



## **A N U N C I O**

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de junio de 2023, al punto vigésimo cuarto de su orden del día, acordó:

**1º.-** Admitir a trámite la iniciación privada del procedimiento de modificación del plan parcial de Costa Ballena, interesada a instancias del grupo SOLUCIONES TURÍSTICAS Y HOTELERAS S.L., que tiene por objeto modificar la ordenación urbanística detallada del ámbito de la Unidad Urbanística de La Ballena, en el art 227.4 del Plan Parcial referente a la edificabilidad neta de dos parcelas de uso hotelero concretas HL1 y HOTEL PLAZA DEL MAR.

**2º.-** Aprobar inicialmente el documento de modificación n.º 7 del Plan Parcial de la Ballena.

Lo que se expone al público por plazo de 20 días a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, durante el cual se podrán presentar las reclamaciones, alegaciones o sugerencias que tengan por convenientes.

A fecha de la firma electrónica.

**Luis Mario Aparcero Fernández de Retana.**

**ALCALDE-PRESIDENTE.**



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL  
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD URBANÍSTICA  
INTEGRADA DE COSTA BALLENA CHIPIONA**

**MODIFICACIÓN Nº 7**

**MAYO DE 2023**

**Promotores:**

**SOLUCIONES TURÍSTICAS Y DE OCIO S.L.U.**

**SOLUCIONES TURÍSTICAS Y HOTELERAS S.L.U.**

## **ÍNDICE:**

### **1 INTRODUCCIÓN**

- 1.1 Objeto del documento
- 1.2 Agentes intervinientes
- 1.3 Encaje normativo
- 1.4 Contenido del documento

### **2 MEMORIA**

- 2.1 Información y diagnóstico
- 2.2 Participación e información
- 2.3 Memoria de Ordenación
  - 2.3.1 Estudio de alternativas
  - 2.3.2 Justificación de la propuesta adoptada y de su adecuación a los principios generales de ordenación
- 2.4 Justificación de la incidencia territorial
- 2.5 Memoria Económica
  - 2.5.1 Estudio económico financiero
  - 2.5.2 Viabilidad económica
  - 2.5.3 Informe sostenibilidad económica

### **3 NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **4 RESUMEN EJECUTIVO**

### **ANEXOS**

- Justificación Evaluación de Impacto en la Salud
- Justificación Evaluación Ambiental Estratégica
- Comunicaciones a colindantes

## 1 INTRODUCCIÓN

### 1.1 Objeto del documento

La presente propuesta de Modificación del Plan Parcial de la Unidad Urbanística Integrada de La Ballena-Chipiona, aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Chipiona de 1 de abril de 2003, en desarrollo del Programa de Actuación Urbanística del mismo ámbito aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, tiene por objeto adaptar la parcela HP del ámbito descrito al contexto actual de la explotación hotelera.

Para ello se buscan soluciones que permitan dar un nuevo enfoque al tejido hotelero de Costa Ballena, adaptándose a los requerimientos actuales de los grandes explotadores hoteleros y de los clientes de media estancia, que rompa con la estacionalidad de este mercado hotelero. Todo ello revertiría en una mayor calidad del turismo en la zona y alrededores, con la consiguiente generación de puestos de trabajo más allá de la temporada de verano, siendo esta una implantación de interés público.

### 1.2 Agentes intervinientes

El presente documento se redacta a iniciativa de las propietarias de las parcelas HL-2 y HP de la Unidad Urbanística Integrada de Costa Ballena – Chipiona, *SOLUCIONES TURÍSTICAS Y DE OCIO S.L.U.* y *SOLUCIONES TURÍSTICAS Y HOTELERAS S.L.U.*, respectivamente. En ambas sociedades actúa como representante legal D. Antonio Gonzalez Moreno, con DNI 31311595Q.

SOLUCIONES TURÍSTICAS Y DE OCIO S.L.U.

CIF: [REDACTED] 3088 [REDACTED]

Dirección: [REDACTED]

SOLUCIONES TURÍSTICAS Y HOTELERAS S.L.U.

CIF: [REDACTED] 145 [REDACTED]

Dirección: [REDACTED]

José Luis Carballo Pérez, arquitecto superior, colegiado número 6964 del Colegio de Arquitectos de Sevilla, es el autor del encargo.

### 1.3 Encaje normativo

Con fecha 3 de diciembre de 2.021, se aprueba la Ley de Impulso para la Sostenibilidad de Territorio de Andalucía (LISTA), esta Ley tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio y el urbanismo en la Comunidad Autónoma de Andalucía. La ordenación territorial y urbanística se ajustará al marco de esta ley, a las normas autonómicas y locales que se dicten en

su desarrollo, incluidos los correspondientes instrumentos de ordenación, a la normativa estatal que resulte de aplicación y a las disposiciones, reglamentos y directivas europeas de obligado cumplimiento.

Los fines que marca la LISTA para la ordenación urbanística son:

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.
- Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.
- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.
- Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.
- Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.
- Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.
- Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.
- Atender a los principios de accesibilidad universal.

En nuestro caso particular, se va a actuar sobre la edificabilidad de dos parcelas concretas del ámbito de la Unidad Urbanística de La Ballena, por lo que se trata de una actuación sobre la ordenación urbanística detallada.

Esta actuación no conlleva nueva ordenación de un ámbito, no conlleva reforma o renovación de la urbanización, no presenta un aumento de edificabilidad o del número de viviendas, ni cambio de uso o tipología. De la misma manera, no se modifican los parámetros de aprovechamiento, manteniéndose como están actualmente, por lo que tampoco se generan cesiones, servicios ni obras de urbanización. Por tanto, no se trata de ninguno de los tipos de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) recogidos en la LISTA.

Según lo expuesto, estaríamos tratando una Actuación Urbanística cuya forma procedente sería la de modificación puntual del Plan Parcial existente.

#### **1.4 Contenido del documento**

El contenido documental se va a desarrollar de la siguiente manera:

- Memoria:
  - Memoria de información y de diagnóstico, contiene el análisis de la situación actual y los problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.
  - Memoria de participación e información pública.
  - Memoria de ordenación, descripción de las distintas alternativas de ordenación y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación.
  - Memoria económica, formada por un estudio económico financiero y de sostenibilidad y viabilidad económicas.
- Normativa Urbanística, previsiones de ordenación, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones.
- Resumen Ejecutivo, documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.
- Anexos, incluye otros documentos justificativos, según la legislación sectorial aplicable.
  - Justificación Evaluación de Impacto en la Salud
  - Justificación Evaluación Ambiental Estratégica. Evaluación Ambiental Simplificada
  - Comunicaciones a colindantes

## 2 MEMORIA

### 2.1 Información y diagnóstico

En 2.003 se aprueba el texto refundido del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad Urbanística Integrada de La Ballena, teniendo por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Chipiona y del Programa de Actuación Urbanística de la Unidad Urbanística Integrada de La Ballena, mediante la ordenación detallada y completa del ámbito delimitado. Su ámbito territorial es el delimitado en plano ORD-1.

De manera simultánea a la formulación del Plan Parcial, el Ayuntamiento de Chipiona tramitó el Programa de Actuación Urbanística en virtud de la clasificación urbanística del suelo en el Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona.

El Plan Parcial desarrolla una pastilla de parcelas hoteleras en primera línea de costa, compuesta por tres parcelas en tipología *Hotelera Litoral* (HL-1, HL-2 y HL-3) y una parcela en tipología *Hotelera en Plaza del Mar* (HP). Nos centraremos en la situación actual de la parcela HP.

La parcela HP cuenta con una superficie de 10.860 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 19.005 m<sup>2</sup> (1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), repartidas en tres plantas (PB+2). Respecto a sus condicionantes de posición y forma dentro de la parcela, tiene una ocupación máxima del 100 % en sus primeros 10 metros y del 50% en el resto de la superficie de la parcela.

Inicialmente, el Plan Parcial establecía una alineación obligatoria al lindero de fachada correspondiente a la Plaza del Mar, tanto en HL-3 como en HP, con el objeto de crear una plaza con la sensación de un espacio cerrado por los edificios colindantes. Esta obligatoriedad en la alineación se suprimió en una Modificación Puntual del Plan Parcial cuando se desarrolló la parcela HL-3, ya que el modelo de hotel del promotor no se adaptaba a este tipo de alineaciones.

En la actualidad, casi veinte años después de la aprobación del PP, el modelo de hotel que definía la normativa se ha corroborado que no es el más adecuado para un hotel de playa, en una urbanización de este tipo de categoría, siendo más propia de una edificación más urbana. Cumplir con los parámetros urbanísticos, desde un punto de vista de aprovechamiento de los mismos, deriva en una tipología cerrada en manzana con patio interior, en la que la mayoría de las plazas hoteleras no están abiertas a las vistas al mar y en la que el centro de la funcionalidad del hotel sería un patio cerrado.

No se primarían las orientaciones de soleamiento y viento, ni las vistas al mar y el resultado sería un edificio con un volumen contundente, de poca calidad arquitectónica y con baja eficiencia energética, que no sigue el espíritu de ordenación del resto de las parcelas recogidas en el Plan Parcial, en las que predominan las zonas verdes, la baja densidad de ocupación y la permeabilidad de las vistas.

Por otro lado, el ancho de crujía edificatorio de la habitual tipología hotelera no es compatible con el volumen edificable, siendo difícil encajar una propuesta hotelera agotando los parámetros urbanísticos, comprometiendo así su viabilidad.

Con el objeto de mejorar el resultado global de las edificaciones resultantes en las parcelas de Costa Ballena se plantea esta modificación puntual del Plan Parcial.

## **2.2 Participación e información**

La presente modificación de la edificabilidad de las parcelas HP y HL-2 responde a un proceso de participación de algunas de las principales cadenas hoteleras a nivel nacional e internacional, como unos de los agentes intervinientes más destacados, en dichos estudios también se ha hecho partícipe a algunos de los promotores inmobiliarios presentes en la zona. Se han realizado distintos estudios con el objeto de poder alcanzar, con un trasvase medido entre ambas parcelas, un producto atractivo y de calidad para todos los agentes intervinientes, los explotadores hoteleros, los promotores inmobiliarios y los potenciales clientes.

Al tratarse de una modificación que solo afecta a dos de las parcelas estudiadas se le ha dado notificación del carácter de la actuación a los vecinos colindantes, las cuales se anexan al final de este documento.

## **2.3 Memoria de Ordenación**

Al darse el caso de que el mismo representante legal es propietario de dos parcelas en el ámbito de aplicación del Plan Parcial, tanto de la parcela HP como de la parcela HL-2, se propone que parte de la edificabilidad correspondiente a la parcela HP, que tiene unos parámetros de edificabilidad altos y difíciles de cumplir, como se ha justificado con anterioridad, se trasvasen a la parcela HL-2, que tiene una superficie muy extensa, más del triple de superficie que la HP, y unos parámetros urbanísticos más fáciles de cumplir para una implantación hotelera. De esta forma se podría mejorar la viabilidad de la parcela HP.

La parcela HL-2 tiene una superficie de 37.400 m<sup>2</sup>, una edificabilidad de 24.251 m<sup>2</sup> y un coeficiente máximo de ocupación del 35%, de disposición libre en la parcela excepto en los retranqueos de linderos. Todo ello repartido en un máximo de tres plantas (PB+2).

Por tanto, la parcela HL-2 tiene una normativa urbanística con una densidad edificatoria y una ocupación baja, que admite un aumento de su superficie edificable significativo sin modificar ninguno de sus otros parámetros urbanísticos. Es decir, se podría aumentar su edificabilidad de manera significativa y agotar esta edificabilidad cumpliendo los parámetros de ocupación, vuelos, volumen edificable, etc.

- **2.3.1 Estudio de alternativas**

Con el objeto de preservar el carácter informador de los instrumentos de ordenación se han estudiado distintas alternativas de ordenación de tres escenarios diferentes.

El criterio para la elección de una alternativa sobre las otras se ajustará al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios de generales de ordenación:

— Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las

necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

— Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

— Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

— Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

— Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

— Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

— Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

Las tres alternativas que se han estudiado para la presente modificación del Plan Parcial son las siguientes, a continuación, se estudiará cada una de ellas:

- Alternativa 0: Sin trasvase de edificabilidad, escenario actual.

Se propone un escenario en el que no se produciría ningún trasvase de edificabilidad, tanto la parcela HP como la parcela HL-2 mantendrían sus edificabilidades actuales.

En este caso, no se solucionarían las problemáticas actuales expuestas en este documento, no dándole solución a ninguna de ellas.

- Alternativa 1: Traslase de edificabilidad de la parcela HP a la parcela HL-2 de 10.000 m<sup>2</sup>.

En esta alternativa trataríamos de dotar a la parcela HP de unos parámetros de ocupación y volumetría similares a los que tienen las parcelas de tipología *Hotel Litoral*, las tres parcelas tipo HL. Con este escenario, la parcela HP contaría con una edificabilidad de 9.005 m<sup>2</sup>, siendo, por tanto, el trasvase a la parcela HL-2 de 10.000 m<sup>2</sup>.

Esta opción permite un proyecto hotelero en la parcela HP continuista con el modelo que se está desarrollando en las parcelas de tipología HL, con volúmenes contenidos, amplios espacios libres y sin necesidad de agotar el coeficiente de ocupación. Sin embargo, en la parcela HL-2 la edificabilidad se elevaría hasta los 34.251 m<sup>2</sup>, tensionándose mucho sus parámetros urbanísticos, el volumen edificable no sería el adecuado para la tipología hotelera de playa y el producto resultante se vería afectado en su calidad, como le pasa hoy en día a la parcela HP con su actual edificabilidad.

- Alternativa 2 o alternativa seleccionada: Traslado de edificabilidad de la parcela HP a la parcela HL-2 de 3.600 m<sup>2</sup>.

Esta última alternativa se propone un traslado desde la parcela HP a la parcela HL-2 en función de diferentes estudios de viabilidad realizados en base a diferentes modelos hoteleros de cuatro estrellas superior, cinco estrellas y cinco estrellas gran lujo.

El traslado óptimo se cuantifica en 3.600 m<sup>2</sup>, el cual permite realizar en la parcela HP un producto atractivo para los modelos actuales de los explotadores hoteleros actuales, con menor impacto sobre el entorno y con mayor grado de sostenibilidad. Este traslado permite que el producto de la parcela HL-2 no se vea afectado en su calidad.

Con este traslado, la edificabilidad de la parcela HP quedaría en 14.405 m<sup>2</sup> y la de la parcela HL-2 en 27.851 m<sup>2</sup>, siendo su coeficiente de edificabilidad de 1,42 y de 0,74, respectivamente. Mucho más equilibrados que los 1,75 y 0,65 actuales.

- **2.3.2 Justificación de la propuesta adoptada y de su adecuación a los principios generales de ordenación**

En base al estudio de las tres alternativas se toma como la más adecuada la alternativa 2. Es la opción más equilibrada, consiguiéndose un producto de gran calidad en ambas parcelas. La parcela HP obtiene mayor superficie de espacios libres y una volumetría menor, más adecuada a la tipología edificatoria de un hotel, y la parcela HL-2 no se ve prácticamente afectada, absorbiendo sus parámetros urbanísticos el incremento de una de edificabilidad de 3.600 m<sup>2</sup>. Este incremento de edificabilidad supone el 14,8 % sobre el total de la edificabilidad de la parcela HL-2 y un 18,9 % sobre el total de la edificabilidad de la parcela HP, por lo que la incidencia sobre la parcela HL-2 es mucho menor que sobre la parcela HP.

El impacto visual de la volumetría edificatoria de la parcela HP se mitiga mientras que el aumento volumétrico de la HL-2 se disipa en una parcela de más de 35.000 m<sup>2</sup>, frente a los poco más de 10.000 m<sup>2</sup> con los que cuenta la parcela HP. Respecto a la imagen desde el litoral hacia el núcleo urbano, la parcela HP suaviza su impacto al poder desarrollar una volumetría menos rotunda, más fragmentada, y, por tanto, más integrada en las zonas verdes de la propia parcela.

El producto que se puede desarrollar con este traslado de edificabilidad permitirá que tenga un mayor atractivo para los principales explotadores hoteleros a nivel global, lo que dotará a Costa Ballena de mayor proyección frente al cliente internacional de alto nivel adquisitivo. Este tipo de cliente suele disfrutar de unas estancias más duraderas, desestacionalizadas y que permitirán ir cambiando la tendencia actual de turismo en la zona, con una demanda muy intensa en los meses de verano pero débil en el resto de meses del año. Se confía en que la implantación de explotadores internacionales, la calidad del producto que se les permitirá ofrecer y el tipo de

cliente que demanda sus servicios permitirá cambiar la tendencia y desestacionalizar la temporada de turismo, al mismo tiempo que se eleva la calidad del tipo de complejos hoteleros desarrollados.

Desde un punto de vista de sostenibilidad, en la parcela HP se puede desarrollar un proyecto en el que el volumen edificado produciría menor impacto, con un gran número de plazas hoteleras con vistas al mar, pudiéndose adaptar a las corrientes de viento naturales, al soleamiento y a los principios de la bioclimática. El número de usuarios se repartiría entre las dos parcelas y no se concentraría tanto en la parcela HP.

Por otra parte, desde un punto de vista económico, no tendría incidencia, ya que únicamente actuamos en parámetros de edificabilidad. El único impacto económico que podría resultar de esta intervención sería por la necesidad de adecuar las redes de suministro a la mayor demanda en la parcela HL-2 al contar con mayor edificabilidad. Sin embargo, este impacto no se produce, ya que en el proyecto de urbanización se diseñaron las acometidas de ambas parcelas mediante redes generales que discurren por la Plaza de Europa y que daban servicio a todas las parcelas hoteleras. Por tanto, no habría que modificar las redes generales de suministros ya que se diseñaron para poder dar servicio a la suma de las edificabilidades de las parcelas HP y HL-2, la cual no se modifica en esta modificación de Plan Parcial.

En el Plan Parcial, en su artículo 228 de las Condiciones Particulares de la Zona hotelera, se marca el número máximo de plazas hoteleras por parcela dividiendo la superficie edificable por veinte. Por tanto, a efectos de demanda de suministros el número de plazas hoteleras totales de la parcela HL-2 y HP será el mismo, pero lo que es más importante, el tipo de complejos hoteleros que actualmente se desarrollan tienen unas ratios de zonas comunes muy alejados de estos modelos, por lo que el número de plazas hoteleras desarrolladas no se acercan a estos máximos contemplados en las ordenanzas, por lo que las demandas reales serán menores a las establecidas en el Plan Parcial.

En términos generales, podemos afirmar que la alternativa 2 genera unos proyectos hoteleros de mayor calidad, que demandan los principales explotadores internacionales y cuya implantación sería de interés público.

#### **2.4 Justificación de la incidencia territorial**

Las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio, en función de su objeto, ámbito y alcance, incorporarán la información necesaria para justificar las circunstancias que motivan dicha actuación, con relación a las previsiones de los planes de ordenación del territorio o de incidencia territorial correspondientes, así como para poder evaluar sus repercusiones territoriales en algunos de los siguientes aspectos:

- El sistema de ciudades regional o a escala intermedia, es decir, sobre la estructura de núcleos urbanos y las relaciones existentes entre ellos.
- Los principales ejes de comunicaciones y las infraestructuras básicas del sistema de transportes, de las telecomunicaciones, de la energía y del agua.
- Los equipamientos educativos, sanitarios, culturales y de servicios sociales.
- Los usos del suelo y la localización de actividades económicas.

- El uso, aprovechamiento y conservación de los recursos patrimoniales básicos.

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.

En el caso del objeto de esta modificación de Plan Parcial, el trasvase de edificabilidad no tiene incidencia en las determinaciones de 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, por lo que no se considera que tenga incidencia territorial alguna.

## **2.5 Memoria Económica**

- **2.5.1 Estudio económico financiero**

La presente modificación puntual del Plan Parcial se centra en un aspecto puramente técnico de parámetros urbanísticos, no conllevando, por tanto, costes de obras de urbanización, como se ha justificado en la memoria de ordenación, ni ninguna otra actuación que genere gastos.

Por lo expuesto, se considera innecesaria la realización de un estudio económico financiero.

- **2.5.2 Viabilidad económica**

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad 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.

La modificación de las edificabilidades de las parcelas tratadas, manteniéndose el total de las mismas, no implica costes asociados, por lo que no se considera necesaria la redacción de la Memoria de Viabilidad Económica.

- **2.5.3 Informe sostenibilidad económica**

El Real Decreto - Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, exige, en su artículo 22.4, que dentro de la documentación a incluir en los instrumentos de ordenación se encuentre un Informe de Sostenibilidad Económica para todas aquellas actuaciones de transformación urbanística.

En el caso de esta modificación puntual, al no conllevar transformación urbanista, no es necesaria la realización de dicho Informe de Sostenibilidad Económica.

### 3 NORMATIVA URBANÍSTICA

A los efectos de consolidar los ---- reflejados en la Memoria se proponen la modificación del *Artículo 227.2.C* y el *Cuadro Resumen de Edificabilidades* del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad Urbanística Integrada de la Ballena, texto refundido de febrero de 2.003. Quedando el articulado de la siguiente manera:

Artículo original PP UUI La Ballena, texto refundido 2.003

**Capítulo 4º:** Condiciones particulares de la Zona Hotelera

- **Art. 227** Condiciones particulares de Posición y Forma de los Edificios
- **2.** Para la subzona HP:
  - **C.** Edificabilidad neta: uno coma setenta y cinco (1,75) M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>.

Artículo modificado PP UUI La Ballena, modificación puntual Nº7, febrero de 2.023

**Capítulo 4º:** Condiciones particulares de la Zona Hotelera

- **Art. 227** Condiciones particulares de Posición y Forma de los Edificios
- **2.** Para la subzona HP:
  - **C.** Edificabilidad neta: la señalada en el cuadro resumen de edificabilidades por parcela.

A continuación, se presenta el *Cuadro Resumen de Edificabilidades* original y modificado:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD  
URBANÍSTICA INTEGRADA DE COSTA BALLENA CHIPIONA - MODIFICACIÓN Nº 7

Cuadro Resumen de Edificabilidades original PP UUI La Ballena, texto refundido 2.003

<b>ZONA</b>	<b>SUPERFICIE (m2)</b>	<b>EDIF(m2t/m2s)</b>	<b>EDIFICABILIDAD( m2t)</b>
<i>CIUDAD JARDÍN</i>	9.021	---	2.706
<i>CJ-1</i>	4.000	0,30	1.200
<i>CJ-2</i>	5.021	0,30	1.506
<b>CONDOMINIO</b>	348.528	---	167.293
<i>CO-1</i>	25.625	0,48	12.300
<i>CO-2</i>	24.979	0,48	11.990
<i>CO-3</i>	29.126	0,48	13.980
<i>CO-4</i>	33.583	0,48	16.120
<i>CO-5</i>	34.177	0,48	16.405
<i>CO-6</i>	26.675	0,48	12.804
<i>CO-7</i>	28.098	0,48	13.487
<i>CO-8</i>	33.282	0,48	15.975
<i>CO-9</i>	29.266	0,48	14.048
<i>CO-10</i>	32.371	0,48	15.538
<i>CO-11</i>	27.349	0,48	13.128
<i>CO-12</i>	23.997	0,48	11.518
<b>HOTELERO</b>	129.100	---	96.102
<i>Hotel Litoral HL</i>	118.240	---	77.097
<i>HL-1</i>	30.770	---	20.332
<i>HL-2</i>	37.400	---	24.251
<i>HL-3</i>	50.070	---	32.514
<i>Hotel Plaza del Mar</i>	10.860	1,75	19.005
<i>HP</i>	10.860	1,75	19.005
<b>TERCIARIO</b>	38.596	---	22.800
<i>Terciario Comercial TC</i>	37.166	0,60	22.300
<i>TC</i>	37.166	0,60	22.300
<i>Terciario Restauración TR</i>	1.430	0,35	500
<i>TR</i>	1.430	0,35	500
<b>DOTACIONAL PRIVADO</b>	29.164	---	4.835
<i>DP</i>	29.164	---	4.835
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>	554.919	---	293.736

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD  
URBANÍSTICA INTEGRADA DE COSTA BALLENA CHIPIONA - MODIFICACIÓN Nº 7

Cuadro Resumen de Edificabilidades original PP UUI La Ballena, texto refundido 2.003, modificación puntual Nº7, mayo de 2.023

ZONA	SUPERFICIE (m2)	EDIF(m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD( m2t)
<b>CIUDAD JARDÍN</b>	9.021	---	2.706
<i>CJ-1</i>	4.000	0,30	1.200
<i>CJ-2</i>	5.021	0,30	1.506
<b>CONDOMINIO</b>	348.528	---	167.293
<i>CO-1</i>	25.625	0,48	12.300
<i>CO-2</i>	24.979	0,48	11.990
<i>CO-3</i>	29.126	0,48	13.980
<i>CO-4</i>	33.583	0,48	16.120
<i>CO-5</i>	34.177	0,48	16.405
<i>CO-6</i>	26.675	0,48	12.804
<i>CO-7</i>	28.098	0,48	13.487
<i>CO-8</i>	33.282	0,48	15.975
<i>CO-9</i>	29.266	0,48	14.048
<i>CO-10</i>	32.371	0,48	15.538
<i>CO-11</i>	27.349	0,48	13.128
<i>CO-12</i>	23.997	0,48	11.518
<b>HOTELERO</b>	129.100	---	96.102
<i>Hotel Litoral HL</i>	118.240	---	80.597
<i>HL-1</i>	30.770	---	20.332
<i>HL-2</i>	37.400	---	27.851
<i>HL-3</i>	50.070	---	32.514
<i>Hotel Plaza del Mar</i>	10.860	---	15.405
<i>HP</i>	10.860	---	15.405
<b>TERCIARIO</b>	38.596	---	22.800
<i>Terciario Comercial TC</i>	37.166	0,60	22.300
<i>TC</i>	37.166	0,60	22.300
<i>Terciario Restauración TR</i>	1.430	0,35	500
<i>TR</i>	1.430	0,35	500
<b>DOTACIONAL PRIVADO</b>	29.164	---	4.835
<i>DP</i>	29.164	---	4.835
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>	554.919	---	293.736

#### 4 RESUMEN EJECUTIVO

Se procede a un trasvase de edificabilidad desde la parcela HP a la parcela HL-2 de 3.600 m<sup>2</sup>, ambas dentro del ámbito de la Unidad Urbanística Integrada de La Ballena. Las dos parcelas pertenecen al mismo grupo empresarial y la suma de la edificabilidad de las dos parcelas se mantendría inalterada.

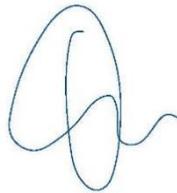
La nueva edificabilidad de la parcela HP supone un menor impacto visual dentro de su entorno y desde el litoral, un proyecto hotelero más sostenible, pudiéndose adaptar a los conceptos de la arquitectura bioclimática y la eficiencia energética. Respecto a la parcela HL-2, debido a las dimensiones de la misma, el trasvase de edificabilidad no supone un aumento significativo, quedando un producto muy parecido al original del Plan Parcial.

Mediante este trasvase la parcela HP se adaptaría de una manera más adecuada al tipo de producto que demandan actualmente los principales explotadores hoteleros internacionales, lo que facilitaría su implantación y dotaría a Costa Ballena de mayor proyección ante clientes internacionales de alto poder adquisitivo y clientes de media estancia.

Se confía en que la implantación de explotadores internacionales y la calidad del producto que se les permitirá ofrecer permitirá cambiar la tendencia y desestacionalizar la temporada de turismo, generando nuevos puestos de trabajo fuera de la temporada de verano. Todo ello, revertiría en una mayor calidad del turismo en la zona y alrededores y de los complejos hoteleros desarrollados, siendo esta una implantación de interés público.

Cádiz, 17 de mayo de 2023

El arquitecto:



José Luis Carballo Pérez

## ANEXOS

### **Justificación Evaluación de Impacto en la Salud**

De acuerdo con el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se encuentran sometidos a Evaluación de Impacto en la Salud los instrumentos de planeamiento urbanísticos siguientes:

- Instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones.
- Aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.

En esta modificación de Plan Parcial, al no estar comprendida en uno de estos supuestos, no es necesario someterla a Evaluación de Impacto en la Salud.

### **Justificación Evaluación Ambiental Estratégica.**

La Modificación nº 7 que se propone es una Modificación Puntual (M.P.) de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial (P.P.) de Ordenación de la Unidad Urbanística Integrada de Costa Ballena del T.M. de Chipiona (Cádiz, España), que no afecta a la ordenación estructural del T.M. de Chipiona (Cádiz, España), pero sin hallarse entre los supuestos contemplados en el Art. 40.2. y Art. 40.3. y que, por lo tanto, se ajusta a lo descrito en el Art. 40.4.a), donde se dice “a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental”<sup>1</sup>, razón por la que debe someterse a un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en su modalidad simplificada, para los planes y programas de zonas reducidas y las modificaciones menores, por no alterar el uso del suelo, respecto a su calificación inicial del P.G.O.U., de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), modificada por la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de las Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, de aguas, tributaria y de sanidad animal, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Por tanto, el objeto del Documento Ambiental Estratégico (DAE), será la identificación y valoración de los efectos directos e indirectos sobre todos los componentes del medio ambiente, así como reducir, eliminar o compensar los posibles efectos ambientales negativos de la actuación, ya sean bióticos, abióticos o perceptuales, que tengan relación con la Modificación nº 7: Modificación Puntual (M.P.) de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial (P.P.)

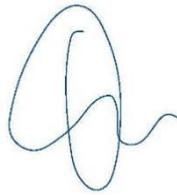
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD  
URBANÍSTICA INTEGRADA DE COSTA BALLENA CHIPIONA - MODIFICACIÓN Nº 7

de Ordenación de la Unidad Urbanística Integrada de Costa Ballena del T.M. de Chipiona (Cádiz,  
España).

Se presenta la correspondiente Evaluación Ambiental Simplificada en un documento de manera  
independiente.

Cádiz, 17 de mayo de 2023

El arquitecto:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'A' followed by a smaller, cursive flourish.

José Luis Carballo Pérez