



ANUNCIO

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria, celebrada el día 19 de julio de 2018, al punto tercero de su Orden del Día, acordó:

Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, referida a la regulación de la zona 6, Industrial, de las Normas Urbanísticas Particulares del Suelo Urbano, así como su Resumen Ejecutivo.

De conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de dos de abril, en su actual redacción aprobada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, y del artículo 103 de la Constitución Española, se procede a la publicación íntegra del Documento de Normas Urbanísticas:

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:

6

Artículo 327. Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.

Parcela mínima.

Segregación y agrupación de parcelas.

La parcela mínima será de 400 m² 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.



Ayuntamiento de Chipiona

URBANISMO - Gestión Urbanística y Planeamiento
IJC/LHP/MAPM
Rfa.: Modificación PGOU Zona 6 - Industrial

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 m²/m².

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.



Ayuntamiento de Chipiona

URBANISMO - Gestión Urbanística y Planeamiento
IJC/LHP/MAPM
Rfa.: Modificación PGOU Zona 6 - Industrial

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 m² 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 m².

3º Medias superficies comerciales: cuando la actividad tiene lugar en establecimientos que operan bajo una firma comercial y alcanzan superficies superiores a 500 m² pero inferiores a 2.500 m².

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.



Ayuntamiento de Chipiona

URBANISMO - Gestión Urbanística y Planeamiento
IJC/LHP/MAPM
Rfa.: Modificación PGOU Zona 6 - Industrial

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 cm.

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.

Se hace constar expresamente que esta modificación del PGOU se encuentra inscrita en el Registro de Instrumentos de Planeamiento del Ayuntamiento de Chipiona bajo el asiento número 1.1.17.

Asimismo, por Resolución dictada por la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con fecha 25 de septiembre de 2018, se acuerda inscribir y depositar la citada modificación en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de Registro 7820, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Chipiona de la Unidad Registral de la Provincia de Cádiz.

Chipiona, a fecha de firma electrónica.

LA ALCALDESA PRESIDENTA,

Fdo.: Isabel Jurado Castro.