



**Ayuntamiento
de Chipiona**

Urbanismo
GESTIÓN URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD
URBANÍSTICA INTEGRADA DE COSTA BALLENA CHIPIONA,
REFERIDA AL ARTÍCULO 8.2.e “OBLIGACIONES Y CARGAS
DE LOS PROPIETARIOS-ADJUDICATARIOS”.**

MODIFICACIÓN Nº 5

Modificación Normas Urbanísticas Plan Parcial de Ordenación Unidad Urbanística Integrada La Ballena Chipiona.
Artículo 8. Obligaciones y Cargas de los Propietarios-Adjudicatarios.
MODIFICACIÓN Nº 5





**Ayuntamiento
de Chipiona**

Urbanismo
GESTIÓN URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO

MEMORIA

Modificación Normas Urbanísticas Plan Parcial de Ordenación Unidad Urbanística Integrada La Ballena Chipiona.
Artículo 8. Obligaciones y Cargas de los Propietarios-Adjudicatarios.
MODIFICACIÓN Nº 5



1. MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO

El plan parcial de Costa Ballena fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el 1 de abril del año 2003 establece en el art. 8 de las Normas Urbanísticas que regula las Obligaciones y cargas de los propietarios-adjudicatarios, que:

“Los propietarios de terrenos situados dentro del Sector que resulten legitimados para llevar a cabo la ejecución del mismo en base al acuerdo de adjudicación están obligados:

e. Invertir 1.081.822 euros en la construcción de equipamientos públicos municipales en las parcelas dotacionales que, adjudicadas en el Proyecto de Compensación, señale el Ayuntamiento de Chipiona.

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN

Al tratarse de una modificación que solo afecta a la urbanización de Costa Ballena y a la Junta de Compensación se dará conocimiento previo en la Asamblea General de la Junta de Compensación de Costa Ballena Chipiona.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

Se propone modificar el destino da la cantidad que debe invertir la Junta de Compensación de Costa Ballena descrita en el artículo 8 en base a las consideraciones que se exponen:

Los equipamientos públicos previstos, se sitúan en una gran parcela de 80.500 m², actualmente pendiente de urbanizar, con escasas posibilidades de desarrollo por parte del ayuntamiento por el elevado coste de las infraestructuras y el aún más costoso de la prestación del servicio.

No se tiene constancia de la posibilidad de ser beneficiario de subvenciones para realizar estas infraestructuras y tal y como se ha expuesto es inviable que el Ayuntamiento de Chipiona cuente con medios económicos suficientes para sufragar el coste de la ejecución de las obras y aún menos para el mantenimiento de las instalaciones.

Por ello el Ayuntamiento tiene previsto, en la parcela dotacional referida, realizar una concesión administrativa para la implantación del proyecto CIUDAD DEPORTIVA DE ALTO RENDIMIENTO del que el Ayuntamiento tiene un Estudio preliminar presentado con las siguientes características:



1. Parcela *Excmo. Ayto. Chipiona*

Superficie de la parcela: 80.000 m²

- Uso: Dotacional (deportivo y docente).
- Uso complementario: Hotelero deportivo
- Ocupación: la resultante
- Posición de la edificación: libre
- Otros parámetros (ver cuadro)

USO	Bloque	TIPO	Edificabilidad (m ² t)	Altura máx. (H)	Ratio Edif. (m ² t/m ²)
Deportivo	2	Área Polideportiva	5.700	II	
	3	**M Atletismo + Crossfit	1.940	I	
	1	Fútbol Box	2.400	II	
TOTAL 1			10.040		
Docente	6	Academia deportiva	3.760	III	
	6	Proyección	1.500	III	
TOTAL 2			5.260		
Hospedaje Deportivo	4	Hotel deportivo-Spa	4.750	III	
	5	Residencia estudiantes	1.800	III	
TOTAL 3			6.550		
TOTAL			21.850		0,27

Consideramos que la inversión económica prevista de:

- Invertir 1.081.822 euros en la construcción de equipamientos públicos municipales en las parcelas dotacionales que, adjudicadas en el Proyecto de Compensación, señale el Ayuntamiento de Chipiona.

Podría destinarse a la construcción de:

1.- de equipamientos públicos municipales en las parcelas dotacionales adjudicadas en el Proyecto de Compensación.

Aunque se prevé tal y como se ha expuesto que en la parcela dotacional se va a instalar un centro de alto rendimiento no se elimina este destino por si ello por circunstancias no previsibles no se pudiera instalar.

2.- y/o en la construcción de nuevas infraestructuras o mejora de las existentes.

Se propone este destino porque la mejora de las infraestructuras redundan en beneficio de la colectividad y pueden surgir necesidades urgentes para las que el ayuntamiento no disponga de medios municipales para realizarlas en:



- SOLUCIÓN PARA LA ELIMINACIÓN DE CHARCOS EN VIALES INSTALANDO NUEVOS INMBORNALES.
- REPOSICIÓN DE VARIOS TRAMOS DE CARRIL BICI.
- CAMBIO ARENA POR ZAHORRA O GALVANCILLO BAJO SOLERÍA DE ACERADOS EN MAL ESTADO.
- REPOSICIÓN MADERAS DE ITINERARIOS DENTRO DEL PLAN PARCIAL EN MAL ESTADO.
- REPOSICIÓN MADERA PASARELAS DE MADERA DE CARRIL BICI HACIA CHIPIONA (SOBRE ARROYO Y AFLUENTE CHAPITEL).
- ILUMINACIÓN PARQUE DE LOS LAGOS.
- ILUMINACIÓN PLAZA DEL MAR.
- ILUMINACIÓN BANDA DUNAR.
- ILUMINACIÓN CABALLÓN DE CHAPITEL.
- OXIGENACIÓN LAGOS.
- REPARACIÓN INSTALACIÓN DE RIEGO ESTACIÓN DE BOMBEO Y FILTRACIÓN. (SOLICITADO POR LA COMUNIDAD DE REGANTES DE COSTA BALLENA).
- REPOSICIÓN DE PAPELERAS EN MUCHAS ZONAS DE LA URBANIZACIÓN.

3.- y/o en infraestructuras de **conexión al exterior a la urbanización de Plaza de Europa con C/ Urta y/o Plaza de Europa con Sector Tres Piedras.**



No está previsto la conexión interior de Costa Ballena con el resto del municipio y entendemos que sería favorable para los habitantes de Costa Ballena y para el municipio en general que existiera conexión al margen de la carretera A-491 que facilitara la comunicación por lo que entendemos que sería uno de las finalidades a que se podría dedicar la inversión.

Se trata de poder conectar mediante un vial de tráfico rodado desde Plaza de Europa con C/ Urta permitiendo el desplazamiento por estas zonas aumentando la accesibilidad a la zona de hoteles, viviendas y locales de ocio de un lugar y otro. Por otro lado, podría conectarse la Plaza de Europa con Sector Tres Piedras con carril bici dando lugar a un acceso a la urbanización de forma cómoda y segura, así como habilitar el tránsito de vehículos de emergencia.

4.- y/o infraestructuras de traída desde el exterior de suministro de agua de riego a la urbanización.

El proyecto de urbanización aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 23 de noviembre de 2006, contemplaba para la evacuación de las aguas residuales, la construcción de tubería desde la Estación de Bombeo de Aguas Residuales de Costa Ballena Chipiona hasta la Estación Principal de Bombeo en Costa Ballena Rota, con destino a la Estación Depuradora de Rota.

Ejecutado el proyecto de urbanización resulta que la depuración de las aguas residuales de Costa Ballena Chipiona se realiza a través de la Depuradora del municipio limítrofe de Rota con la dependencia que para Chipiona supone y el

sometimiento a los designios de Rota municipio que impone unilateralmente la tasa a abonar por la utilización de la Depuradora, y la carga económica adicional que ello supone para el municipio de Chipiona.

Con el objeto de solucionar esta problemática existente en Costa Ballena Chipiona, el Ayuntamiento se podría proponer la construcción de la infraestructura suficiente para que las aguas residuales de Costa Ballena Chipiona se depuren en la Depuradora recientemente construida de Chipiona recepcionada definitivamente el 5 de junio de 2012.

La situación económica no permite agravar a los propietarios con una nueva carga, que por otro lado no sería legalmente exigible; No se tiene constancia de la posibilidad de ser beneficiario de subvenciones para realizar estas infraestructuras y el Ayuntamiento de Chipiona no cuenta con medios económicos suficientes para sufragar esta carga, por lo que solo sería posible que sea la propia urbanización quien la soporte.

5.- Implantación de instalaciones deportivas:

Con independencia de las instalaciones deportivas que pudieran instalarse en la Parcela E y que muy probablemente sería de uso lucrativo, se necesitan instalaciones por varias zonas de la urbanización, como banda dunar, Paseo de Majadales, Paseo Entre hoteles, Parque de los Lagos, etc, para su uso de residentes y menores de edad a nivel particular.

4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.

Aunque se han previsto las distintas finalidades que redundaran en beneficio de las infraestructuras y dotaciones para la colectividad otra propuesta sería:

Invertir 1.081.822 euros en Actos y actuaciones propagandísticas de promoción de la urbanización como lugar turístico.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.

El artículo 165 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía establece:

“1. En el marco de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 y Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, los Planes Generales de Ordenación Urbanística contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

2. El instrumento de planeamiento urbanístico habrá de establecer de forma expresa en su documentación la coherencia de sus previsiones con los planes de ordenación del territorio y los planes con incidencia en la ordenación del territorio en vigor, así como las determinaciones territoriales establecidas en la Ley 7/2002.

3. El informe de incidencia que han de emitir los órganos competentes en materia de ordenación del territorio abarcará, al menos, a los siguientes aspectos del planeamiento urbanístico:

- a) Caracterización del municipio en el Sistema de ciudades, regional y de escala intermedia, y la zonificación establecida en el Plan.*
- b) Modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio.*
- c) Determinaciones del plan en materia de infraestructuras de comunicaciones y transportes, nodos, redes y sistemas, en coherencia con el modelo territorial propuesto.*
- d) Infraestructuras y servicios relativos al ciclo integral del agua, abastecimiento de energía y gestión de residuos en función de las previsiones de crecimiento establecidas.*
- e) Dotaciones y equipamientos de ámbito o alcance supramunicipal, incluido el sistema de espacios libres.*
- f) Nivel de protección del territorio y medidas relativas a la prevención de riesgos.”*

Se trata de una modificación que solo afecta al destino de fondos de la Junta de Compensación sin incidencia territorial.

6. MEMORIA ECONOMICA.

La LISTA en su artículo 62.1, *Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística*, establece en su punto 4º:

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.



El artículo 42 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, dice:

“El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

- 1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.*
- 2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.*
- 3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.”*

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Se trata de una modificación que no conlleva obras de urbanización ni ninguna actuación que genere gastos, que no incrementa los gastos a sufragar por la junta Compensación que estaban previstos en el Plan Parcial y que la modificación no los incrementa y que no genera gastos a la Hacienda Municipal.

Se considera innecesario la realización de estudio económico financiero.

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

La Memoria de Viabilidad Económica es un documento jurídico-urbanístico y económico que debe acompañar al resto de documentos que legitimen la ordenación y ejecución de las actuaciones. Su objetivo es asegurar la viabilidad de la actuación económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación. Contendrá, al menos, los elementos del art. 22.5 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el T.R. de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU). Existe una premisa básica desde el punto de la viabilidad económica para toda actuación urbanística: que los ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los Costes de producción.

La Modificación del artículo 8 del plan parcial d Costa ballena no supone ninguna actuación económica.

Por todo lo anterior, no se considera necesaria la redacción de la Memoria de Viabilidad Económica.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El RDL. 7/2015, de 30 de octubre, por el se aprueba el texto refundido de la Ley

del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 22.4 exige dentro de la documentación que debe incluirse en los instrumentos de ordenación un informe de sostenibilidad económica para todas aquellas actuaciones de transformación urbanística.

Al no tratarse la modificación que conlleve transformación urbanista es innecesario la realización del Informe de Sostenibilidad Económica.



**Ayuntamiento
de Chipiona**

Urbanismo
GESTIÓN URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO

NORMATIVA URBANÍSTICA.

Modificación Normas Urbanísticas Plan Parcial de Ordenación Unidad Urbanística Integrada La Ballena Chipiona.
Artículo 8. Obligaciones y Cargas de los Propietarios-Adjudicatarios.
MODIFICACIÓN Nº 5



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Se modifica el art Artículo 8 del Plan Parcial de Costa ballena que quedaría redactado de la siguiente manera:

e) Invertir 1.081.822 euros en la construcción de equipamientos públicos municipales en las parcelas dotacionales adjudicadas en el Proyecto de Compensación y/o en la construcción de nuevas infraestructuras o mejora de las existentes y/o en infraestructuras de conexión al exterior a la urbanización de Plaza de Europa con C/ Urta y/o Plaza de Europa con Sector Tres Piedras y/o infraestructuras de traída desde el exterior de suministro de agua de riego a la urbanización y/o en la implantación de instalaciones deportivas y/o juegos infantiles y/o en otras actuaciones paisajísticas y/o de jardinería para la zona de Costa Ballena Chipiona de este Plan Parcial que señale el Ayuntamiento.



**Ayuntamiento
de Chipiona**

Urbanismo
GESTIÓN URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO

RESUMEN EJECUTIVO.

Modificación Normas Urbanísticas Plan Parcial de Ordenación Unidad Urbanística Integrada La Ballena Chipiona.
Artículo 8. Obligaciones y Cargas de los Propietarios-Adjudicatarios.
MODIFICACIÓN Nº 5



RESUMEN EJECUTIVO.

Se modifica el destino de los fondos que tiene que sufragar la Junta de Compensación para destinarlos a:

- La construcción de equipamientos públicos municipales en las parcelas dotacionales adjudicadas en el Proyecto de Compensación y/o en la construcción de nuevas infraestructuras o mejora de las existentes y/o en infraestructuras de conexión al exterior a la urbanización de Plaza de Europa con C/ Urta y/o Plaza de Europa con Sector Tres Piedras y/o infraestructuras de traída desde el exterior de suministro de agua de riego a la urbanización y/o en la implantación de instalaciones deportivas y/o juegos infantiles y/o en otras actuaciones paisajísticas y/o de jardinería para la zona de Costa Ballena Chipiona de este Plan Parcial que señale el Ayuntamiento.

A fecha de la firma electrónica.

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

Leonor Hidalgo Patino.-

LA ARQUITECTA MPAL.,

María Joyanes Abancens.-