordenadas U.T.M.: Huso 29 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 25 de Abril de 2017



Cod. Validación: U0VB N0ZC QTYO QjRF NT15 | Verificación: <http://opensea.aytochipiona.es:8090/ValidadorCSV>

Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 17 de 68

SUPERFICIE: 937,49 m<sup>2</sup>

ESCALA 1:500

A

6

1

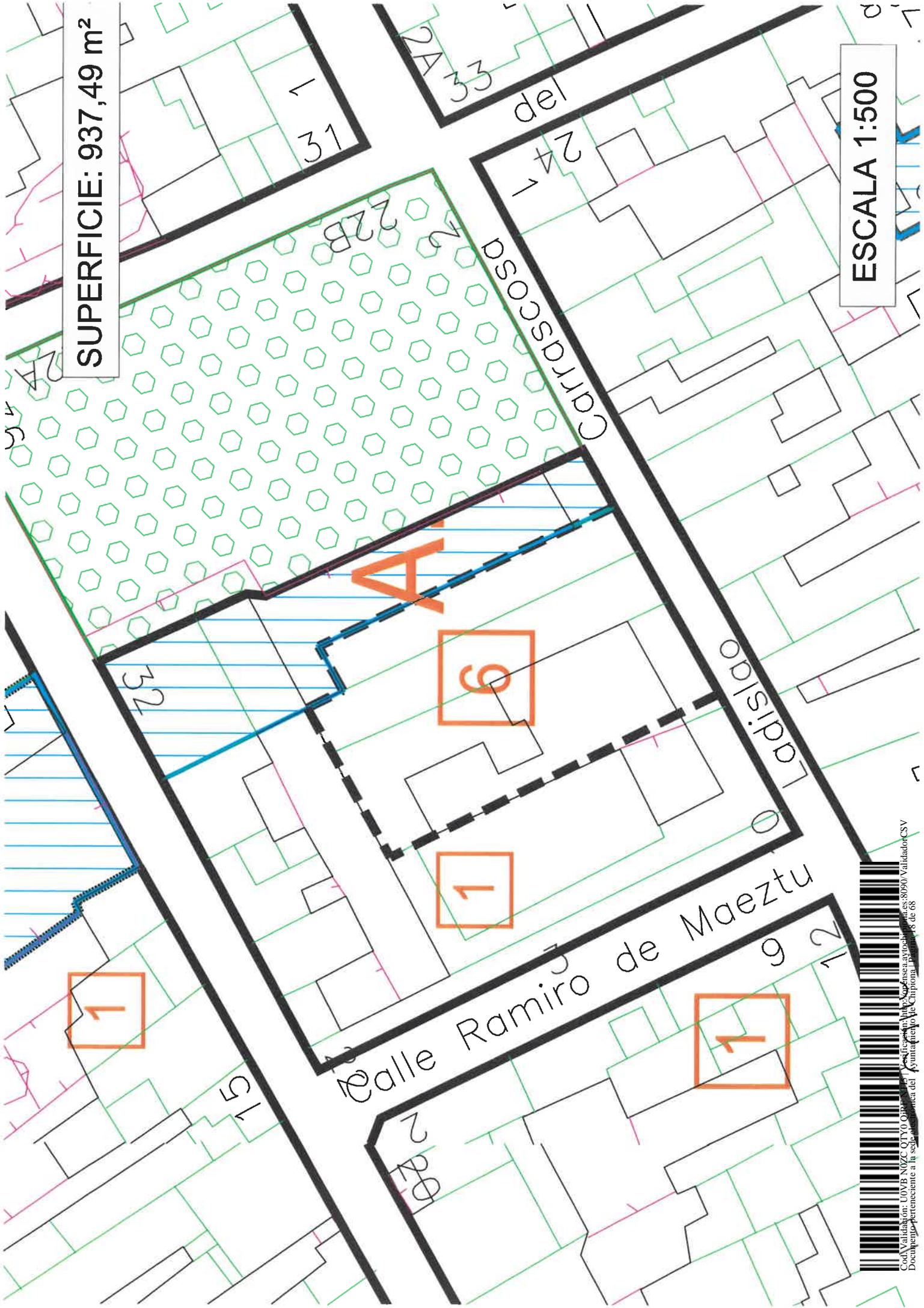
1

1

Calle Ramiro de Maeztu

Carrascosa del

Castiello





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de CÁDIZ  
Municipio de CHIPIONA

Coordenadas U.T.M. Huso: 29 ETRS89

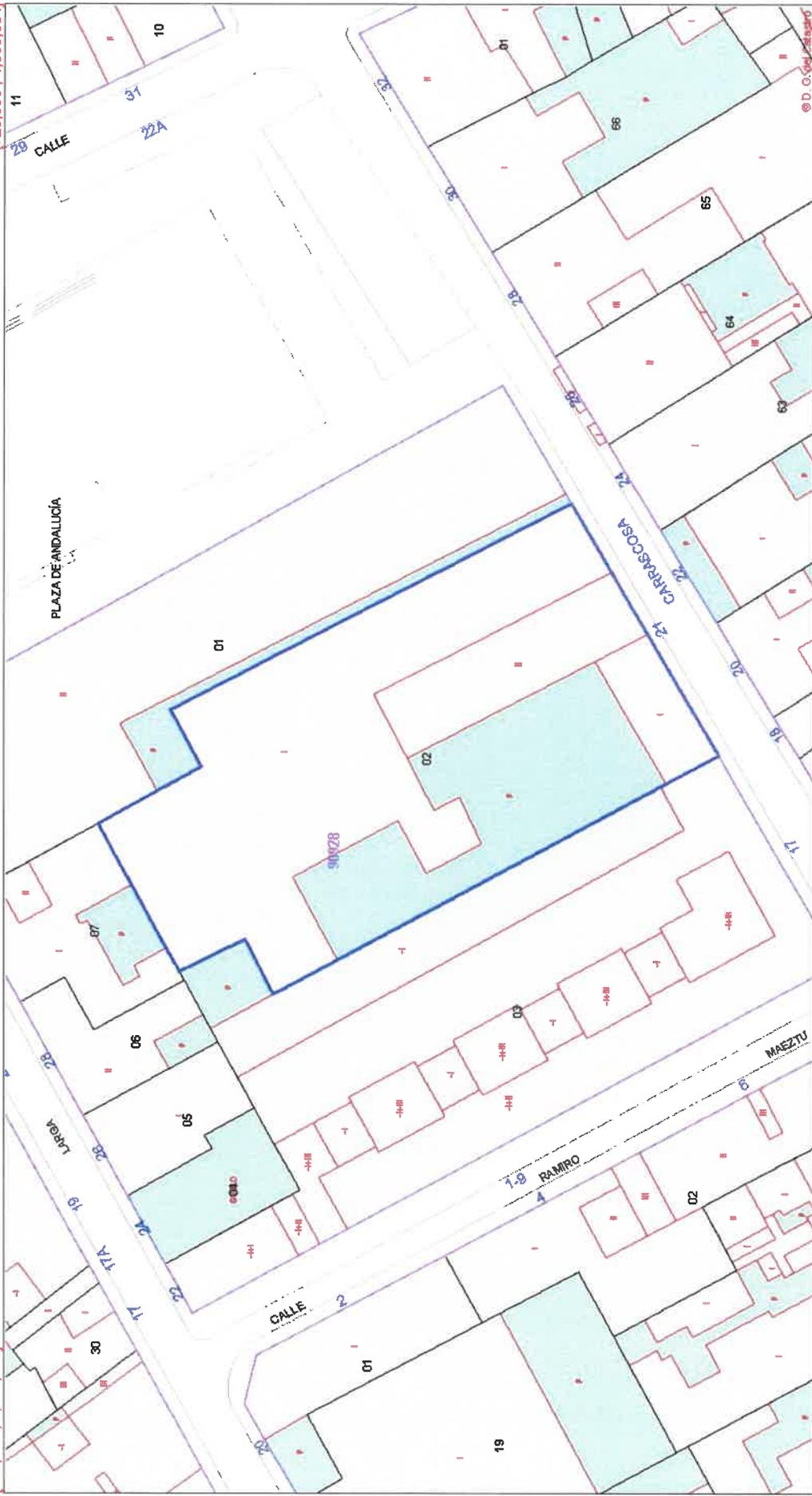
ESCALA 1:500



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL** Parcela Catastral: 9092802QA2699A

[728,776 ; 4,069,034]

[728,896 ; 4,069,034]



[728,776 ; 4,068,970]

[728,896 ; 4,068,970]

© D. O. del Catastro

Canchales del Cantón: X = 728,836 ; Y = 4,069,002

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 25/04/17



Cod. Validación: U0VB N0ZC QTYO QJRF NTL5 | Verificación: <http://opensea.aytochipiona.es:8090/ValidadorCSV>  
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 19 de 68



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

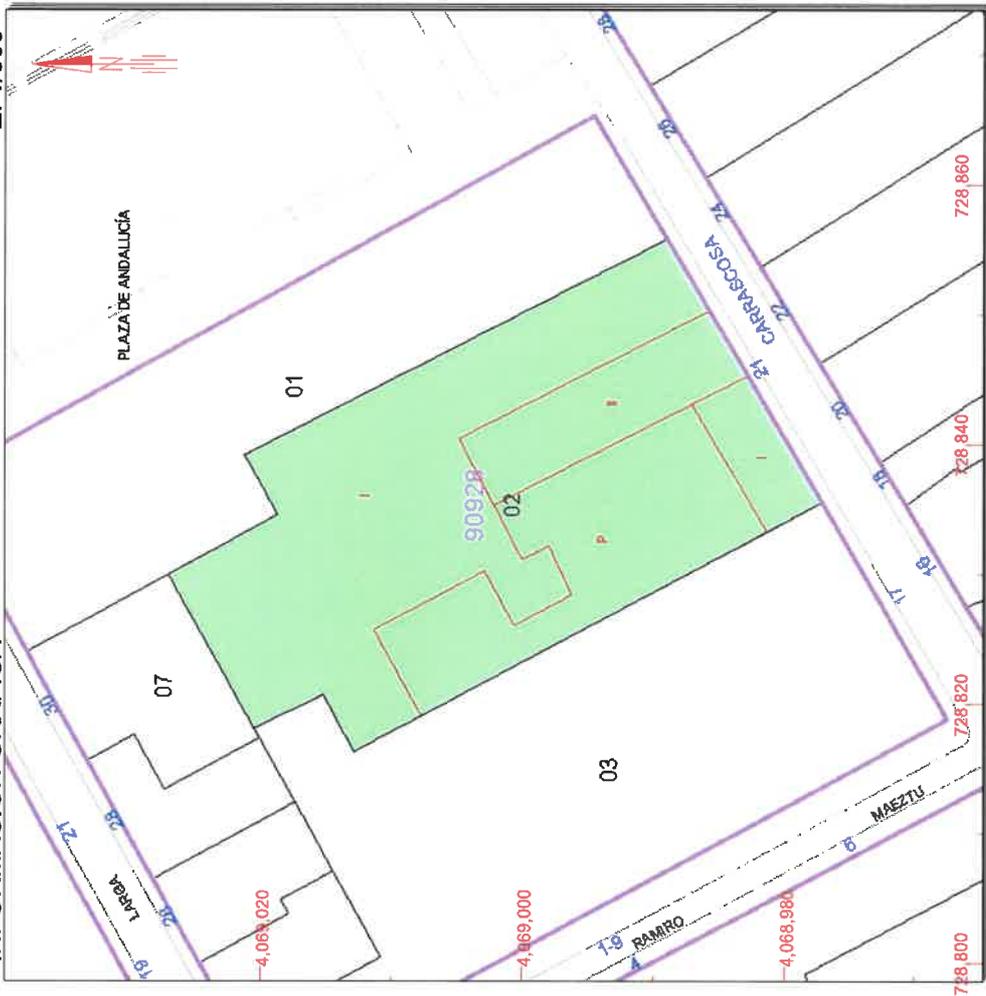
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**9092802QA2699A0001PL**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
CL LADISLAO CARRASCOSA 21  
11550 CHIPIONA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL  
Industrial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
1910

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]  
878

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN  
CL LADISLAO CARRASCOSA 21  
CHIPIONA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]  
878

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]  
1.023

TIPO DE FINCA  
Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1	00	01	752
ALMACEN	1	01	01	126

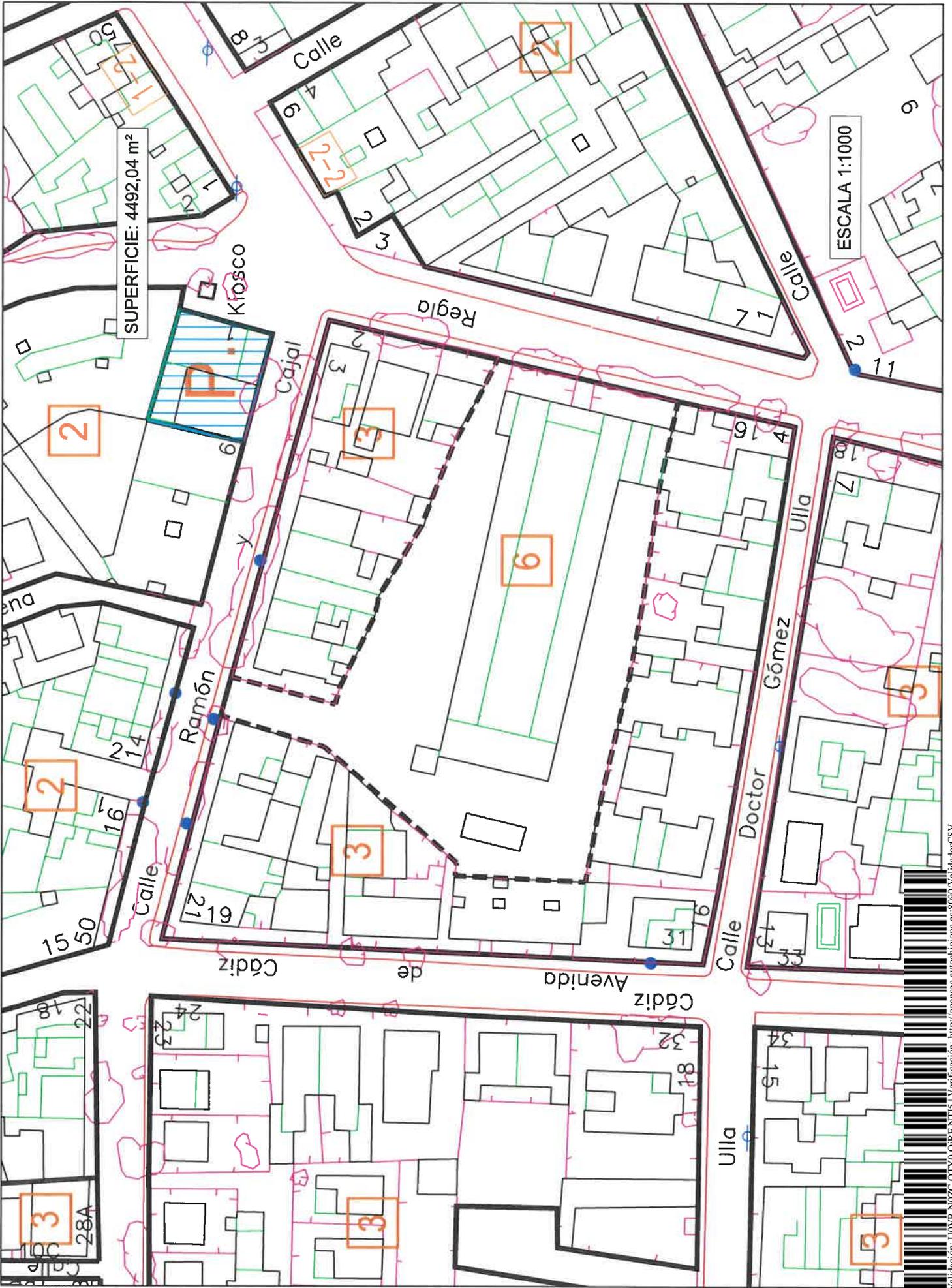
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 25 de Abril de 2017

728.860 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

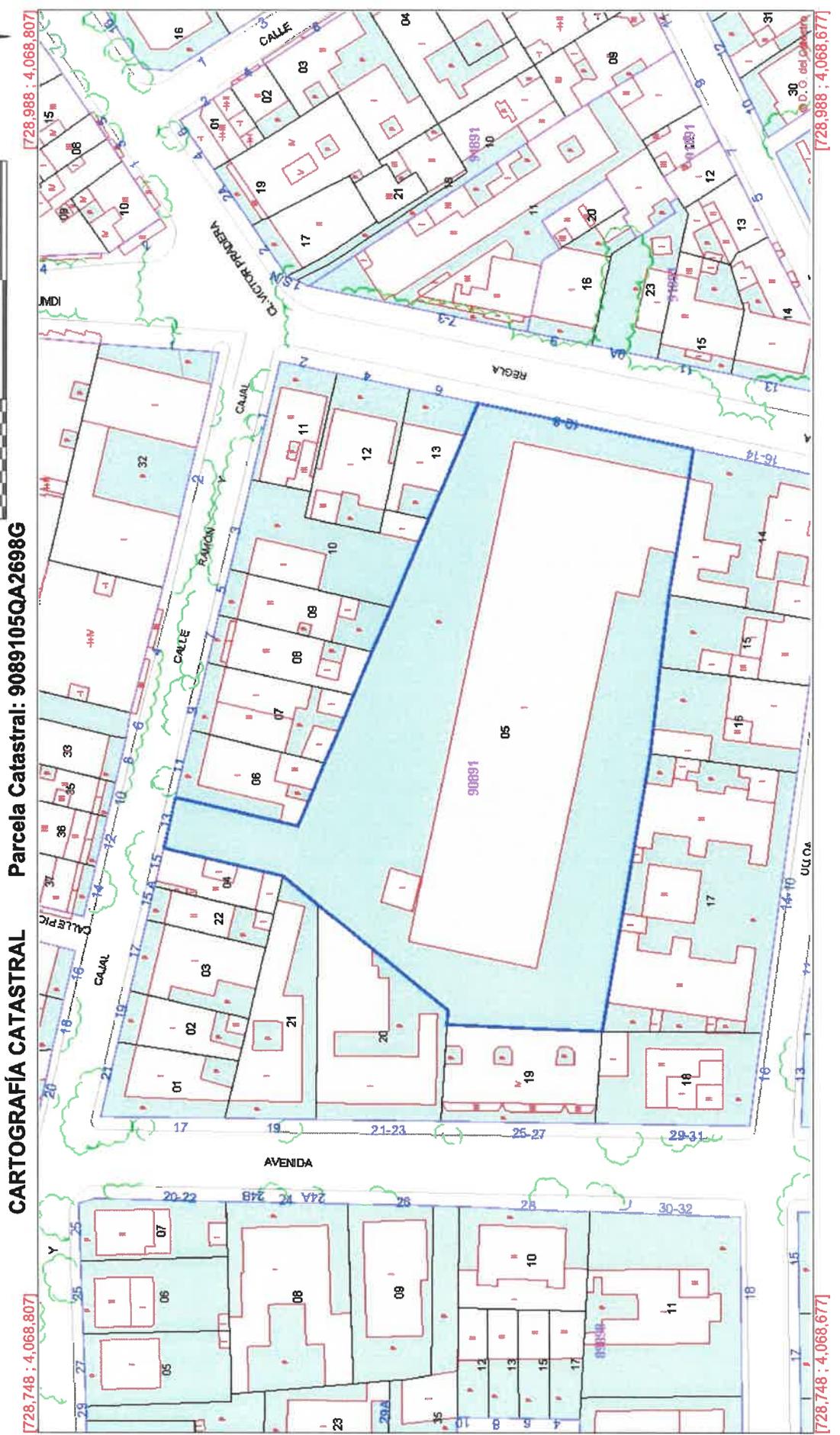




Provincia de CÁDIZ  
 Municipio de CHIPIONA  
 Coordinadas U.T.M. Huso: 29 ETRS89  
 ESCALA 1:1,000

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
 Sede Electrónica del Catastro

GOBIERNO DE ESPAÑA  
 MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

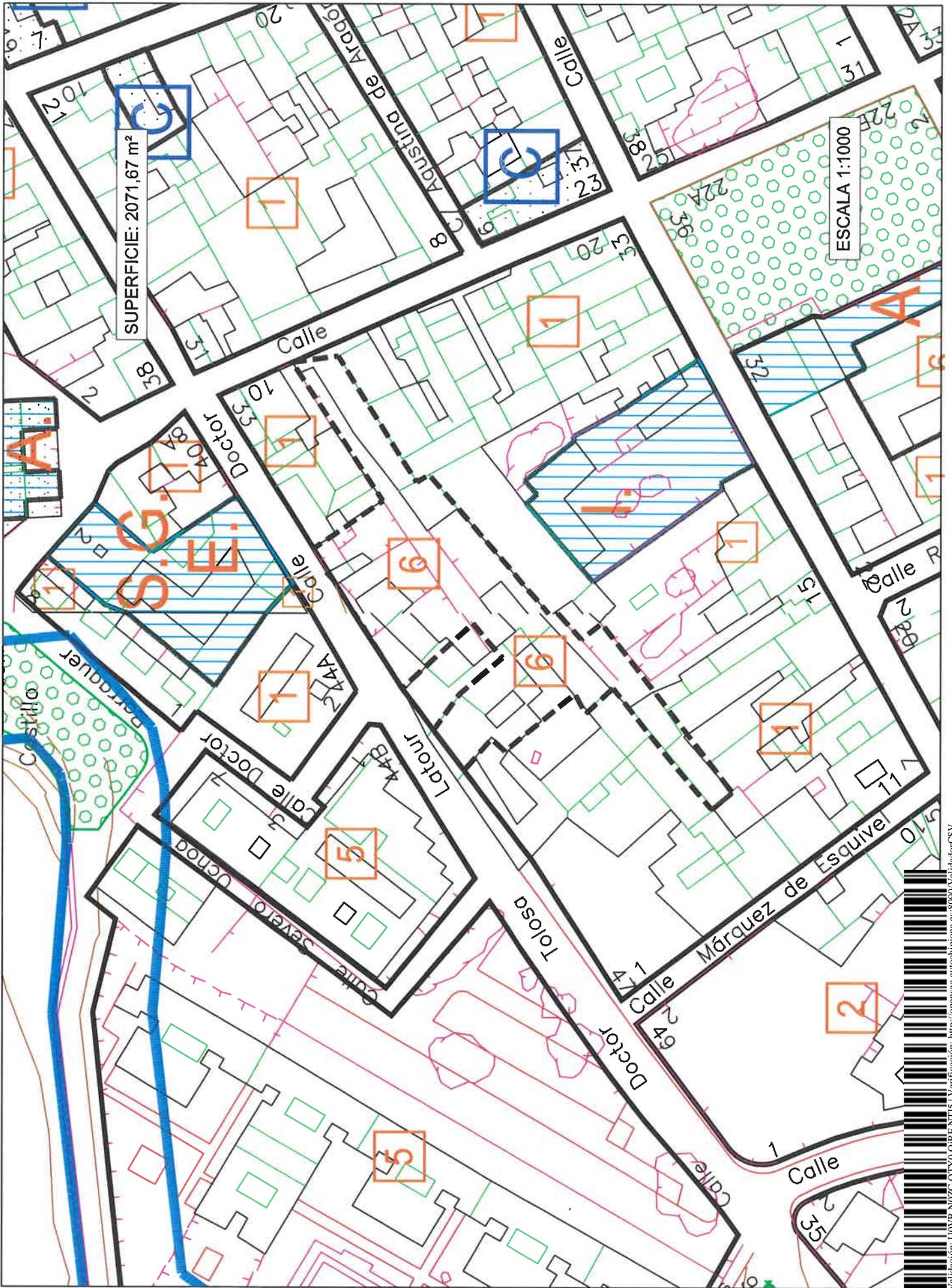


CARTOGRAFÍA CATASTRAL Parcela Catastral: 9089105QA2698G



Codificación del plano: X=728,748 Y=4,068,807  
 Cod. Validación: UOVBNVZC QTYO QJRF NTL5 | Verificación: <http://opensea.aytochipiona.es:8090/ValidadorCSV>  
 Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 22 de 68









GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

89933003QA2689D0005EM

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL CASTILLO DEL 12[A] Es:1 Pi:00 Pt:05

11550 CHIPIONA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL

Comercial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1900

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

544

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL CASTILLO DEL 12[A]  
CHIPIONA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

1.716

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>)

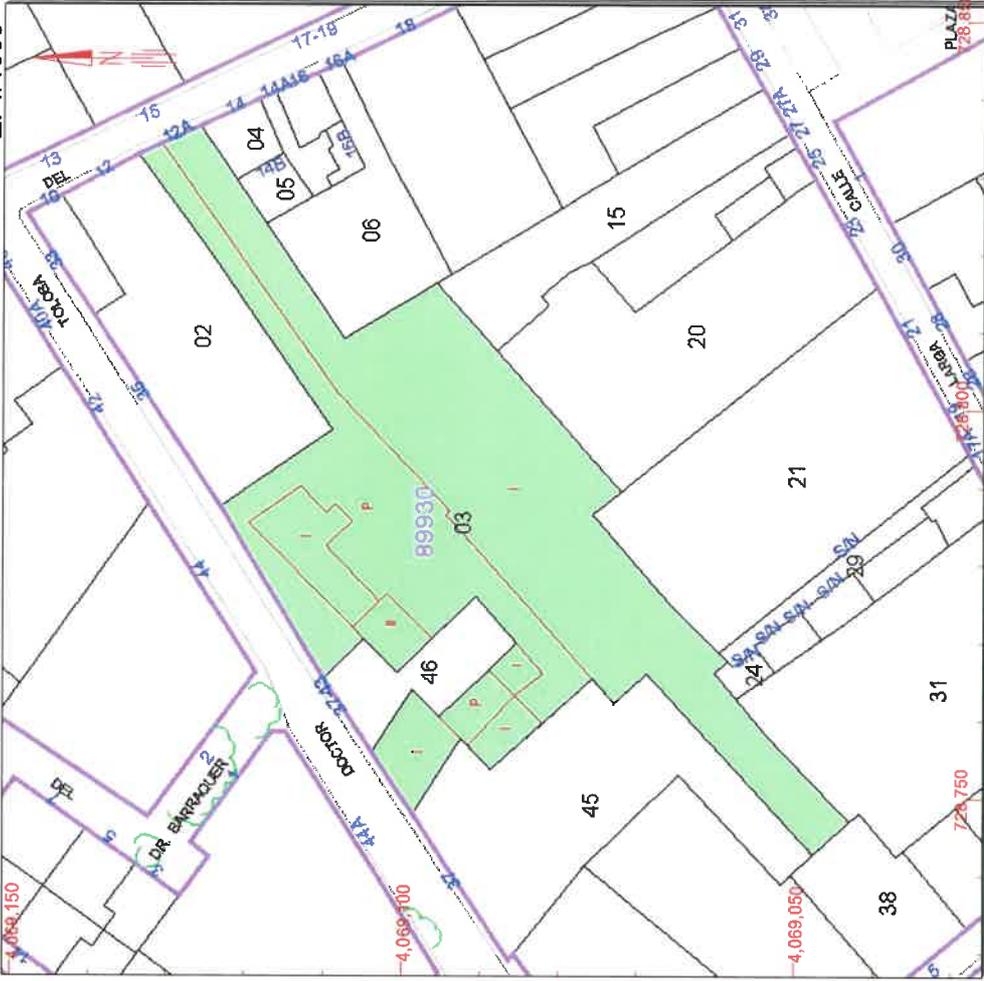
2.432

TIPO DE FINCA

[division horizontal]

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000





GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**8993003QA2689D0004WX**

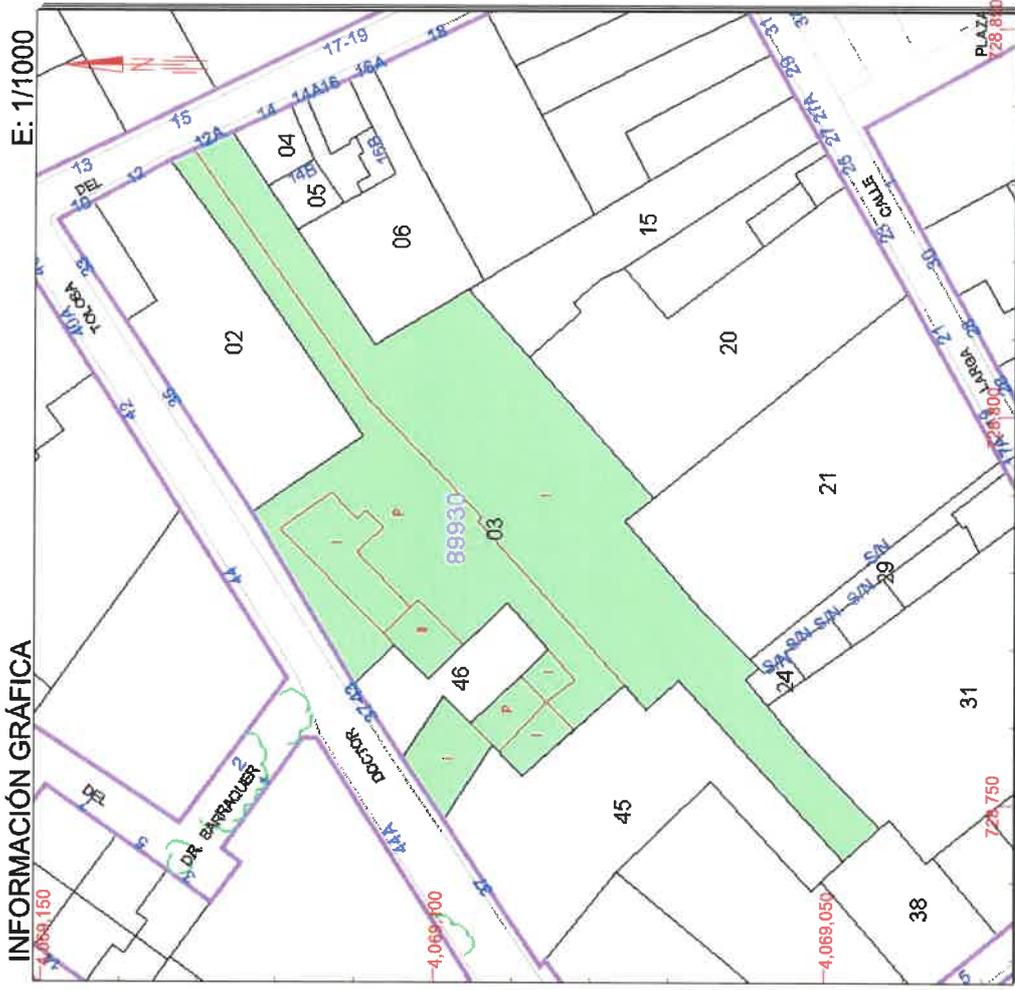
### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL CASTILLO DEL 12[A] Es:1 Pt:00 Pt:04		
	11550 CHIPIONA [CÁDIZ]		
USO PRINCIPAL	Industrial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1900
		COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	446

### PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL CASTILLO DEL 12[A]		
	CHIPIONA [CÁDIZ]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	1.716	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )	2.432
		TIPO DE FINCA	[división horizontal]

### INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 728,850 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
  - Límite de Parcela
  - Límite de Construcciones
  - Mobiliario y aceras
  - Límite zona verde
  - Hidrografía

Martes , 25 de Abril de 2017



Cod. Validación: U0VB N0ZC QTYO QjRF NT15 | Verificación: <http://opensea.aytochipiona.es:8090/ValidadorCSV>  
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 27 de 68



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

8993003QA2689D0003QZ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL CASTILLO DEL 12[A] Es:1 Pl:00 Pt:03

11550 CHIPIONA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL

Industrial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1900

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

257

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL CASTILLO DEL 12[A]  
CHIPIONA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

1.716

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]

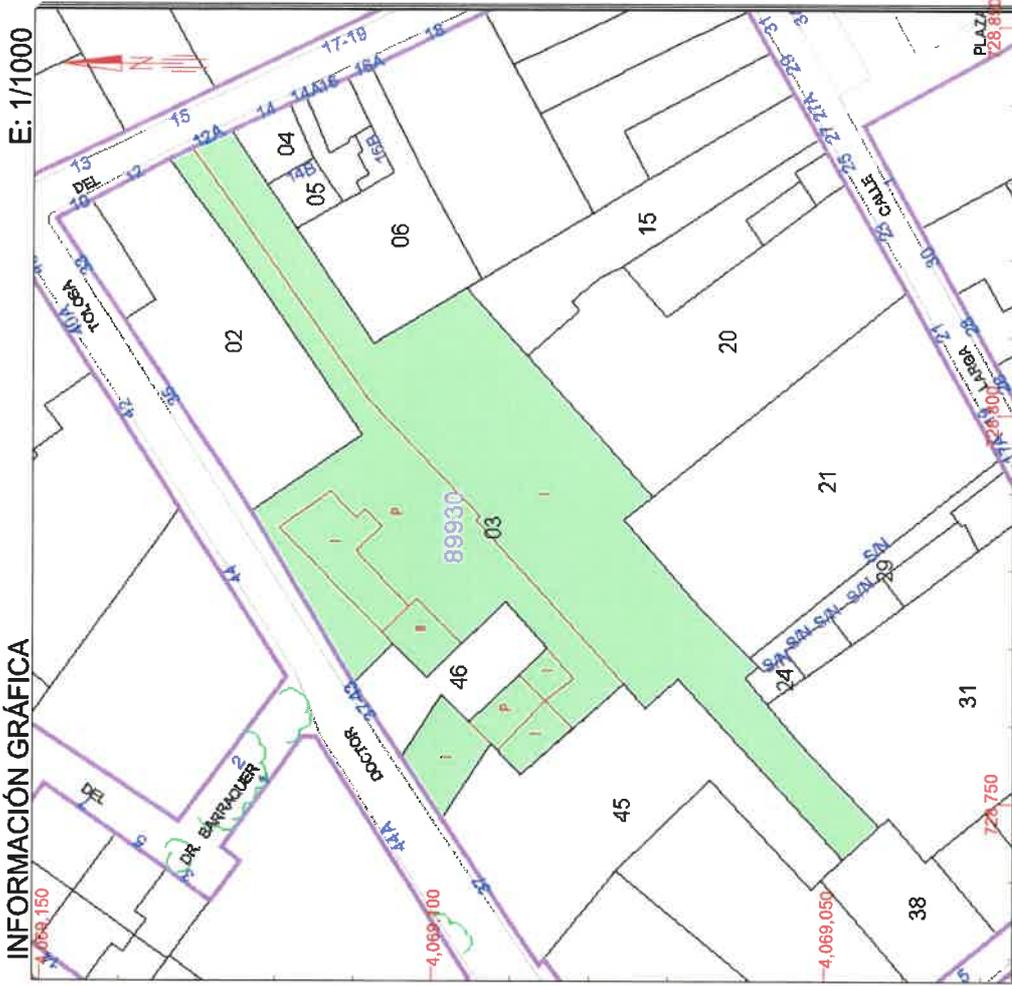
2.432

TIPO DE FINCA  
[division horizontal]

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1	00	03	102
PORCHE 100%	1	00	03	41
ALMACEN	1	00	03	91
PORCHE 100%	1	00	03	23

## INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

728,850 Coordenadas U.T.M. Husc 29 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 25 de Abril de 2017





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**89933003QA2689D0002MB**

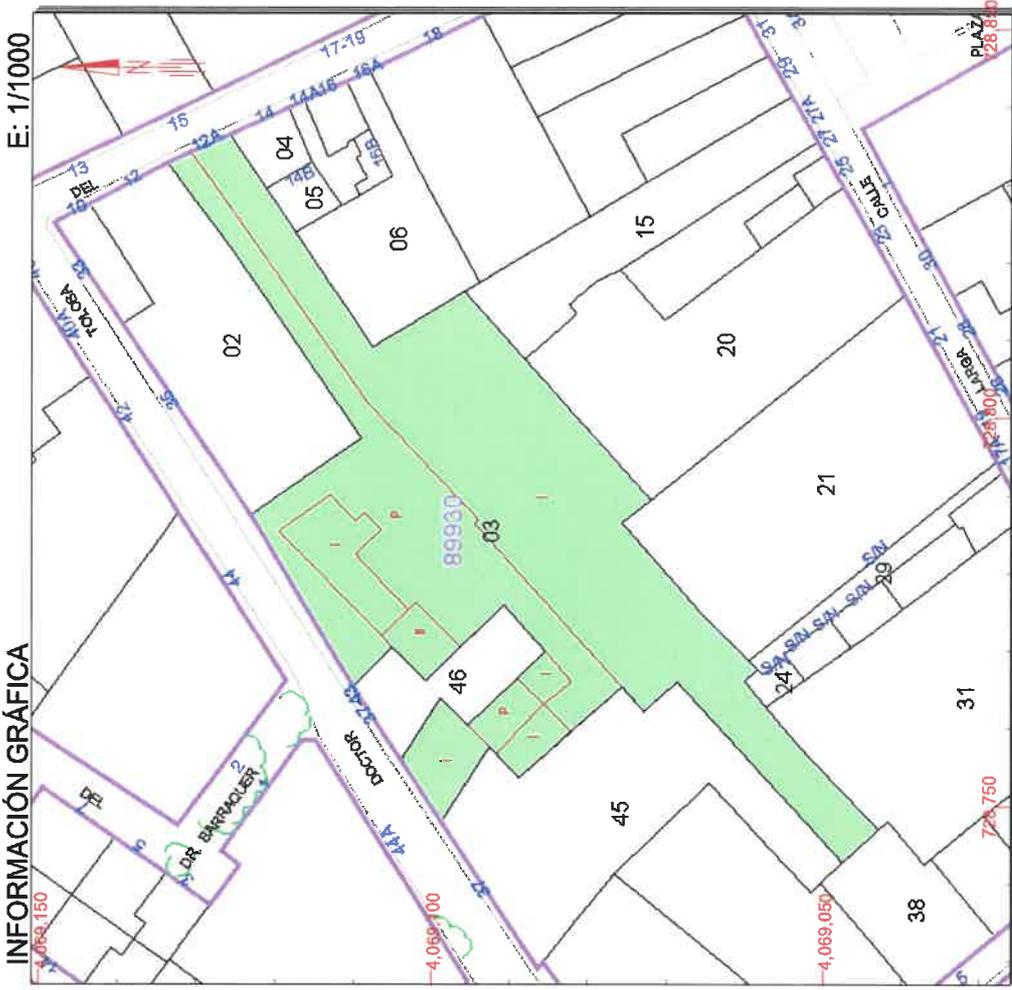
## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL CASTILLO DEL 12[A] Es:1 Pi:00 Pt:02		
	11550 CHIPIONA [CÁDIZ]		
USO PRINCIPAL	Industrial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1900
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	89
	100,000000		

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL CASTILLO DEL 12[A]		
	CHIPIONA [CÁDIZ]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	1.716	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m <sup>2</sup> ]	2.432
		TIPO DE FINCA	[division horizontal]

## INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

728,850 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 25 de Abril de 2017



Cod. Validación: U0VB N0ZC QTYO QjRF NTL5 | Verificación: <http://opensea.aytochipiona.es:8090/ValidadorCSV>  
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 29 de 68



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**8993003QA2689D0001XL**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
**CL CASTILLO DEL 12[A] Es:1 Pl:00 Pt:01**  
**11550 CHIPIONA [CÁDIZ]**

USO PRINCIPAL **Comercial** AÑO CONSTRUCCIÓN **1900**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>] **380**

## PARCELA CATASTRAL

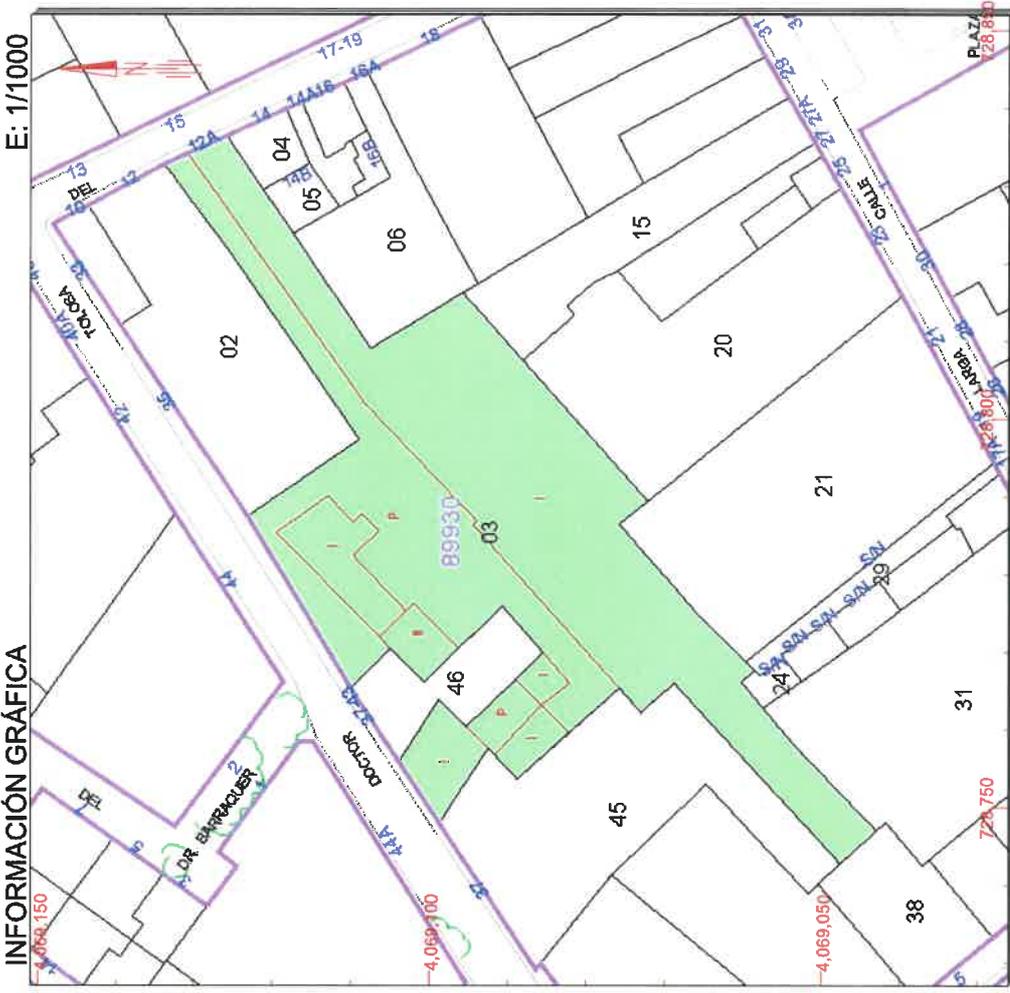
SITUACIÓN  
**CL CASTILLO DEL 12[A]**  
**CHIPIONA [CÁDIZ]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>] **1.716** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>] TIPO DE FINCA **2.432** [division horizontal]

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1	00	01	98
OCIO HOSTEL.	1	00	01	71
ALMACEN	1	01	01	50
ALMACEN	1	00	01	161

## INFORMACIÓN GRÁFICA



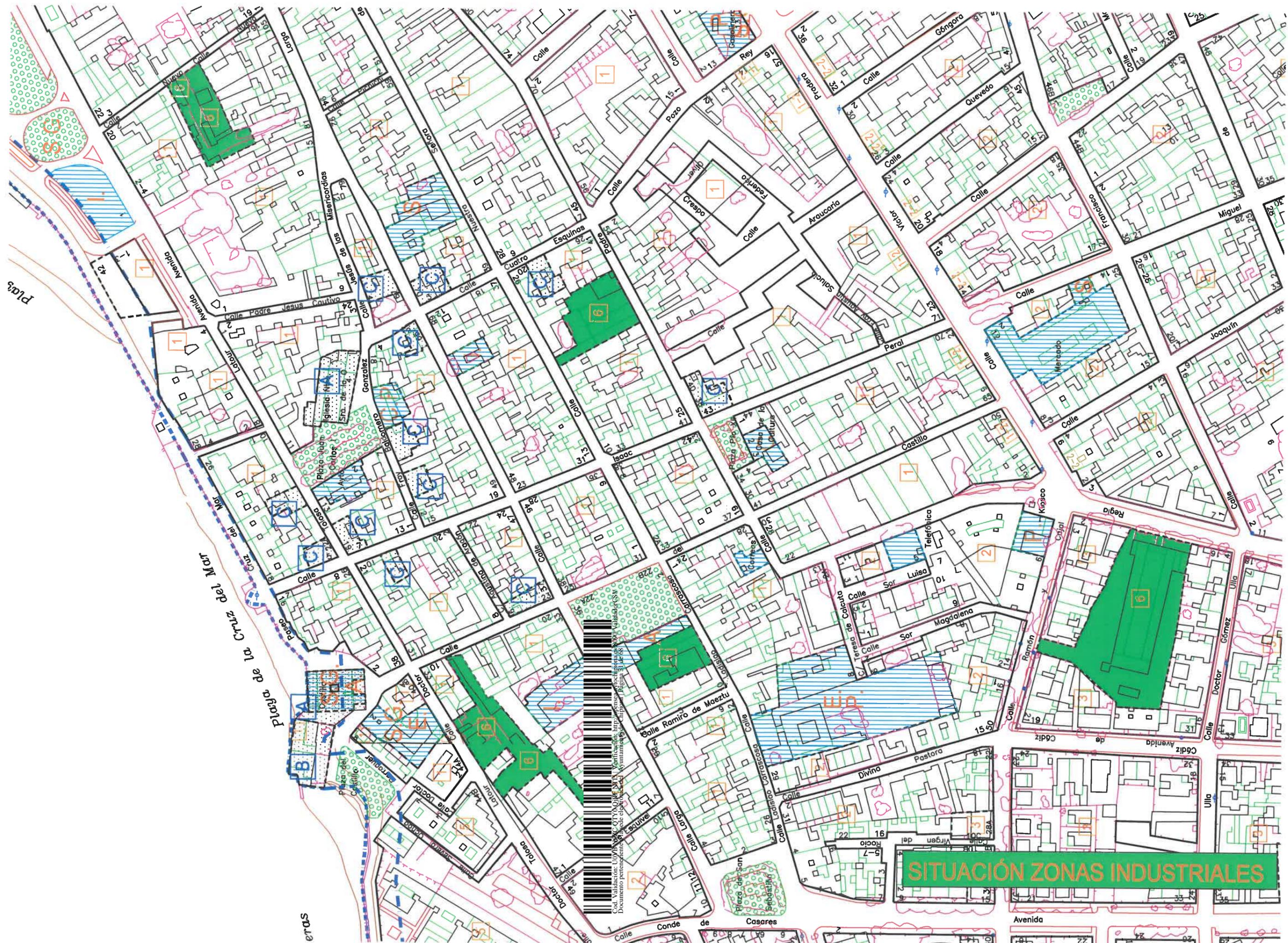
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

728.850 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 25 de Abril de 2017





# SITUACIÓN ZONAS INDUSTRIALES

Cod. Validación: UOYBAYAC OTYVNOIKRE 211A Verificación: <http://www.sede.es> Documento perteneciente al expediente electrónico del Ayuntamiento de Chipiona, Página 31 de 68

## II. ANÁLISIS PORMENORIZADO DE LA ORDENANZA EXISTENTE.

La ordenanza 6 deberá estar solo referida a las zonas industriales inmersas en el casco urbano y que se corresponden tal y como se ha expuesto con las bodegas existentes o que existieron en algún momento en Chipiona.

Resulta necesario analizar cada uno de los artículos de la ordenanza para comprender el alcance de la modificación que se propone:

### **Artículo 326. Delimitación.**

*“Corresponde a todo tipo de industria, edificios industriales, almacenes y aquellas que, incluidas en la normativa ambiental de la Junta de Andalucía, con medios correctores adecuados, puedan incorporarse al conjunto urbano, con los necesarios aislamientos de zonas verdes de protección, que figuran en los Planos de Ordenación y se delimitan con el grafismo:*

6

*La zona se divide en:*

- *Sin Nivel: El característico de la zona.*
- *Nivel 1: Tolerancia industrial, que se corresponde a las áreas de edificación industrial mezcladas con usos residenciales.”*

La redacción es incoherente, no se deben regular industrias, edificios industriales..., lo que se tiene que regular son zonas del casco histórico que se destinan a uso industrial, y que en Chipiona se corresponde con las zonas destinadas al uso bodeguero, aunque en alguna de ellas desde tiempo inmemorial están destinadas al uso residencial.

No tiene sentido dividir la zona en dos niveles, que resulta incoherente en su aplicación, dado que entre otras confusiones, está la de no identificarlos en planos.

**Se propone** delimitar estas zonas coincidiendo con las existentes en casco urbano consolidado y previstas ya en el Plan General.

Estos usos bodegueros que son los que el Plan intentaba no eliminarlos del casco urbano, se correspondían en gran parte de ellos, con edificaciones en los que se compatibilizaba el uso bodeguero con el residencial.

### **Artículo 327. Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.**

#### **-Parcela mínima.**

*“Para la Zona:*

- *Sin Nivel: 500 m<sup>2</sup>, salvo la U.E. n<sup>o</sup> 7 y 9 que tienen Proyecto de Reparcelación aprobado, con fecha anterior a esta Revisión.*
- *Nivel 1: 400 m<sup>2</sup>, debiendo en todo caso permitir una edificación sujeta al resto de las condiciones que se especifican.”*

Inexplicablemente en este artículo se hace mención a la UE 7 y 9 que tal y como se ha dicho se regulan por la ordenanza 7.

**Se propone** la establecida de 400 m<sup>2</sup>.

#### **-Tipo de ordenación.**

*“Para la Zona:*

- *Sin nivel: En parcela independiente siguiendo las alineaciones marcadas. Se permiten naves y edificios industriales en hilera, apareados y aislados, siempre que mantenga las condiciones de protección contra incendios.*
- *Nivel 1: Se mantendrán las alineaciones existentes. No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.”*

**Se propone** la supresión de la ilógica distinción entre Sin nivel y Nivel 1 que mantiene la redacción actual.

La ordenación debe ser la que está actualmente regulada: Manzana Cerrada Compacta, según las alineaciones existentes, señaladas los planos de ordenación.

### **Retranqueos.**

*“Para la Zona:*

- *Sin Nivel: La edificación se retranqueará un mínimo de 5m. a la línea de fachada y tres metros al fondo. Si la edificación tiene más de 500m<sup>2</sup> en planta, dejará libre en un costado un paso de 3,50m. para acceso de bomberos. Este acceso se podrá mancomunar con el colindante siempre que esta carga sea inscrita en el Registro de la Propiedad.*
- *Nivel 1: Se permite la edificación en manzana cerrada, sin retranqueos a la alineación oficial.”*

**Se propone** eliminar la regulación de la zona de sin nivel por entender que se refiere a las zonas de polígonos industriales y mantener las que se regulan para Nivel 1, con la excepción de que exista en las parcelas colindantes.

### **Cerramientos.**

*“Deberá disponerse un cerramiento de parcela, con una altura no inferior a 1,20m. y no superior a 1,60m. Los elementos macizos del cerramiento no sobrepasarán la altura de 70cm. y no serán inferiores a los 50cm.; Todo el resto se realizará con elementos vegetales o cerramiento de mallas metálicas.”*

Carece de sentido la regulación que se hace de los cerramientos al ser la tipología edificatoria la de manzana cerrada, situándose la fachada en la alineación.

**Se propone** regular los cerramientos exclusivamente para las parcelas que se encuentren en manzanas en las que existan retranqueos.

### **Condiciones tipológicas.**

**Se propone** que las condiciones tipológicas sean las que se regulan para el caso antiguo en la ordenanza 1.

**Parcelas inedificables.**

Dentro de la incoherencia de esta ordenanza 6 nos encontramos con que existen parcelas catastrales en las que parte de la misma se clasifica zona de otra ordenanza y en parte y de menor tamaño como zona 6 Industrial.

Estas parcelas se encuentran rodeadas por edificaciones residenciales sin que sea posible su edificación por no tener fachada a vía pública ni salida al exterior.

**Se propone** dar solución mediante la posibilidad de que puedan ser edificadas destinándolas a cualquier uso de los permitidos en la parcela catastral sin incrementar la edificabilidad, ni la ocupación.

**Se propone** respetar el tope máximo de edificabilidad que corresponda, con la suma de ambas edificabilidades, es decir, la parte de parcela clasificada como industrial la edificabilidad máxima será 1,2 y la parte de parcela a la que se aplica otra ordenanza, la edificabilidad será la que corresponda a dicha ordenanza.

**Artículo 328. Edificabilidad, Ocupación y Altura.****Edificabilidad y ocupación.**

*Para la Zona:*

- *Sin Nivel: La edificabilidad máxima será de 0,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La ocupación máxima en planta será del 80% de la parcela.*
- *Nivel 1: La edificabilidad máxima será de 1,2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La ocupación máxima en planta será del 80% de la parcela.*

Cuando regula las zonas sin nivel se asemeja más a las de polígono industrial, por lo que se debe eliminar ya que toda la regulación esta específicamente detallada en las fichas.

**Se propone** mantener la edificabilidad máxima en 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Se propone** mantener la ocupación máxima prevista del 80% de la parcela, para mantener la ocupación permitida y consolidada.

**Se propone** introducir control arqueológico de movimientos de tierra.

## Alturas.

*“Para la Zona:*

- *Sin nivel: La altura máxima será de 12,00m. (3 plantas para edificios industriales). Sólo se admite sobrepasar esta altura con elementos de instalaciones aislados indispensables para el funcionamiento de la industria. La altura libre mínima de cada planta del edificio industrial será de 3,50m. La altura máxima será libre.  
La superficie de oficinas no superará el 20% de la superficie total construida y deberá ser de uso privativo de la industria de la que es aneja.*
- *Nivel 1: La altura máxima será de 2 plantas, 9m. a cumbre de las naves. La altura libre mínima de planta baja será de 3,50m.”*

**Se propone** eliminar la que regula Sin Nivel de 12 metros y 3 plantas.

**Se propone** regular que, por coherencia con la zona casco antiguo, será de dos plantas.

### Artículo 329. Usos.

*“Usos - Para la Zona de conjunto de interés del casco antiguo, el uso residencial será compatible con el uso industrial bodeguero, quedando excluido cualquier otro tipo de uso industrial.*

- *Sin nivel:*

### Característicos:

*Según lo establecido en el artículo 326 de estas normas:*

- 1.- *Industrial y almacenamiento, en todos los subusos y categorías. Se tendrán en cuenta las disposiciones de la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental, del Decreto 153/1996, de 30 de abril de Reglamento de Informe Ambiental, del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre de Reglamento de Calificación Ambiental y del Decreto 292/1995 de 12 de diciembre de Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, y en todo caso se deberá*

*proceder a una depuración completa de todos los residuos, humos y vertidos de acuerdo con las disposiciones vigentes.*

**Permitidos:**

*2.- Residencial, en su categoría 1ª destinada a la guardería de la instalación en número máximo de una por parcela menores de 5.000m<sup>2</sup> y dos en parcelas de más de 5.000m<sup>2</sup>.*

*La superficie máxima de la vivienda no excederá los 120m<sup>2</sup> construidos, ni el 20% del total de la superficie construida.*

*3.- Terciario, en sus categorías:*

*1ª.- Oficinas: en grado 2º, ligadas a la administración de las industrias. Se prohíben en edificio exclusivo.*

*2ª.- Comercial: en sus grados 2, 3º y 4º, fundamentalmente destinados al comercio mayorista en edificio exclusivo.*

*3ª.- Hotelero y hospedaje: en grados 1º y 2º en edificio exclusivo exento.*

*4ª.- Restauración: en todos sus grados.*

*4.- Dotacional-Equipamiento, en sus clases D, S.U. en el servicio c) y S.I.*

*5.- Espacios libres, en sus clases b), c) y d).*

*6.- Transporte y comunicaciones, en su clase a).*

**Prohibidos:**

*Queda expresamente prohibida la implantación de actividad relacionada con el Capítulo I del Catálogo de Actividades potencialmente contaminadoras de la Atmósfera. Decreto 20/96 de 20 de febrero.*

*Todos los demás que no sean ni característicos, ni permitidos.*

- Nivel 1:

**Característico:**

*1.- Industrial compatible con el uso Residencial, (en categoría 1ª en edificio exclusivo).*

*2.- Industrial y almacenamiento, en todos los subusos, en sus categorías 1ª y 2ª, en edificio exclusivo.*

**Permitidos:**

*3.- Terciario, en sus categorías:*

*1ª.- Comercial: en todos sus grados. En grado 2º, 3º y 4º, en edificio exclusivo.*

*2ª.- Restauración: en todos sus grados.*

*4.- Dotacional-Equipamiento, en sus clases D, R, S.U. servicios a), c), d) y S.I., todos ellos en edificio exclusivo.*

*5.- Espacios libres, en sus clases b), c) y d).*

*6.- Transporte y comunicaciones, en su clase a).*

**Prohibidos.**

*Todos los demás.*

*Queda expresamente prohibida la implantación de actividad relacionada con el Capítulo I del Catálogo de Actividades potencialmente contaminadoras de la Atmósfera. Decreto 20/96 de 20 de febrero.*

**Condiciones estéticas y ambientales.**

*Se cumplirán las que prescriben las condiciones generales de estas Normas.”*

Este artículo es uno de los mas confusos e incongruentes de toda la ordenanza 6. En su párrafo primero dice “*Para la zona de conjunto de interés del casco antiguo, el uso residencial será compatible con el uso industrial bodeguero ,quedando excluido cualquier otro tipo de uso industrial”*

Si tenemos en cuenta que todas las bodegas existentes en el casco urbano están incluidas en las zonas industriales y aun mas las zonas industriales son las que se corresponden o estuvieron destinadas a bodegas, lo lógico es pensar que lo que

pretendía el PGOU es permitir la compatibilidad del uso residencial con el bodeguero, pero dicho párrafo se queda vacío de contenido al no regular su condiciones ni su permisividad expresa.

**Se propone:**

Definir como uso característico el industrial bodeguero.

Se establece el uso residencial como uso compatible, que ha existido históricamente, limitándose la edificabilidad al 50% de la edificabilidad total de la parcela.

En los usos permitidos existe un galimatías dado que:

Si se entendiera que la zona “sin nivel” es la que se corresponde con los polígonos industriales el plan hubiera caído en absoluta contradicción dado que en las fichas individualizadas de estas unidades solo permitían como usos compatible el

- Terciario en su categoría 1 (Oficinas) , 3 (Comercial) y 5 ( Restauración)

-Dotacional

-Residencial exclusivamente en el supuesto que sea precisa una vivienda para el personal de guardia de las industrias o almacenes y se justifique debidamente su necesidad.

**Se propone** para no caer en contradicción entendemos que la regulación de usos permitidos para las zonas industriales inmersas en la trama urbana, es la que se regula en la zona “sin nivel”, entendiendo que estos usos son los más coherentes permitidos en la zona de caso antiguo y que son:

-Terciario en sus categorías:

1ª Oficinas:

2ª Comercial;

3ª Hotelero y Hospedaje

4ª Restauración

-Dotacional-Equipamiento

-Espacios libres

-Transporte y comunicaciones

Se limitan los usos industriales a los compatibles con la zona casco antiguo.

Se propone no ampliar los usos regulados en la ordenanza 6

Se excluirán los que no se permiten en casco antiguo por motivos culturales, estéticos y medioambientales.

Se propone todos los usos permitidos en la ordenanza de casco antiguo y que estaban permitidos en el uso industrial.

### **Artículo 330. Voladizos.**

*“Para el uso industrial, se permiten tanto en la zona sin nivel como en la de nivel 1, y siempre que estén justificados por las necesidades de producción, con un saliente que no exceda de 1 m. Computará en su totalidad a los efectos de la edificabilidad.*

*En las viviendas y otros usos permitidos, se estará a las condiciones de la ordenanza de la zona 5.”*

### **Voladizos.**

**Se propone** por razones de uniformidad estética del casco urbano, no se debe permitir el saliente de hasta un metro entendiendo que la regulación de los voladizos debe ser la misma que la que rige en la ordenanza 1 casco antiguo que dice:

*“No se permiten cuerpos volados cerrados. Los miradores o cierros análogos en materiales y dimensiones a los tradicionales, con un vuelo máximo de 35cm., no pudiendo superar el 30% del ancho de la acera. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 45cms.”*

### **Sótanos y semisótanos.**

**Se propone** suprimir por incoherencia las diferencias de zonas de nivel y establecer la misma regulación de la ordenanza de casco antiguo.

### **Artículo 331. Semisótanos y Sótanos.**

*“Para la Zona:*

- *Sin nivel: Se prohíben como norma general, permitiéndose exclusivamente para aquellas instalaciones que deban incluirse en sótano y que sean indispensables para el funcionamiento industrial.*
- *Nivel 1: Se permite el semisótano y sótano 1º con una profundidad a cara superior de solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 5,50m.”*

**Se propone** regular los sótanos y semisótanos en el artículo anterior 330.

**Se propone** la regulación de Protección del Patrimonio Histórico con las mismas restricciones a las condiciones estéticas que rigen en el casco antiguo, para protección del patrimonio inmobiliario.

### **III. RESUMEN.**

Esta modificación puntual no tiene como objetivo ni incrementar la edificabilidad, ni los usos ya previstos, ni ninguna otras condiciones edificatorias.

Se pretende regular de manera coherente las zonas industriales que se encuentran insertadas en el casco urbano, y que de solución a las necesidades sociales y a la lógica de la ordenación.

Chipiona, a fecha de la firma electrónica.

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

**LA ARQUITECTO MPAL.,**

**EL ARQUITECTO TÉCNICO MP**

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

**Fdo.: María Joyanes Abancens.-**

**Fdo.: Ramón Jurado de la Bastida.-**

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

## **DOCUMENTO:** **MODIFICACIÓN**

### **NORMAS URBANÍSTICAS** **ZONA 6. INDUSTRIAL**

## **REDACCIÓN ACTUAL DE LA NORMATIVA QUE SE MODIFICA Y LA PROPUESTA.**

### **CAPITULO VII. ZONA 6. INDUSTRIAL.**

#### **ARTÍCULO 326.**

##### **PGOU ACTUAL:**

##### **Artículo 326. Delimitación.**

Corresponde a todo tipo de industria, edificios industriales, almacenes y aquellas que, incluidas en la normativa ambiental de la Junta de Andalucía, con medios correctores adecuados, puedan incorporarse al conjunto urbano, con los necesarios aislamientos de zonas verdes de protección, que figuran en los Planos de Ordenación y se delimitan con el grafismo:

6

La zona se divide en:

- Sin Nivel: El característico de la zona.
- Nivel 1: Tolerancia industrial, que se corresponde a las áreas de edificación industrial mezcladas con usos residenciales.

##### **PROPUESTA:**

##### **Artículo 326. Delimitación.**

Las zonas industriales de suelo urbano se corresponden con las siguientes:

**Zonas industriales en el casco antiguo, destinadas a uso bodeguero compatible con el residencial.**

Se corresponden con las zonas que en número de cinco se delimitan con el grafismo:

6

## **ARTÍCULO 327.**

### **PGOU ACTUAL:**

#### **Artículo 327. Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.**

##### **Parcela mínima.**

Para la Zona:

- Sin Nivel: 500 m<sup>2</sup>, salvo la U.E. n° 7 y 9 que tienen Proyecto de Reparcelación aprobado, con fecha anterior a esta Revisión.
- Nivel 1: 400 m<sup>2</sup>, debiendo en todo caso permitir una edificación sujeta al resto de las condiciones que se especifican.

##### **Tipo de ordenación.**

Para la Zona:

- Sin nivel: En parcela independiente siguiendo las alineaciones marcadas. Se permiten naves y edificios industriales en hilera, apareados y aislados, siempre que mantenga las condiciones de protección contra incendios.
- Nivel 1: Se mantendrán las alineaciones existentes. No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

##### **Retranqueos.**

Para la Zona:

- Sin Nivel: La edificación se retranqueará un mínimo de 5m. a la línea de fachada y tres metros al fondo. Si la edificación tiene más de 500m<sup>2</sup> en planta, dejará libre en un costado un paso de 3,50m. para acceso de bomberos. Este acceso se podrá mancomunar con el colindante siempre que esta carga sea inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Nivel 1: Se permite la edificación en manzana cerrada, sin retranqueos a la alineación oficial.

## **Cerramientos.**

Deberá disponerse un cerramiento de parcela, con una altura no inferior a 1,20m. y no superior a 1,60m. Los elementos macizos del cerramiento no sobrepasarán la altura de 70cm. y no serán inferiores a los 50cm.; Todo el resto se realizará con elementos vegetales o cerramiento de mallas metálicas.

**PROPUESTA:****Artículo 327. Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.****Parcela mínima.****Segregación y agrupación de parcelas.**

La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> o la catastral histórica si fuera inferior.

**Tipo de ordenación.**

La ordenación es en manzana cerrada, compacta, manteniéndose las alineaciones existentes, señaladas en los planos de ordenación. Se considera como alineación la de la edificación legalmente existente a la Aprobación Definitiva del Plan.

**Retranqueos.**

La edificación es en manzana cerrada sin retranqueos a la alineación oficial.

No obstante se exigirá el retranqueo si existiera en las parcelas colindantes en el 50% del frente de manzana.

**Cerramientos.**

En las edificaciones en las que se exija retranqueo, el cerramiento será:

Los jardines delanteros deberán tener una profundidad de al menos 3,00m desde la alineación oficial y disponer de cerramiento. El cerramiento de los jardines delanteros colindantes con las fachadas a vía pública, tendrá una altura comprendida entre 1,20m. hasta 1,60, podrá ser opaco hasta una altura de 0,70m sobre la rasante de la acera, el resto de la altura del cerramiento será abierto, en los linderos medianeros el cerramiento podrá ser de fábrica en toda su altura (con un máximo de 2,00 m).

**Condiciones tipológicas.**

No serán autorizadas, las obras de reforma interior ni las edificaciones de nueva planta que por su composición volumétrica o de fachada, o por los materiales o colores empleados puedan alterar la imagen tradicional de su entorno y en general del casco antiguo de Chipiona, preferiblemente se utilizarán materiales tradicionales.

- 1.- Los huecos de fachada, tanto de ventanas como de balcones serán de proporción vertical.
- 2.- Las fachadas no podrán ser totalmente diáfanas, ni aún cuando la planta sea comercial, sino que buscará una adecuada proporción de huecos y macizos, debiendo igualmente diseñarse la planta baja en armonía con el resto de la fachada.
- 3.- No se permiten en el acabado de fachadas, la pluralidad de materiales discordantes, ni aquellos colores diferentes a los empleados tradicionalmente en la zona dándose prioridad al blanco. Se recomienda la utilización de las piedras calizas y enfoscados pintados en los colores tradicionales. Las cubiertas serán preferentemente de teja cerámica.
- 4.- Se prohíbe todo tipo de plaquetas de ladrillo, materiales vítreos o cerámicos, etc.
- 5.- Si quedan medianeras visibles, estas se tratarán con arreglo a la textura y color de las fachadas.
- 6.- Si quedan fachadas traseras a patios y jardines o que fueran visibles desde puntos lejanos de la topografía del lugar, estas fachadas interiores se tratarán con el mismo criterio que las principales.
- 7.- Las cubiertas podrán ser de teja cerámica curva o plana a la andaluza.

#### **Parcelas inedificables de carácter singular.**

La parte de una parcela catastral, que en los planos se le ha asignado uso industrial pero que no tiene acceso a la vía pública ni salida al exterior por encontrarse inmersa en zona residencial, se consideran parcelas inedificables para uso industrial de carácter singular.

Estas fincas catastrales podrán edificarse en su totalidad, para cualquiera de los usos permitidos en las ordenanzas aplicables a cada parte de la parcela, si bien:

- La edificabilidad máxima será la suma de las que corresponda a cada parte de parcela según la ordenanza de aplicación.
- La implantación de la edificación será libre en la totalidad de la parcela.
- La ocupación máxima será del 75% en la totalidad de la parcela.

## **ARTÍCULO 328.**

### **PGOU ACTUAL:**

#### **Artículo 328. Edificabilidad, Ocupación y Altura.**

##### **Edificabilidad y ocupación.**

Para la Zona:

- Sin Nivel: La edificabilidad máxima será de  $0,8\text{m}^2/\text{m}^2$ . La ocupación máxima en planta será del 80% de la parcela.
- Nivel 1: La edificabilidad máxima será de  $1,2\text{m}^2/\text{m}^2$ . La ocupación máxima en planta será del 80% de la parcela.

##### **Alturas.**

Para la Zona:

- Sin nivel: La altura máxima será de 12,00m. (3 plantas para edificios industriales). Sólo se admite sobrepasar esta altura con elementos de instalaciones aislados indispensables para el funcionamiento de la industria. La altura libre mínima de cada planta del edificio industrial será de 3,50m. La altura máxima será libre.  
La superficie de oficinas no superará el 20% de la superficie total construida y deberá ser de uso privativo de la industria de la que es aneja.
- Nivel 1: La altura máxima será de 2 plantas, 9m. a cumbrera de las naves. La altura libre mínima de planta baja será de 3,50m.

**PROPUESTA:****Artículo 328. Edificabilidad, Ocupación, Altura y Protección Arqueológica.****Edificabilidad y ocupación.**

La edificabilidad máxima será 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La ocupación máxima en planta será del 80%.

**Alturas.**

La altura máxima será de dos plantas. La altura máxima de cornisa se obtendrá en cada caso asignando a cada planta la de las plantas correspondientes a los edificios contiguos, y si estas son diferentes escogiendo entre ellas la que resulte más representativa de la calle a la que den las fachadas.

**Protección Arqueológica.**

Se establece el control arqueológico de movimientos de tierra, de acuerdo con el artículo 3c) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm 134 de 15 de julio de 2003).

Si durante el transcurso de cualquier actividad realizada en ejecución del instrumento de planeamiento se produjera un hallazgo arqueológico casual, será obligada la comunicación a la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Cádiz, en el transcurso de 24 horas, en los términos del artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA núm 248 de 19 de diciembre de 2007), tal y como establece el artículo 81.1 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se regula el Reglamento y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

**ARTÍCULO 329.****PGOU ACTUAL:****Artículo 329. Usos.**

Usos - Para la Zona de conjunto de interés del casco antiguo, el uso residencial será compatible con el uso industrial bodeguero, quedando excluido cualquier otro tipo de uso industrial.

- Sin nivel:

**Característicos:**

Según lo establecido en el artículo 326 de estas normas:

- 1.- Industrial y almacenamiento, en todos los subusos y categorías. Se tendrán en cuenta las disposiciones de la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental, del Decreto 153/1996, de 30 de abril de Reglamento de Informe Ambiental, del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre de Reglamento de Calificación Ambiental y del Decreto 292/1995 de 12 de diciembre de Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, y en todo caso se deberá proceder a una depuración completa de todos los residuos, humos y vertidos de acuerdo con las disposiciones vigentes.

**Permitidos:**

- 2.- Residencial, en su categoría 1ª destinada a la guardería de la instalación en número máximo de una por parcela menores de 5.000m<sup>2</sup> y dos en parcelas de más de 5.000m<sup>2</sup>.

La superficie máxima de la vivienda no excederá los 120m<sup>2</sup> construidos, ni el 20% del total de la superficie construida.

- 3.- Terciario, en sus categorías:

1ª.- Oficinas: en grado 2º, ligadas a la administración de las industrias. Se prohíben en edificio exclusivo.

2ª.- Comercial: en sus grados 2, 3º y 4º, fundamentalmente destinados al comercio mayorista en edificio exclusivo.

3ª.- Hotelero y hospedaje: en grados 1º y 2º en edificio exclusivo exento.

4ª.- Restauración: en todos sus grados.

4.- Dotacional-Equipamiento, en sus clases D, S.U. en el servicio c) y S.I.

5.- Espacios libres, en sus clases b), c) y d).

6.- Transporte y comunicaciones, en su clase a).

### **Prohibidos:**

Queda expresamente prohibida la implantación de actividad relacionada con el Capítulo I del Catálogo de Actividades potencialmente contaminadoras de la Atmósfera. Decreto 20/96 de 20 de febrero.

Todos los demás que no sean ni característicos, ni permitidos.

- Nivel 1:

### **Característico:**

1.- Industrial compatible con el uso Residencial, (en categoría 1ª en edificio exclusivo).

2.- Industrial y almacenamiento, en todos los subusos, en sus categorías 1ª y 2ª, en edificio exclusivo.

### **Permitidos:**

3.- Terciario, en sus categorías:

1ª.- Comercial: en todos sus grados. En grado 2º, 3º y 4º, en edificio exclusivo.

2ª.- Restauración: en todos sus grados.

4.- Dotacional-Equipamiento, en sus clases D, R, S.U. servicios a), c), d) y S.I., todos ellos en edificio exclusivo.

5.- Espacios libres, en sus clases b), c) y d).

6.- Transporte y comunicaciones, en su clase a).

**Prohibidos.**

Todos los demás.

Queda expresamente prohibida la implantación de actividad relacionada con el Capítulo I del Catálogo de Actividades potencialmente contaminadoras de la Atmósfera. Decreto 20/96 de 20 de febrero.

**Condiciones estéticas y ambientales.**

Se cumplirán las que prescriben las condiciones generales de estas Normas.

## **PROPUESTA:**

### **Artículo 329. Usos.**

#### **Característicos:**

El uso característico es el industrial bodeguero compatible con el residencial:

Fabricación y almacenamiento de vinos y licores.

#### **Compatibles:**

Se permite el uso residencial compatible con el industrial, con una edificabilidad máxima del 50% de la edificabilidad total

#### **Permitidos:**

1.- Industrial y almacenamiento en los subusos siguientes:

- Almacenamiento.
- Reparación y tratamiento de productos de consumo domestico, incluida su venta al público.
- Producción artesanal y oficios varios con venta al público.
- Taller de servicios y reparación del automóvil.
- Oficinas y aéreas de exposición.

2.- Terciario comercial en:

#### **Categorías:**

1º.Local comercial cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento de dimensión no superior a 500 m<sup>2</sup> de superficie.

2º-Agrupacion comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales sin limitación de superficie excepto en relación con la superficie dedicada a alimentación que no supera los 2.500 m<sup>2</sup>.

3º Medias superficies comerciales: cuando la actividad tiene lugar en establecimientos que operan bajo una firma comercial y alcanzan superficies superiores a 500 m<sup>2</sup> pero inferiores a 2.500 m<sup>2</sup>.

3.-Terciario Hostelero y hospedaje. Se incluyen los locales y edificios dedicados al servicio de alojamiento temporal.

Se consideran incluidos:

Hoteles en todas sus categorías.

Hoteles apartamentos.

Hostales y pensiones.

Apartamentos turísticos.

4.-Restauración.

En todos sus grados, en plantas bajas o primeras o en edificio exclusivo.

5.-Dotacional – Equipamiento Colectivo.

En todas sus clases.

6.-Espacios libres.

En todas sus clases.

### **Prohibidos:**

Todos los demás.

### **Condiciones estéticas y ambientales.**

Se cumplirán las que prescriben las condiciones generales de estas Normas.

## **ARTÍCULO 330.**

### **PGOU ACTUAL:**

#### **Artículo 330. Voladizos.**

Para el uso industrial, se permiten tanto en la zona sin nivel como en la de nivel 1, y siempre que estén justificados por las necesidades de producción, con un saliente que no exceda de 1 m. Computará en su totalidad a los efectos de la edificabilidad.

En las viviendas y otros usos permitidos, se estará a las condiciones de la ordenanza de la zona 5.

**PROPUESTA:**

**Artículo 330. Voladizos, miradores, sótanos y semisótanos.**

No se permiten los cuerpos volados.

Los miradores o cierros análogos en materiales y dimensiones a los condicionales, con un vuelo máximo de 35 cm no pudiendo superar el 30% del ancho de la acera. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 45 cm.

Los sótanos podrán ocupar la totalidad del solar

Los semisótanos deberán coincidir con la ocupación de la planta baja.

## **ARTÍCULO 331.**

### **PGOU ACTUAL:**

#### **Artículo 331. Semisótanos y Sótanos.**

Para la Zona:

- Sin nivel: Se prohíben como norma general, permitiéndose exclusivamente para aquellas instalaciones que deban incluirse en sótano y que sean indispensables para el funcionamiento industrial.
- Nivel 1: Se permite el semisótano y sótano 1º con una profundidad a cara superior de solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 5,50m.

**PROPUESTA:**

**Artículo 331. Protección del patrimonio inmobiliario.**

Se prohíben las marquesinas, los banderines y los rótulos luminosos de neón, y/o de plástico.

La rotulación se hará adherida o pintada a los paños de vidrio por su interior o con letras corpóreas individuales de madera o de hierro pintadas sobre los escaparates.

Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color, recomendándose el tono blanco u oscuro.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado o refrigeración en las fachadas.

La regulación de la Protección del Patrimonio Inmobiliario está sometida a lo señalado en el Título VII de estas Normas.

Chipiona, a fecha de la firma electrónica.

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

**LA ARQUITECTO MPAL.,**

**EL ARQUITECTO TÉCNICO MPAL.,**

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

**Fdo.: María Joyanes Abancens.-**

**Fdo.: Ramón Jurado de la Bastida.-**

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

**DOCUMENTO:**  
**REDACCIÓN COMPLETA DE LOS**  
**ARTÍCULOS MODIFICADOS.**

**NORMAS URBANÍSTICAS**  
**ZONA 6. INDUSTRIAL**

## **CAPITULO VII. ZONA 6. INDUSTRIAL.**

### **Artículo 326. Delimitación.**

Las zonas industriales de suelo urbano se corresponden con las siguientes:

#### **Zonas industriales en el casco antiguo, destinadas a uso bodeguero compatible con el residencial.**

Se corresponden con las zonas que en número de cinco se delimitan con el grafismo:



### **Artículo 327. Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.**

#### **Parcela mínima.**

#### **Segregación y agrupación de parcelas.**

La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> o la catastral histórica si fuera inferior.

#### **Tipo de ordenación.**

La ordenación es en manzana cerrada, compacta, manteniéndose las alineaciones existentes, señaladas en los planos de ordenación. Se considera como alineación la de la edificación legalmente existente a la Aprobación Definitiva del Plan.

#### **Retranqueos.**

La edificación es en manzana cerrada sin retranqueos a la alineación oficial.

No obstante se exigirá el retranqueo si existiera en las parcelas colindantes en el 50% del frente de manzana.

#### **Cerramientos.**

En las edificaciones en las que se exija retranqueo, el cerramiento será:

Los jardines delanteros deberán tener una profundidad de al menos 3,00m desde la alineación oficial y disponer de cerramiento. El cerramiento de los jardines delanteros colindantes con las fachadas a vía pública, tendrá una altura

comprendida entre 1,20m. hasta 1,60, podrá ser opaco hasta una altura de 0,70m sobre la rasante de la acera, el resto de la altura del cerramiento será abierto, en los linderos medianeros el cerramiento podrá ser de fábrica en toda su altura (con un máximo de 2,00 m).

### **Condiciones tipológicas.**

No serán autorizadas, las obras de reforma interior ni las edificaciones de nueva planta que por su composición volumétrica o de fachada, o por los materiales o colores empleados puedan alterar la imagen tradicional de su entorno y en general del casco antiguo de Chipiona, preferiblemente se utilizarán materiales tradicionales.

1.- Los huecos de fachada, tanto de ventanas como de balcones serán de proporción vertical.

2.- Las fachadas no podrán ser totalmente diáfanas, ni aún cuando la planta sea comercial, sino que buscará una adecuada proporción de huecos y macizos, debiendo igualmente diseñarse la planta baja en armonía con el resto de la fachada.

3.- No se permiten en el acabado de fachadas, la pluralidad de materiales discordantes, ni aquellos colores diferentes a los empleados tradicionalmente en la zona dándose prioridad al blanco. Se recomienda la utilización de las piedras calizas y enfoscados pintados en los colores tradicionales. Las cubiertas serán preferentemente de teja cerámica.

4.- Se prohíbe todo tipo de plaquetas de ladrillo, materiales vítreos o cerámicos, etc.

5.- Si quedan medianeras visibles, estas se tratarán con arreglo a la textura y color de las fachadas.

6.- Si quedan fachadas traseras a patios y jardines o que fueran visibles desde puntos lejanos de la topografía del lugar, estas fachadas interiores se tratarán con el mismo criterio que las principales.

7.- Las cubiertas podrán ser de teja cerámica curva o plana a la andaluza.

### **Parcelas inedificables de carácter singular.**

La parte de una parcela catastral, que en los planos se le ha asignado uso industrial pero que no tiene acceso a la vía pública ni salida al exterior por

encontrarse inmersa en zona residencial, se consideran parcelas inedificables para uso industrial de carácter singular.

Estas fincas catastrales podrán edificarse en su totalidad, para cualquiera de los usos permitidos en las ordenanzas aplicables a cada parte de la parcela, si bien:

- La edificabilidad máxima será la suma de las que corresponda a cada parte de parcela según la ordenanza de aplicación.
- La implantación de la edificación será libre en la totalidad de la parcela.
- La ocupación máxima será del 75% en la totalidad de la parcela.

### **Artículo 328. Edificabilidad, Ocupación, Altura y Protección Arqueológica.**

#### **Edificabilidad y ocupación.**

La edificabilidad máxima será 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La ocupación máxima en planta será del 80%.

#### **Alturas.**

La altura máxima será de dos plantas. La altura máxima de cornisa se obtendrá en cada caso asignando a cada planta la de las plantas correspondientes a los edificios contiguos, y si estas son diferentes escogiendo entre ellas la que resulte más representativa de la calle a la que den las fachadas.

#### **Protección Arqueológica.**

Se establece el control arqueológico de movimientos de tierra, de acuerdo con el artículo 3c) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm 134 de 15 de julio de 2003).

Si durante el transcurso de cualquier actividad realizada en ejecución del instrumento de planeamiento se produjera un hallazgo arqueológico casual, será obligada la comunicación a la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Cádiz, en el transcurso de 24 horas, en los términos del artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA núm 248 de 19 de diciembre de 2007), tal y como establece el artículo 81.1 del

Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se regula el Reglamento y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

### **Artículo 329. Usos.**

#### **Característicos:**

El uso característico es el industrial bodeguero compatible con el residencial:

Fabricación y almacenamiento de vinos y licores.

#### **Compatibles:**

Se permite el uso residencial compatible con el industrial, con una edificabilidad máxima del 50% de la edificabilidad total

#### **Permitidos:**

1.- Industrial y almacenamiento en los subusos siguientes:

- Almacenamiento.
- Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, incluida su venta al público.
- Producción artesanal y oficios varios con venta al público.
- Taller de servicios y reparación del automóvil.
- Oficinas y aéreas de exposición.

2.- Terciario comercial en:

#### Categorías:

1º. Local comercial cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento de dimensión no superior a 500 m<sup>2</sup> de superficie.

2º-Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales sin limitación de superficie excepto en relación con la superficie dedicada a alimentación que no supera los 2.500 m<sup>2</sup>.

3º Medias superficies comerciales: cuando la actividad tiene lugar en establecimientos que operan bajo una firma comercial y alcanzan superficies superiores a 500 m<sup>2</sup> pero inferiores a 2.500 m<sup>2</sup>.

3.-Terciario Hostelero y hospedaje. Se incluyen los locales y edificios dedicados al servicio de alojamiento temporal.

Se consideran incluidos:

Hoteles en todas sus categorías.

Hoteles apartamentos.

Hostales y pensiones.

Apartamentos turísticos.

4.-Restauracion.

En todos sus grados, en plantas bajas o primeras o en edificio exclusivo.

5.-Dotacional – Equipamiento Colectivo.

En todas sus clases.

6.-Espacios libres.

En todas sus clases.

### **Prohibidos:**

Todos los demás.

### **Condiciones estéticas y ambientales.**

Se cumplirán las que prescriben las condiciones generales de estas Normas.

### **Artículo 330. Voladizos, miradores, sótanos y semisótanos.**

No se permiten los cuerpos volados.

Los miradores o cierros análogos en materiales y dimensiones a los condicionales, con un vuelo máximo de 35 cm no pudiendo superar el 30% del ancho de la acera. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 45 com.

Los sótanos podrán ocupar la totalidad del solar

Los semisótanos deberán coincidir con la ocupación de la planta baja.

**Artículo 331. Protección del patrimonio inmobiliario.**

Se prohíben las marquesinas, los banderines y los rótulos luminosos de neón, y/o de plástico.

La rotulación se hará adherida o pintada a los paños de vidrio por su interior o con letras corpóreas individuales de madera o de hierro pintadas sobre los escaparates.

Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color, recomendándose el tono blanco u oscuro.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado o refrigeración en las fachadas.

La regulación de la Protección del Patrimonio Inmobiliario está sometida a lo señalado en el Título VII de estas Normas.

Chipiona, a fecha de la firma electrónica.

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

**LA ARQUITECTO MPAL.,**

**EL ARQUITECTO TÉCNICO MPAL.,**

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

**Fdo.: María Joyanes Abancens.-**

**Fdo.: Ramón Jurado de la Bastida.-**

# RESUMEN EJECUTIVO



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA DE CHIPIONA

### NORMAS URBANÍSTICAS ZONA 6. INDUSTRIAL

AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO  
*DEPARTAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y  
PLANEAMIENTO*

ABRIL 2017



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

**DOCUMENTO:**

**RESUMEN EJECUTIVO**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**ZONA 6. INDUSTRIAL**

### **RESUMEN EJECUTIVO.**

Se modifica la redacción de las Normas que regulan la zona 6, Industrial.

El ámbito de aplicación a que se refiere esta ordenanza se delimita a las áreas industriales inmersas en el casco urbano.

El uso característico: industrial bodeguero, compatible con el residencial.

No se incrementa la edificabilidad existente.

No se incrementan los usos ya previstos en el Plan General.

No se modifican las condiciones edificatorias.

Chipiona, a fecha de la firma electrónica.

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

**LA ARQUITECTO MPAL.,**

**EL ARQUITECTO TÉCNICO MPAL.,**

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

**Fdo.: María Joyanes Abancens.-**

**Fdo.: Ramón Jurado de la Bastida.-**