



**Ilmo. Ayuntamiento
De Chipiona**

**ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA CO-9 PARA LA SEGREGACION
EN DOS PARCELAS AL 50% EN
COSTA BALLENA
CHIPIONA**

**OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL
DE OBRAS Y URBANISMO
SEPTIEMBRE 2.020**



Cod. Validación: RTJC RTIC OTLW QTY4 NDFG | Verificación: <https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV>
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 1 de 30

INDICE MEMORIA

1. Antecedentes
2. Objeto del estudio.
3. Situación y Ámbito.
4. Planeamiento vigente.
5. Propuesta de las determinaciones del estudio de detalle.
6. Resumen ejecutivo del estudio detalle
7. Anexo I: Información de la parcela y el ámbito

INDICE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- I.2 CALIFICACIÓN DE LA PARCELA, USOS.
- I.3 PARCELARIO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- I.4 PARCELA ORIGEN.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1 SEGREGACIÓN PROPUESTA. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
- O-2 ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDERO.



1.- ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de Chipiona con el objeto de permitir flexibilizar la acción promotora de las empresas, modifica puntualmente las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad Urbanística Integrada de Costa Ballena mediante la Modificación nº 3 que permitir la segregación de las parcelas de condominio mediante estudio de detalle que contemple que:

- La Segregación será como máximo en dos parcelas de la inicialmente existente y que una de ella no será menor del 40%.
- El Estudio de Detalle garantice la coherencia de la globalidad de la parcela
- Que cada parcela consuma como máximo la edificabilidad que corresponda proporcionalmente a su superficie.

Esta modificación fue aprobada y publicada en el BOP nº 88, de 12 de mayo de 2011.

Según la LOUA en su Art. 15, el Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento que tiene como objeto completar o adaptar algunas determinaciones del Planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.

2.- OBJETO DEL ESTUDIO.

El objeto del estudio de detalle en la parcela CO-9 es segregarla en dos al 50%.

Se redacta este estudio de detalle por la Arquitecta Municipal, Maria Joyanes Abancens, Tras providencia recibida del Concejal Delegado del Area de Urbanismo del Ayuntamiento de Chipiona. La Parcela CO-9, resultante de la reparcelación del Plan Parcial de Costa Ballena Chipiona, se adjudica al Ayuntamiento en función de la cesión del 10% del aprovechamiento tipo, que por imperativo legal le corresponde a la administración actuante, en este caso la Corporación Chipionera. La parcela está inscrita en el registro de la propiedad de Chipiona con el nº de finca 36.681, tomo 2007, libro 689, folio 143 y alta 1.

Se redacta el presente Estudio de Detalle en cumplimiento de la normativa urbanística desarrollada por el Plan Parcial y la modificación puntual de este en el Art. 217 sin que modifique las condiciones estéticas y edificatorias.

3.- SITUACIÓN Y AMBITO

3.1.- Parcela CO-9, descripción física.

- La parcela **CO-9** se emplaza en la zona Este del ámbito de Costa Ballena, Chipiona junto al lago norte.
- Tiene una **superficie de 29.266 m²** según el proyecto de reparcelación, registro y escritura. En catastro aparece con una superficie de 29.265 m².
- Tiene una **edificabilidad** de 0.48 m²/m², **14.048 m²** de techo
- Referencia Catastral 1046101QA3604E0001DG
- Sus linderos:
 - Norte: Jardín lineal PJ2. Paseo de los Majadales
 - Sur: Parque de los Lagos.PJ2.
 - Este: Jardín Lineal PJ2 que la separa de Parcela CO-6. Paseo entre condominios.
 - Oeste: Jardín Lineal PJ2 que la separa de viario de nueva creación. Calle Beethoven
- Su forma es trapezoidal con unos lados levemente curvo y tres rectos, 194,56 x 162.40 x 161.26 x 175.56(c) m.
- Su topografía está deprimida respecto a las rasantes de los viarios una media de -1.80 m.
- La parcela es exenta, sin parcelas colindantes residenciales, rodeada por los paseos y viarios de calle Beethoven y Paseo Entre Condominios, por el viario peatonal denominado Paseo de Majadales y por último por la zona verde Parque de los Lagos.
- El uso calificado de la parcela es el residencial, siendo de aplicación la Ordenanza de Condominios del Plan Parcial.

3.2.- Dotación de infraestructuras urbanas en la parcela

La parcela original dispone de las acometidas a los servicios como suelo urbano y no existe aparentemente afecciones y servidumbres.

Se adjunta plano de infraestructuras en Anexo I.

3.3.- Sobre la Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos. Ley GICA.

Los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, ni simplificada, así como a la Evaluación de Impacto en Salud de acuerdo

con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y sus modificaciones posteriores y de conformidad con el Decreto 169/2014.

La propiedad del solar, EL AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA va a poner a la venta la parcela CO- 9 por fases. Se propone en este Estudio de Detalle parcelar, con el objeto que coincida con sus fases de promoción. Esta decisión está justificada por la situación del mercado inmobiliario que en estos momentos recomienda medir las propuestas inmobiliarias en cuanto a tamaño y que respondan a una demanda real.

4.- PLANEAMIENTO VIGENTE

4.1.- Determinaciones del Plan Parcial

En este estudio de detalle se justifican aquellos artículos de la normativa del Plan Parcial que quedan afectado por el objeto de este, la segregación de la parcela original, CO-9 en dos al 50%.

El Plan Parcial de Ordenación de la Unidad Urbanística Integrada de Costa Ballena establece en las Ordenanzas de Condominios, artículos 216 a 224, las siguientes determinaciones que quedan afectadas por el objeto del Estudio de Detalle:

Se relacionan aquí aquellos que afectan a la parcela, volúmenes, situación de las edificaciones en la parcela y distancias entre ellos, usos y tipologías.

CAPÍTULO 3º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CONDOMINIOS.

Art.217 Condiciones Particulares de Parcelación. (MODIFICACIÓN nº 3)

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.*

Art.218 Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

- a. *Ocupación máxima sobre rasante: veinticinco (25%) por ciento de la superficie de la parcela.*
- b. *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.*
- c. *Edificabilidad neta: cero coma cuarenta y ocho (0,48) M2/M2.*
 - *Separación a linderos: 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.*
- *Linderos traseros: las construcciones se separarán al menos cuatro tercios (4/3) de la altura, con un mínimo de ocho (8) metros.*
- d. *Altura máxima: Planta Baja + 2 (PB+2), diez y medio (10,5) metros.*
- e. *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.*
- f. *Dimensión máxima de las edificaciones: la dimensión máxima en cualquier dirección de las edificaciones no superará los setenta y cinco (75) metros.*

Art.223 Condiciones Particulares de Uso.

1. *El uso determinado será el residencial plurifamiliar.*
2. *Sobre rasante se permiten además los siguientes usos:*
 - *Residencial unifamiliar.*
 - *Infraestructuras urbanas básicas.*
3. *Bajo rasante en todas las subzonas se permite el uso de garaje.*

Art.224 Condiciones Particulares de Tipologías.

1. *Excepto que se establezca una determinación pormenorizada en el Plano de Calificación del Suelo, la tipología determinada es la Vivienda Colectiva. Además, se permiten las siguientes tipologías:*
 - *Vivienda Unifamiliar Agrupada.*
 - *Vivienda Unifamiliar en Hilera.*
 - *Vivienda Unifamiliar en Manzana.*

5.- PROPUESTA DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

No se modifica ningún parámetro definido en Plan Parcial, solo se adapta o/y concreta a la nueva propuesta de este Estudio de Detalle.

A. PARCELACIÓN:

Se establece una parcelación en dos parcelas resultantes al 50%, que se denominan **CO-9.1** y **CO-9.2**.

PARCELAS	ESTUDIO DETALLE
CO-9.1	50%
CO-9.2	50%

B. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES, SUPERFICIE Y PARAMETROS URBANÍSTICOS:

- PARCELA CO-9.1 del Plan Parcial del Sector Único La Ballena PGOU de Chipiona.

I. Parámetros físico:

Linderos:

- Norte: Jardín lineal PJ2, Paseo de Majadales
- Sur: Parcela segregada CO-9.2
- Este. Jardín lineal PJ2 que la separa de la parcela CO-6. Paseo entre condominios.
- Oeste: Jardín lineal PJ2, Calle Beethoven.

Superficie: 14.633 m²

Lados: 80,60 x 162,40 x 96,83 x 168,14 m

II. Parámetros urbanísticos:

Edificabilidad: 0.48 m²T/m²S = 7.024 m²Techo

Ocupación:

Sobre rasante:	25%
Bajo rasante:	35%

Alineaciones:

- Linderos frontales a calle peatonal o rodada: 1H min. 7 m
- Linderos laterales, entre parcelas: 4/3H min. 8 m

Ordenación de volúmenes:

- a. Altura máxima: Planta Baja + 2 (PB+2), diez y medio (10,5) metros.
- b. 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.
- c. Dimensión máxima de las edificaciones: la dimensión máxima en cualquier dirección de las edificaciones no superará los setenta y cinco (75) metros.

Usos.

El uso determinado será el residencial plurifamiliar.

Sobre rasante se permiten además los siguientes usos:

- Residencial unifamiliar.
- Infraestructuras urbanas básicas.

Bajo rasante en todas las subzonas se permite el uso de garaje.

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.
-
- **PARCELA CO-9.2 del Plan Parcial del Sector Único La Ballena PGOU de Chipiona.**

I. Parámetros físico:

Linderos:

- o Norte: Parcela segregada CO-9.1
- o Sur: PJ2 Parque de los lagos
- o Este. Jardín lineal PJ2 que la separa de la parcela CO-6. Paseo entre condominios.
- o Oeste: Jardín lineal PJ2, calle Beethoven.

Superficie: 14.633 m²

Lados: 168,14 x 175,56(c) x 80,60 x 97,67 m

II. Parámetros urbanísticos:

Edificabilidad: 0.48 m²T/m²S = 7.024 m²Techo

Ocupación:

Sobre rasante:	25%
Bajo rasante:	35%

Alineaciones:

- o Linderos frontales a calle peatonal o rodada: 1H min. 7 m
- o Linderos laterales, entre parcelas: 4/3H min. 8 m

Ordenación de volúmenes:

- a. Altura máxima: Planta Baja + 2 (PB+2), diez y medio (10,5) metros.
- b. 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.
- c. Dimensión máxima de las edificaciones: la dimensión máxima en cualquier dirección de las edificaciones no superará los setenta y cinco (75) metros.



Usos.

El uso determinado será el residencial plurifamiliar.

Sobre rasante se permiten además los siguientes usos:

- Residencial unifamiliar.
- Infraestructuras urbanas básicas.

Bajo rasante en todas las subzonas se permite el uso de garaje.

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.

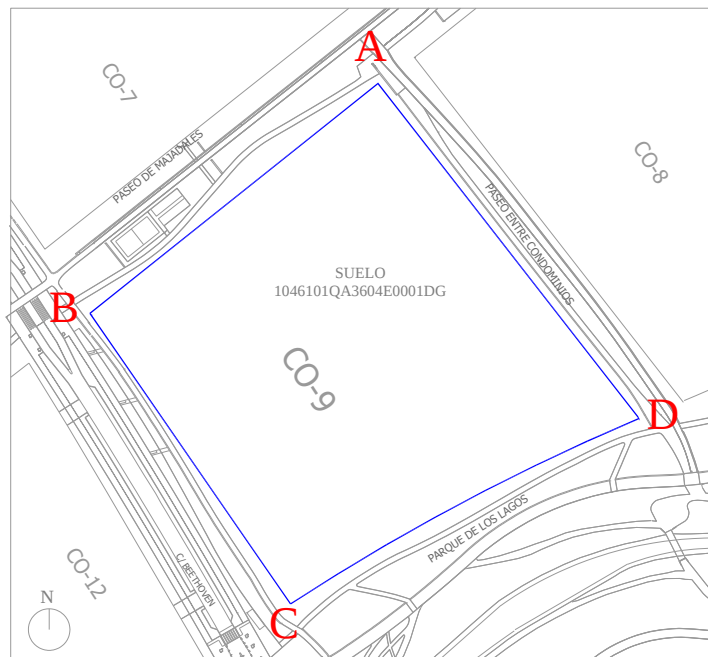
C. DEFINICION DE LAS PARCELAS MEDIANTE COORDENADAS UTM.

- Parcela origen CO-9:

Referencia Catastral: 1046101QA3604E0001DG

COORDENADAS UTM

CO-9		
PUNTO	X	Y
A	730889.8340	4064405.2475
B	730763.2840	4064303.4760
C	730854.9495	4064170.8750
D	731010.2390	4064252.4960
SUPERFICIE PARCELA:		29.266 m ²

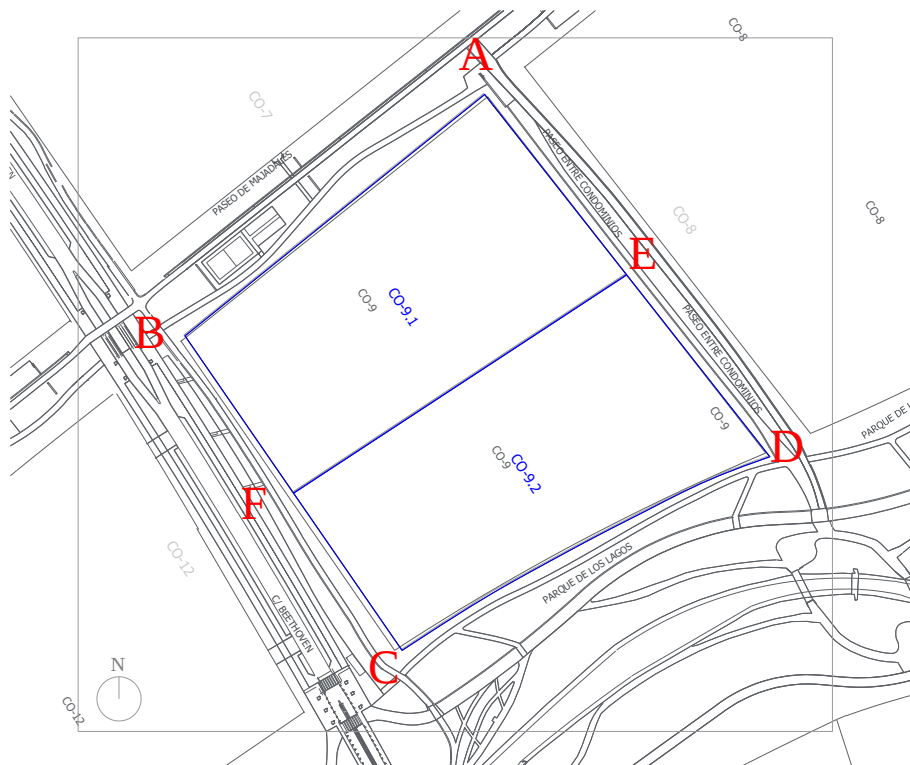


- Parcela RESULTANTES:

COORDENDAS UTM

CO-9.1		
PUNTO	X	Y
A	730889.8340	4064405.2475
B	730763.2840	4064303.4760
E	730949.7676	4064329.1940
F	730809.1168	4064237.1755
SUPERFICIE PARCELA:		14.633 m²

CO-9.2		
PUNTO	X	Y
E	730949.7676	4064329.1940
F	730809.1168	4064237.1755
C	730854.9495	4064170.8750
D	731010.2390	4064252.4960
SUPERFICIE PARCELA:		14.633 m²



6.- RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DETALLE

6.1.- ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Chipiona con el objeto de permitir flexibilizar la acción promotora de las empresas, modifica puntualmente las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad Urbanística Integrada de Costa Ballena mediante la Modificación nº 3 que permitir la segregación de las parcelas de condominio mediante estudio de detalle que contemple que:

- La Segregación será como máximo en dos parcelas de la inicialmente existente y que una de ella no será menor del 40%.
- El Estudio de Detalle garantice la coherencia de la globalidad de la parcela
- Que cada parcela consuma como máximo la edificabilidad que corresponda proporcionalmente a su superficie.

Esta modificación fue aprobada y publicada en el BOP nº 88, de 12 de mayo de 2011.

Según la LOUA en su Art. 15, el Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento que tiene como objeto completar o adaptar algunas determinaciones del Planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.

La propiedad del solar, EL AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA va a poner a la venta la parcela CO- 9 por fases. Se propone en este Estudio de Detalle parcelar, con el objeto que coincida con sus fases de promoción. Esta decisión está justificada por la situación del mercado inmobiliario que en estos momentos recomienda medir las propuestas inmobiliarias en cuanto a tamaño y que respondan a una demanda real.

6.2.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se define en los planos de ordenación O-1 y O-2, 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 parcela original CO-9, que se denominan CO-9.1 y CO-9.2, con las siguientes características dimensionales:

6.2.1. Parcelación:

PARCELAS RESULTANTES	SUP.RESPECTO PARCELA ORIGINAL
CO-9.1	50%
CO-9.2	50%

- **PARCELA CO-9.1 del Plan Parcial del Sector Único La Ballena PGOU de Chipiona.**

Linderos:

- Norte: Jardín lineal PJ2, Paseo de Majadales
- Sur: Parcela segregada CO-9.2
- Este. Jardín lineal PJ2 que la separa de la parcela CO-6. Paseo entre condominios.
- Oeste: Jardín lineal PJ2, Calle Beethoven.

Superficie: 14.633 m²

- **PARCELA CO-9.2 del Plan Parcial del Sector Único La Ballena PGOU de Chipiona.**

Linderos:

- o Norte: Parcela segregada CO-9.1
- o Sur: PJ2 Parque de los lagos
- o Este. Jardín lineal PJ2 que la separa de la parcela CO-6. Paseo entre condominios.
- o Oeste: Jardín lineal PJ2, calle Beethoven.

Superficie: 14.633 m²

6.2.2. Ocupación:

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. 94.4.

6.2.3. Alineaciones y rasantes:

Se definen las alineaciones y separaciones a lindero en el plano de Ordenación O-3. Las alineaciones exteriores a viario de la parcela original CO-3 se mantienen para las parcelas segregadas y se define las distancias a respetar con respecto al lindero lateral que divide la parcela original.

Conforme al artículo 218 d) la separación a los linderos queda:

- o Linderos frontales a calle peatonal o rodada: separación mínima una (1) vez la altura con un mínimo de siete (7) metros.
- o Linderos laterales, entre parcelas: separación mínima de cuatro tercios (4/3) de la altura con un mínimo de ocho (8) metros.

6.2.4. Edificabilidad:

La edificabilidad asignada a las parcelas de condominio por el Plan Parcial es de 0.48 m²/m² y en el caso de la parcela CO-9 tiene asignada una edificabilidad de 14.048 m² de techo.

	PARCELA ORIGEN	PARCELAS RESULTANTES	
	Edificabilidad Plan parcial	Edificabilidad E.D.	
	CO-9	CO-9.1	CO-9.2
Superficie	29.266m ²	14.633 m²	14.633 m²
Edificabilidad máxima	14.048 m ² (0,48 m ² /m ²)	7.024 m²(0,48 m²/m²)	7.024 m²(0,48 m²/m²)

Otras condiciones urbanísticas particulares de las edificaciones:

- Altura máxima: Planta Baja + 2 (PB+2), diez y medio (10,5) metros.

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

6.2.5. Usos y tipologías:

Se establece conforme al Art. 223 Condiciones particulares de la zona de Condominio que:

- El uso determinado será el residencial plurifamiliar.
- Sobre rasante se permiten además los siguientes usos: Residencial unifamiliar y Infraestructuras urbanas básicas.
- Bajo rasante en todas las subzonas se permite el uso de garaje.

En relación a las tipologías compatibles en el Art. 224 Condiciones particulares de Tipologías, la tipología determinada es la de Vivienda Colectiva.

Además, se permiten las siguientes tipologías:

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

En Chipiona a la fecha de la firma electrónica

Fdo: Maria Joyanes Abancens
La arquitecto Municipal



7.- ANEXO I: INFORMACIÓN DE LA PARCELA Y EL ÁMBITO

- I. Descripción de la parcela CO-9 proyecto compensación**
- II. Descripción Registral**
- III. Mapa Catastro parcela CO-9**
- IV. Mapa Catastro parcela colindante a CO-9**
- V. Infraestructuras urbanas y acometidas CO-9**



FINCA: URBANA

ZONA: CONDOMINIO

PARCELA: CO-9 del Plan Parcial del Sector Único “La Ballena” del P.G.O.U de Chipiona.

- **NORTE:** Jardín lineal. PJ2.
- **SUR:** Parque de los Lagos. PJ2
- **ESTE:** Jardín Lineal PJ2 que la separa de Parcela CO-6.
- **OESTE:** Jardín Lineal PJ2 que la separa de viario de nueva creación.

EDIFICABILIDAD 14.048 m² **USO:** RESIDENCIAL

CARGAS Y GRAVÁMENES: Las de su procedencia. Además esta parcela está gravada con la carga urbanística de contribuir en la conservación y mantenimiento de la urbanización conforme a los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación que se constituirá, con el coeficiente correspondiente que se indica.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA: 0.0000%

ADJUDICATARIO	PORCENTAJE	CARGAS URBANÍSTICAS
Ayuntamiento de Chipiona	100,0000%	0,00 €

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLUCAR DE BARRAMEDA

FECHA DE EMISIÓN: VEINTIUNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL CUATRO

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CHIPIONA N°: 36681

Parcela sita en la Unidad Urbanística Integrada "LA BALLENA" en el término municipal de Chipiona, descrita en el Proyecto de Reparcelación en la forma siguiente: Parcela denominada CO-9 del Plan Parcial del Sector Unico "La Ballena" del P.G.O.U de Chipiona. LINDEROS: Norte Jardín lineal. PJ2. Sur: Parque de los Lagos. PJ2 Este: Jardín Lineal PJ2 que la separa de Parcela CO-6. OESTE: Jardín Lineal PJ2 que la separa de viario de nueva creación. SUPERFICIE: 29.266 metros cuadrados EDIFICABILIDAD 14.048 metros cuadrados. USO: RESIDENCIAL. COEFICIENTE DE PARTICIPACIONEN EL MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACION: 4,8654%. COEFICIENTE DE PARTICIPACION EN LA LIQUIDACION DEFINITIVA: 0,0000%. Se corresponde esta finca con de resultado con superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Chipiona a que se refiere el artículo 54 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TITULARIDADES

TITULAR/ES	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA, 100% del pleno dominio por título de COMPENSACION URBANISTICA .	P11016000	2007	689	143	1
TITULO: Adquirida por COMPENSACION URBANISTICA en virtud de Certificación administrativa Inscrita con fecha 21/06/2004.					

CARGAS

Gravada con una afección al pago del Impuesto sobre T.P. y A.J.D. por un plazo de CINCO años, a contar desde el día veintiuno de Junio del año dos mil cuatro.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de HOY, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE CHIPIONA NÚM: 36681



Pág: 1 de 2





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1046101QA3604E0001DG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL BEETHOVEN 3 Suelo

11550 CHIPIONA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL BEETHOVEN 3

CHIPIONA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

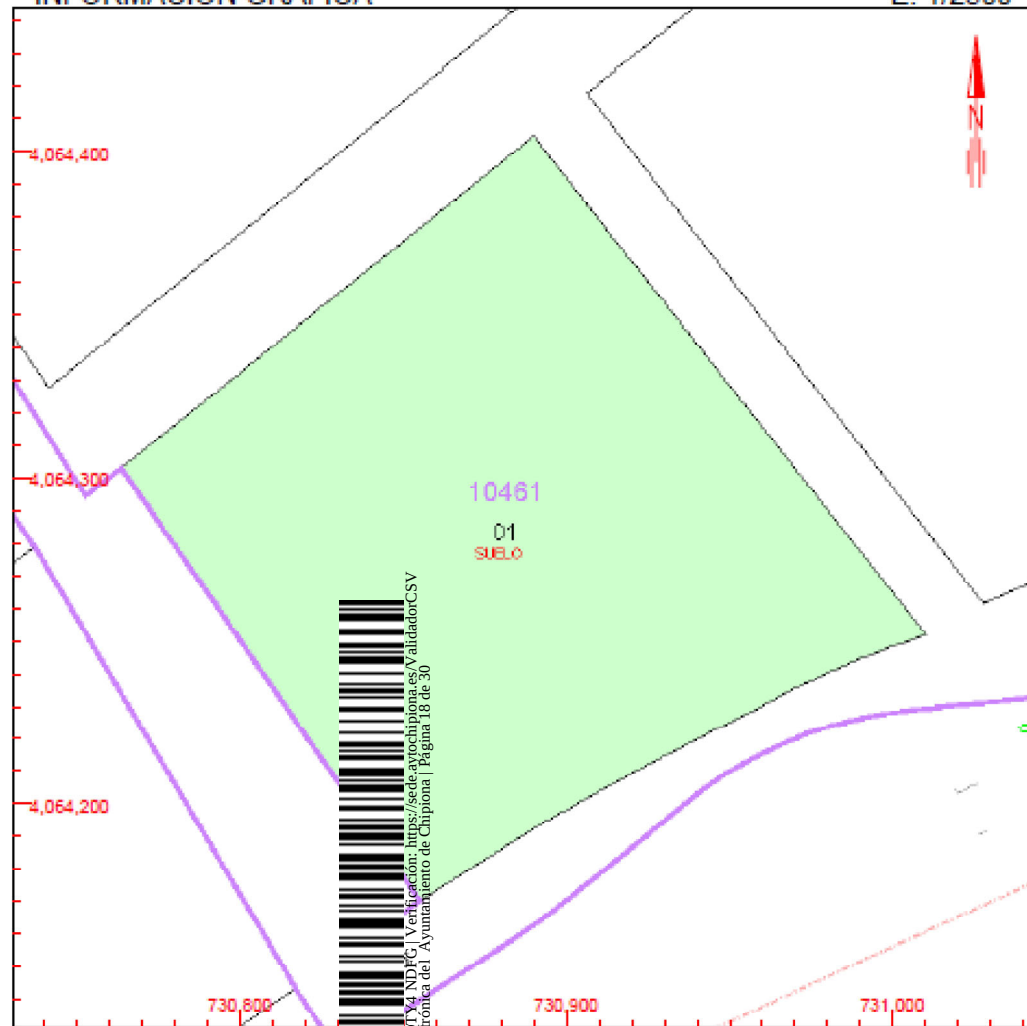
29.265

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500



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

- 731,000 Coordenadas U.T.M. Huso 29
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 8 de Julio de 2020

Cod. Validación: RTJC RTIC 014 NDFG | Verificación: https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV
Documento perteneciente a la zona de gestión de la zona de Chipiona | Página 18 de 30



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

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 1:5,000



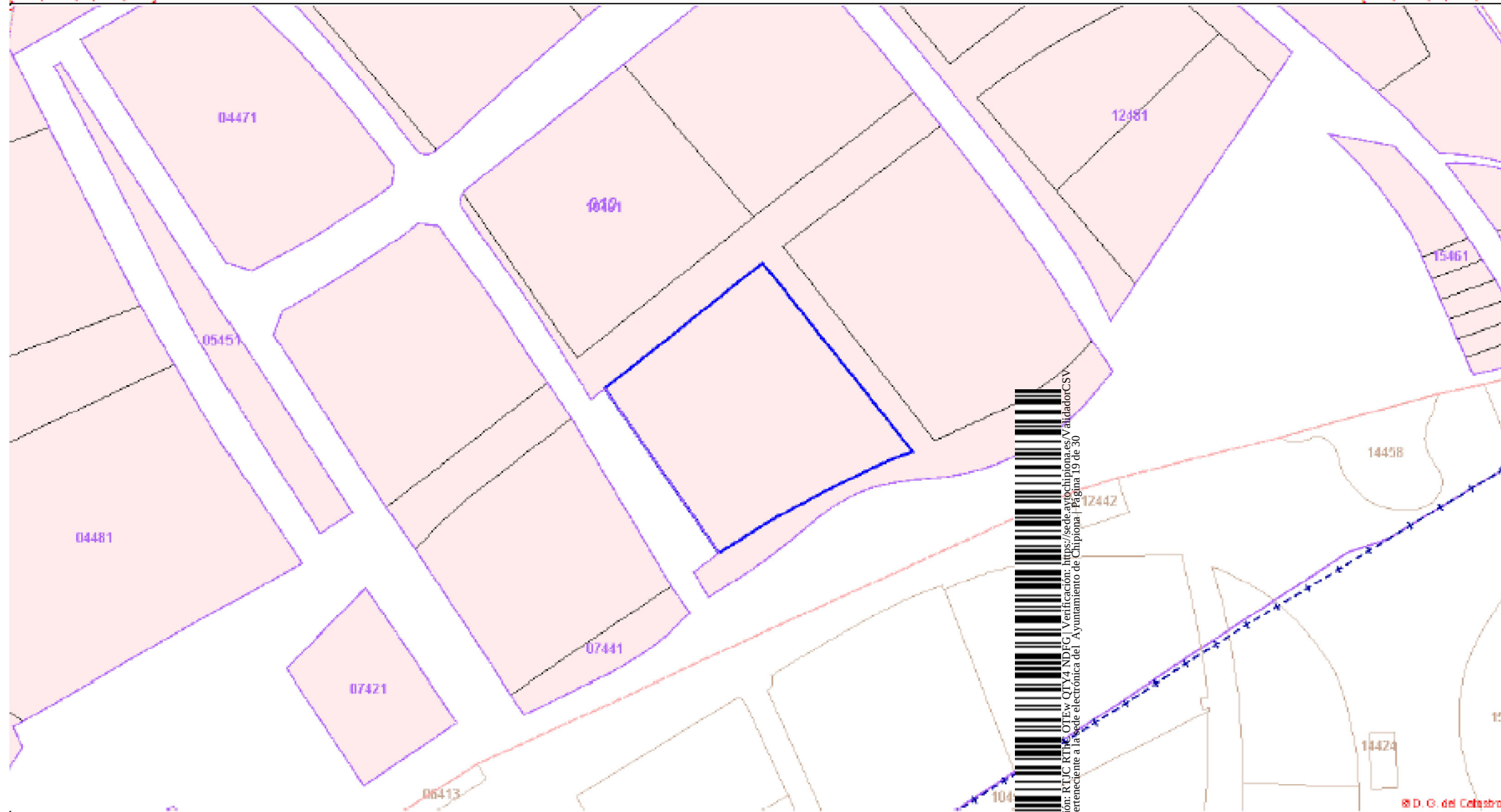
100m 0 100 200m

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 1046101QA3604E

[730,287 ; 4,064,613]

[731,487 ; 4,064,613]



[730,287 ; 4,063,963]

[731,487 ; 4,063,963]

Coordenadas del centro: X = 730,887 Y = 4,064,288

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 30/06/20



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 1046101QA3604E

500m 0 500 1000m

[728,450 ; 4,065,853]

[733,250 ; 4,065,853]



[728,450 ; 4,063,253]

[733,250 ; 4,063,253]



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

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 1:2,000



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 1046101QA3604E



[730,647 ; 4,064,418]

[731,127 ; 4,064,418]



[730,647 ; 4,064,158]

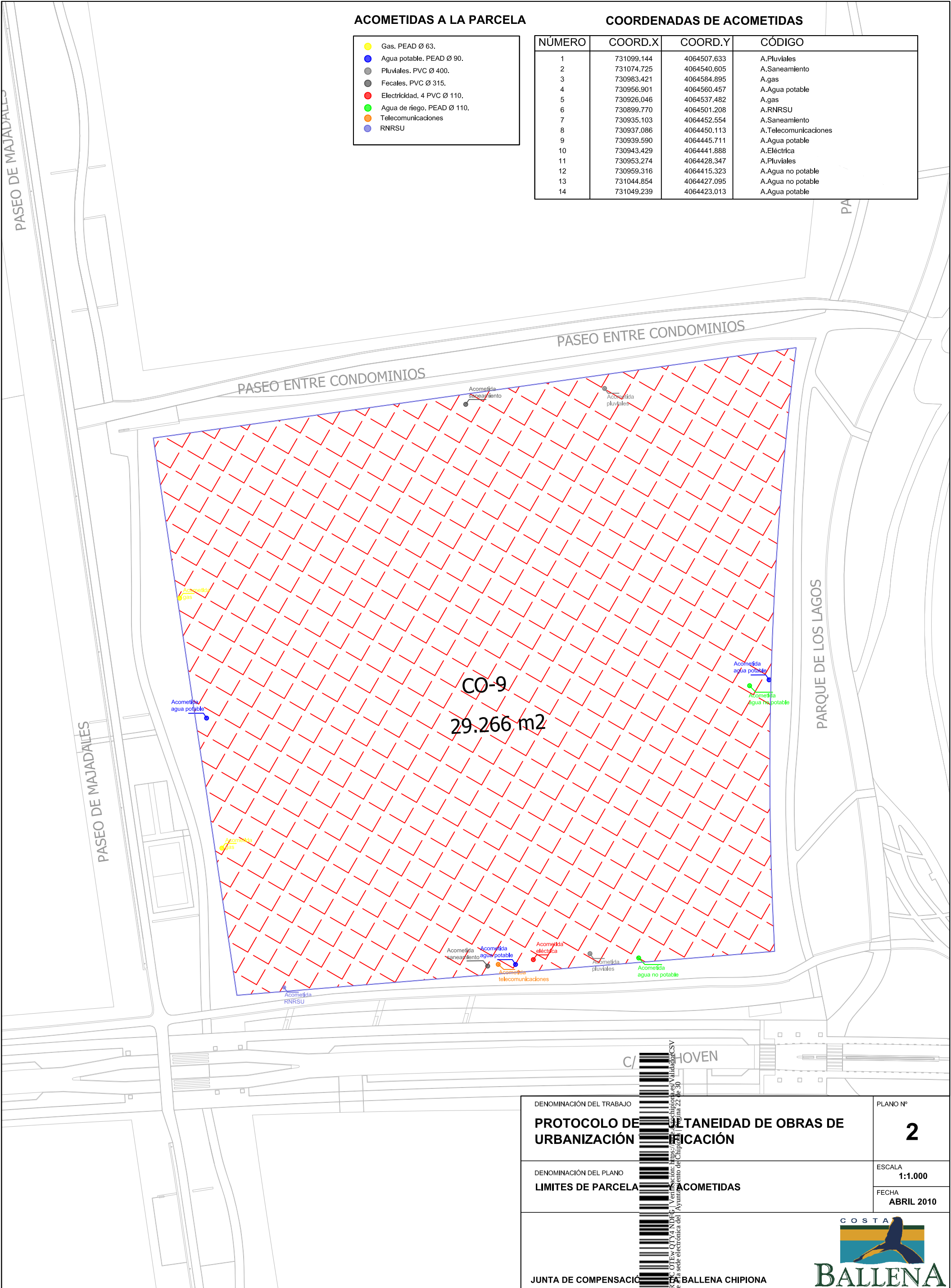
[731,127 ; 4,064,158]

Cod. Validación: RTJC RTIC OTIw QTY4 NDFG | Verificación: <https://sede.aytochipiona.es/validadorCSV>
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 21 de 30

Coordenadas del centro: X = 730,887 Y = 4,064,288

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 30/06/20



ACOMETIDAS A LA PARCELA

- Gas. PEAD Ø 63.
- Agua potable. PEAD Ø 90.
- Pluviales. PVC Ø 400.
- Fecales. PVC Ø 315.
- Electricidad. 4 PVC Ø 110.
- Agua de riego. PEAD Ø 110.
- Telecomunicaciones
- RNRSU

COORDENADAS DE ACOMETIDAS

NÚMERO	COORD.X	COORD.Y	CÓDIGO
1	731099.144	4064507.633	A.Pluviales
2	731074.725	4064540.605	A.Saneamiento
3	730983.421	4064584.895	A.gas
4	730956.901	4064560.457	A.Agua potable
5	730926.046	4064537.482	A.gas
6	730899.770	4064501.208	A.RNRSU
7	730935.103	4064452.554	A.Saneamiento
8	730937.086	4064450.113	A.Telecomunicaciones
9	730939.590	4064445.711	A.Agua potable
10	730943.429	4064441.888	A.Eléctrica
11	730953.274	4064428.347	A.Pluviales
12	730959.316	4064415.323	A.Agua no potable
13	731044.854	4064427.095	A.Agua no potable
14	731049.239	4064423.013	A.Agua potable

DENOMINACIÓN DEL TRABAJO

PROTOCOLO DE VERIFICACIÓN DE LA EFECTIVIDAD DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

DENOMINACIÓN DEL PLANO

LIMITES DE PARCELA Y ACOMETIDAS

JUNTA DE COMPENSACIÓN

BALLENA CHIPIONA

PLANO N°

2

ESCALA

1:1.000

FECHA

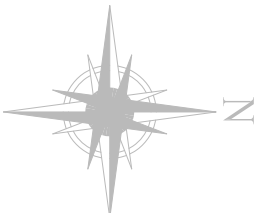
ABRIL 2010

COSTA RICA

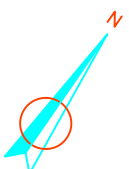
BALLENA

Cada Validación RUC, RUC OTES, OTY, A.M.D.G., Verificación, Impresión, Archivar y Validación CSV
Documento perteneciente al Ayuntamiento de Chipiona, Página 22 de 30

PLANOS



COSTA BALLENA CHIPIONA



Cod. Validation: RTUC-RTHC-OTEW-QTY4-NDFG- Verification: <https://sede.aytochipiona.es/ValidatorCSV>
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 25 de 30

RESIDENCIAL

- | CO | CJ |
|---|---|
|  |  |
| CONDOMINIO | CIUDAD JARDIN |
|  | |
| USO PROMENORZADO OBLIGATORIO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR | |

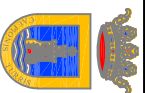
TERCIARIO - HOTELERO

- | | | |
|----|--|------------------------|
| HL | | HOTELERO LITORAL |
| HP | | HOTELERO PLAZA DEL MAR |
| TR | | TERCIARIO-COMERCIAL |
| TC | | TERCIARIO-RESTAURACION |
| DP | | DOTACIONAL PUBLICO |

EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- | EPV | |
|---|--|
|  | EQUIPAMIENTO PRIVADO |
|  | PARQUES Y JARDINES LINEALES |
|  | JARDIN LITORAL - BANDA DUNAR |
|  | ÁREAS FORESTALES DE PROTECCION |
|  | ÁREAS AJUARDINADAS ASOCIADAS AL VIARIO |

- DIVISION TERMINOS MUNICIPALES
 --- DELIMITACION PLAN PARCIAL
 --- ZONA SUJETA A DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL LA-2



AYUNTAMIENTO DE
CHIPIONA

PLAZA DE ANDALUCÍA

OFICINA MUNICIPAL DE
OBRAS Y URBANISMO

PROYECTO DE :
ESTUDIO DE DETALLE PARA SEGREGACIÓN
DE LA PARCELA CO-9 EN DOS AL 50%

SITUACIÓN:

PARCELA CO-9
Costa Ballena Chipiona.
LA ARQUITECTO:
Marta Joyanes Abancens

PLANO DE:

CALIFICACION
PARCELA. USOS

FECHA:

SEPTIEMBRE
2020

S/E

PLANO N.º:

1-2



OFICINA MUNICIPAL DE
OBRAS Y URBANISMO

PROYECTO DE :
ESTUDIO DE DETALLE PARA SEGREGACIÓN
DE LA PARCELA CO-9 EN DOS AL 50%

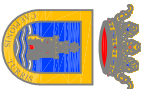
SITUACIÓN:
PARCELA CO-9
Costa Ballena Chippiona.

LA ARQUITECTO:
Maria Joyanes Abancens

PLANO DE: PARCELARIO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	FECHA:	PLANO N.º:
	SEPTIEMBRE 2020 1/2500	I-3

FECHA:	PLANO N.º:
SEPTIEMBRE 2020	I-3
1/2500	





AYUNTAMIENTO DE
CHIPIONA

PLAZA DE ANDALUCÍA

OFICINA MUNICIPAL DE
OBRAS Y URBANISMO

PROYECTO DE:

ESTUDIO DE DETALLE PARA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CO-9 EN DOS AL 50%

SITUACIÓN:

PARCELA CO-9
a Ballena Chipionaa

LA ARQUITECTO

Maria Joyanes Abancens

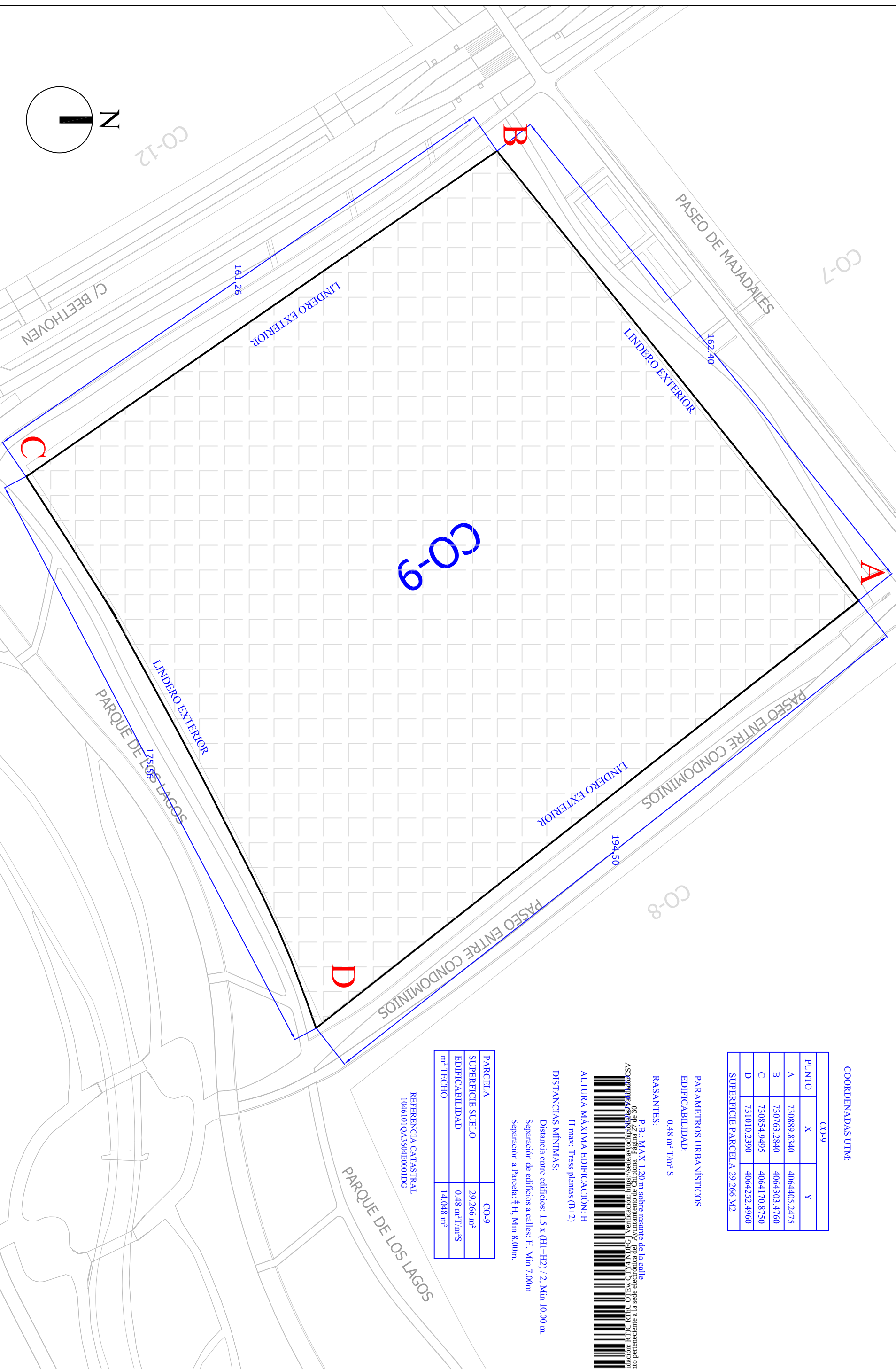
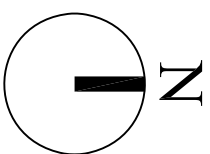
PLANO DE:

PARCELA ORIGEN

FECHA:

SEPTIEMBRE
2020

PLANO Nº.:



CO-9		
PUNTO	X	Y
A	730889.8340	4064405.2475
B	730765.2840	4064303.4760
C	730854.9495	4064170.8750
D	731010.2390	4064252.4960
SUPERFICIE PARCELA A 29.266 M2		

COORDENADAS UTM

PARAMETROS URBANÍSTICOS

 $0.48 \text{ m}^2 \text{ T/m}^2 \text{ S}$

RASANTES

Cod. Validación: RTJCY RTIC OTJw QTY4 NDfG Verificación: <https://sede.aytochipiona.es/validadorCSV>
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 27 de 30

ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN: H

H max: Tress plantas (B+2)

DISTANCIAS MÍNIMAS:

Distancia entre edificios: $1.5 \times (H1+H2) / 2$, Min 10.00 m.

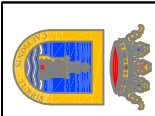
Separación de edificios a calles: H, Min 7.00m

Separación a Parcela: $\frac{4}{3}$ H, Min 8.00m.

PARCELA	CO-9
SUPERFICIE SUELO	29.266 m ²
EDIFICABILIDAD	0.48 m ² /m ² S
m ² TECHO	14.048 m ²

REFERENCIA CATASTRAL
1046101QA3604E0001DG

1046101QA3604E0001DC



PLAZA DE ANDALUCÍA

OFICINA MUNICIPAL DE
OBRAS Y URBANISMO

PROYECTO DE :
ESTUDIO DE DETALLE PARA SEGREGACIÓN
DE LA PARCELA CO-9 EN DOS AL 50%

SITUACIÓN:	PARCELA CO-9 Costa Ballena Chiripona.
LA ARQUITECTO:	Mattia Ioyanes Abancens

Maria Joyanes Abancerr

Maria Joyanes Abancerril

Maria Joyanes Abancerr

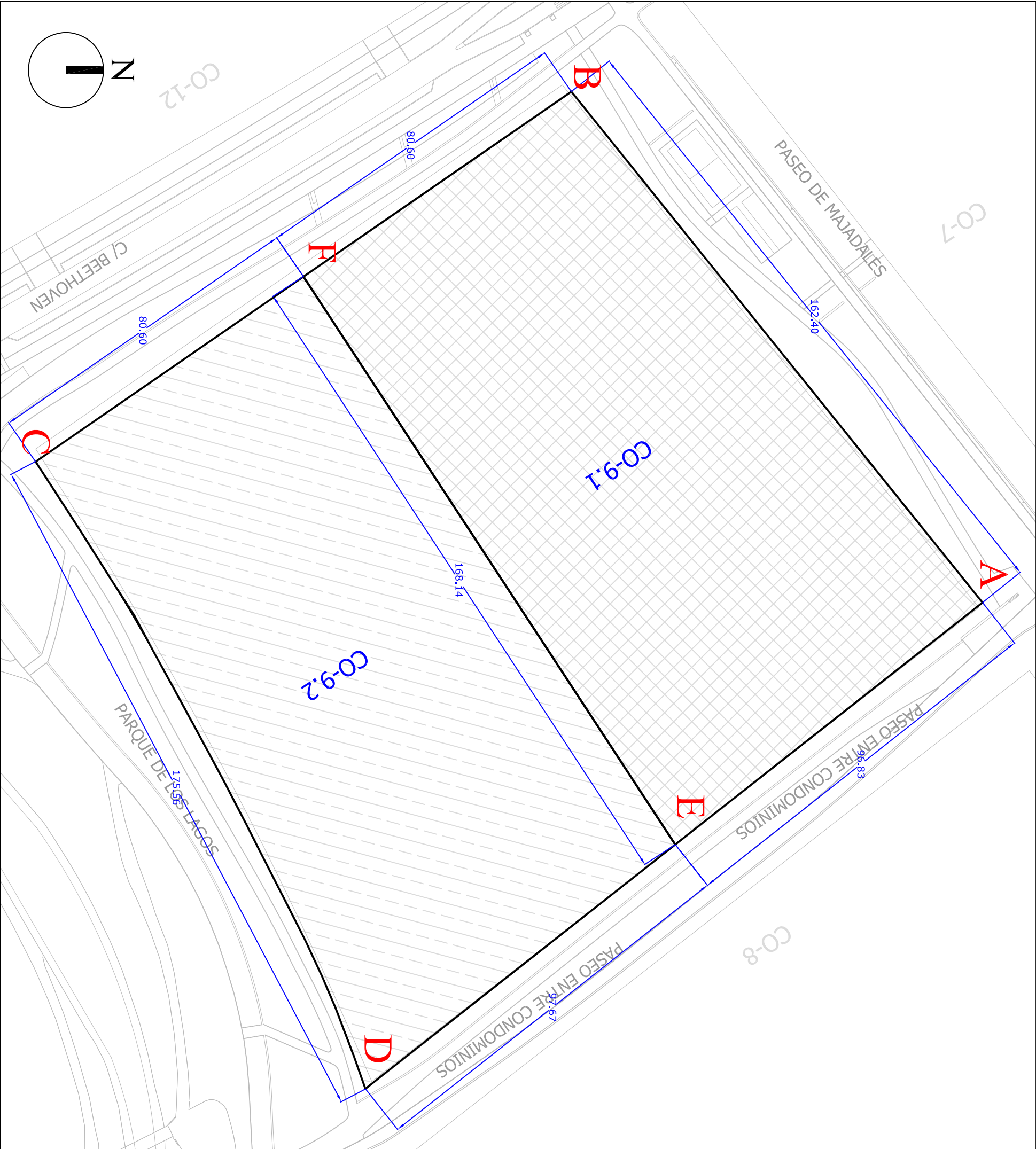
PLANO DE:
SEGREGACIÓN
PROPUESTA
DEFINICION GEOMETRICA

PLANO DE:
SEGREGACIÓN
PROPUESTA
DEFINICION GEOMETRICA

FECHA:	SEPTIEMBRE 2020
	1/1000

FECHA:	SEPTIEMBRE 2020
	1/1000

RE	PLANO N.º	O-1
----	-----------	-----



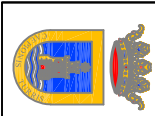
PARCELA RESULTANTES	CO-9.1	CO-9.2
SUPERFICIE SUELO	14.633 m ²	14.633 m ²

COORDENADAS UTM:

CO ₂ -I		
PUNTO	X	Y
A	730889,8340	4064405,2475
B	730763,2840	4064303,4760
F	730809,1168	4064237,1755
E	730949,7676	4064329,1940

CO-9.2		
PUNTO	X	Y
F	730809,1168	4064237,1755
E	730949,7676	4064329,1940
C	730854,9495	4064170,8750
D	731010,2390	4064252,4960





PLAZA DE ANDALUCÍA

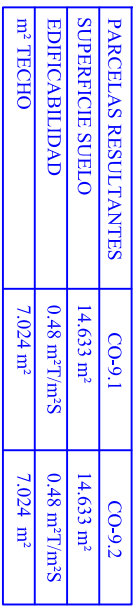
PROYECTO DE:

SITUACION:
PARCELA CO-9
Costa Ballena Chipiona.

LA ARQUITECTO:

FECHA:
SEPTIEMBRE

PLANO N.º:



ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN: H
H max: Tres plantas (B+2)

Distancia entre edificios: $1.5 \times (H1+H2) / 2$, Min 10.00 m.

Separación de edificios a calles: H, Min 7.00m
Separación a Parcela: $\frac{4}{3}$ H, Min 8.00m.

OCCUPACION:

Sobre rasante: 25%
Bajo rasante: 35%

RASANTES:

P.B.: MAX 1.20 m sobre rasante de la calle

PARAMETROS URBANÍSTICOS

 $0.48 \text{ m}^2 \text{ T/m}^2 \text{ S}$

Cod. Validación: RTIC RTIC OTiEw QTV4 NDRFG Verificación: <https://sede-ayto.chipiona.es/ValidadorCSV>
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona. Página 29 de 30

