



B00671a147151612a8907e40590907376

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=B00671a147151612a8907e40590907376>

## RESUMEN EJECUTIVO

Calle el Erizo 31, Chiclana

**Expediente:** 255  
**Fecha:** Julio 2.020

**Arquitecto:** Gustavo A. Ávila Moreno  
**Promotor:** Josefa Ariza Aragón

Documento firmado por: RONCERO SABAO FRANCISCO JOSE	Fecha/hora: 22/09/2020 07:55:19
--	------------------------------------

## DATOS INICIALES

### 1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento funciona como instrumento de desarrollo del Condominio de Unifamiliares previsto en el artículo 11.9.6.2 de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana y Título III Capítulo IV de las Ordenanzas para el Desarrollo, Gestión y Ejecución Urbanística de las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.

### 2. EMPLAZAMIENTO

La finca objeto del proyecto se encuentra en la Calle el Erizo 31, en la localidad de Chiclana de la Fra. (Cádiz). Con la Ref. Catastral 00500230000000001UQ

### 3. PROMOTOR

El Estudio de Detalle se realiza a petición de Josefa Ariza Aragón NIF: 31373867G con domicilio en C/Orquidea 12 11130 Chiclana de la Frontera, (Cádiz).

### 4. REDACTOR

Gustavo A. Ávila Moreno. Arquitecto colegiado 537 en el Ilustre Colegio de Arquitectos de Cádiz. Con DNI 44035008-J.

### 5. DESCRIPCION DE LAS FINCAS ORIGINALES

Se realiza un levantamiento topográfico previo, bajo las indicaciones de la propiedad, para el conocimiento de la realidad física de la finca original.

Finca Matriz:

- Descripción catastral 4435015QA5343N0001YS, superficie de suelo 4.504,00m<sup>2</sup>.

Vivienda: 100 m<sup>2</sup>.

Almacén: 10m<sup>2</sup>.

- Finca Registral: Nº finca registral 7650 cabida: 4471,00 m<sup>2</sup>

- Finca medida según indicaciones de la propiedad:

Superficie: 4.424,19 m<sup>2</sup>.

Vivienda: 101,82 m<sup>2</sup>

Almacén: 42,45 m<sup>2</sup>

Trastero y techado de chapa: 67,64 m<sup>2</sup> (es una "casa móvil" que por no cumplir condiciones de habitabilidad se usará como trastero)

Estudio de Detalle – Modificado 1, en Calle el Erizo, Chiclana de la Frontera, Cádiz

Documento firmado por: RONCERO SABAO FRANCISCO JOSE	Fecha/hora: 22/09/2020 07:55:19
--	------------------------------------

B00671a147151612a8907e40590907376

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=B00671a147151612a8907e40590907376>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

## 6. ORDENACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

La finca quedará ordenada de la siguiente manera:

Se crea un complejo que cuenta con cuatro (4) parcelas privativas, una quinta y una sexta que garantizan el acceso rodado y por donde discurren las acometidas de los servicios a las parcelas privativas.

### **Subparcela Privativa 1:**

Superficie: 1.018,00 m<sup>2</sup> (>75% de la parcela mínima art. 11.9.6.2.2 NNUU)  
Edificabilidad: 188 m<sup>2</sup>  
Aprovechamientos: 188 m<sup>2</sup> x 1,2 UA/m<sup>2</sup> uso residencial : 225,60 UA  
Altura: II  
Participación en el conjunto: 25%  
Aparcamiento: 1 aparcamiento.

### **Subparcela Privativa 2:**

SuSuperficie: 1.018,00 m<sup>2</sup> (>75% de la parcela mínima art. 11.9.6.2.2 NNUU)  
Edificabilidad: 188 m<sup>2</sup>  
Aprovechamientos: 188 m<sup>2</sup> x 1,2 UA/m<sup>2</sup> uso residencial : 225,60 UA  
Altura: II  
Participación en el conjunto: 25%  
Aparcamiento: 1 aparcamiento.

### **Subparcela Privativa 3:**

Superficie: 1.018,00 m<sup>2</sup> (>75% de la parcela mínima art. 11.9.6.2.2 NNUU)  
Edificabilidad: 188 m<sup>2</sup>  
Aprovechamientos: 188 m<sup>2</sup> x 1,2 UA/m<sup>2</sup> uso residencial : 225,60 UA  
Altura: II  
Participación en el conjunto: 25%  
Aparcamiento: 1 aparcamiento.

### **Subparcela Privativa 4:**

Superficie: 1.018,00 m<sup>2</sup> (>75% de la parcela mínima art. 11.9.6.2.2 NNUU)  
Edificabilidad: 188 m<sup>2</sup>  
Aprovechamientos: 188 m<sup>2</sup> x 1,2 UA/m<sup>2</sup> uso residencial : 225,60 UA  
Altura: II  
Participación en el conjunto: 25%  
Aparcamiento: 1 aparcamiento.

Estudio de Detalle – Modificado 1, en Calle el Erizo, Chiclana de la Frontera, Cádiz



B00671a147151612a8907e40590907376

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=B00671a147151612a8907e40590907376>

Documento firmado por: RONCERO SABAO FRANCISCO JOSE	Fecha/hora: 22/09/2020 07:55:19
--	------------------------------------

**Subparcela 5 Viario Común:**

Superficie: 175,84 m<sup>2</sup> (>75% de la parcela mínima art. 11.9.6.2.2 NNUU)  
Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>  
Aprovechamientos: 0 UA

**Subparcela 6 Viario Común:**

Superficie: 176,35 m<sup>2</sup> (>75% de la parcela mínima art. 11.9.6.2.2 NNUU)  
Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>  
Aprovechamientos: 0 UA  
PUNTOS

Coordenadas UTM de los vértices de las parcelas				
Pto.	X UTM[m]	Y UTM [m]	Pto.	X UTM[m]
<b>Subparcela 6 viario común: 176,35 m2</b>				
31.		753746.2496		4028792.6486
23.		753752.4838		4028792.5918
24.		753769.9840		4028792.4620
1.		753781.5830		4028792.2860
34.		753781.4102		4028787.2875
33.		753746.2096		4028787.6487

**7. AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN**

El criterio para establecer el Área de movimiento es el siguiente:

En los linderos exteriores la separación será la establecida en el artículo 11.9.3. de las NNUU en su sentido más amplio. Para la edificación principal y con carácter general se marcan en el plano los retranqueos de 3 m a linderos y 4 m a lindero frontal público

En los linderos entre las parcelas privativas del complejo la separación de la edificación principal a los linderos interiores será de 2 m permitida en el artículo 11.9.6.2.7, siempre que no se presente proyecto unitario de viviendas pareadas. Para el resto de edificaciones se regirá por lo dispuesto en el 11.9.3.

A los efectos de la restricción impuesta en el Art. 7.3.8.4.c de las NNUU, la separación entre las distintas parcelas privativas no serán consideradas linderos.

En el lindero entre las parcelas privativas con la parcela común no se establece retranqueo obligatorio.

Estudio de Detalle – Modificado 1, en Calle el Erizo, Chiclana de la Frontera, Cádiz

Documento firmado por: RONCERO SABAO FRANCISCO JOSE	Fecha/hora: 22/09/2020 07:55:19
--	------------------------------------

B00671a147151612a8907e40590907376

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=B00671a147151612a8907e40590907376>

## 8. LA PARCELA COMÚN.

La parcela común se destina al acceso rodado y por ella discurren las acometidas de los servicios a las parcelas privadas.

Con este objeto se presentará un proyecto de obras ordinarias para la adecuación de la misma a su uso.  
La primera ocupación de estas obras será condición necesaria para la concesión de licencia de ocupación o actividad en cualquiera de las parcelas privadas.

Características de las obras en la parcela:

- Preferentemente se realizará en plataforma única.
- No se permitirá el estacionamiento de vehículos.
- En toda la longitud del viario se garantizará una banda de circulación de las siguientes características:
  - a) anchura mínima libre 3,5 m;
  - b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;
  - c) capacidad portante del vial 20 kN/m<sup>2</sup>.
- Debe aplicar el decreto 293/2009, de Eliminación de Barreras o cualquier norma que la supla.
- Debe garantizar las acometidas de los servicios urbanísticos, y facilitado el control de los suministros de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad.
- En el caso de encontrarse cerrada en su punto de acceso desde viario público, se dispondrá una puerta que deje 3,5 m de espacio libre una vez abierta.
- Se debe garantizar una iluminancia mínima de 20 lux y uniformidad del 40%.

Con estas condiciones y teniendo en cuenta que los espacios de acceso tienen una longitud de 35 m, por lo que los vehículos de emergencia no necesitan espacio para girar, entendemos **cumplido el artículo: 39.2.c** de las ordenanzas para el desarrollo...

Ya que su capacidad portante y espacio son suficientes.

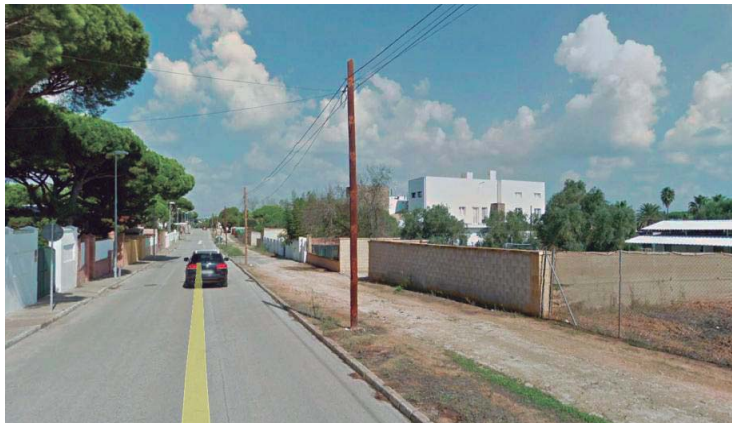
### Cerramientos de parcelas:

Se regirán por lo dispuesto en el Art. 11.4.5.2, considerándose a estos efectos, alineación exterior solo el cerramiento que separa la finca completa con el viario público.

### Urbanización interior-exterior

La calle El Erizo es un viario urbano consolidado que cuenta con todos los servicios, en el plano 5 aparecen los esquemas de las instalaciones interiores, que serán objeto de proyecto ordinario de obras posterior.

Para dotar a las subparcelas 3 y 4 será necesaria una zona de servidumbre para el paso de instalaciones indicadas en el plano 5. Se adjunta contestación de Endesa a la solicitud de nuevo suministro.



**Foto de Google de octubre de 2018**

Estudio de Detalle – Modificado 1, en Calle el Erizo, Chiclana de la Frontera, Cádiz

Documento firmado por: RONCERO SABAO FRANCISCO JOSE	Fecha/hora: 22/09/2020 07:55:19
--	------------------------------------

B00671a147151612a8907e40590907376

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacion/Doc?csv=B00671a147151612a8907e40590907376>

**AJUSTES DE APROVECHAMIENTO**

Área de regularización e integración urbano-ambiental 8-ARG-QI

Área de reparto AR-SUNC-31 Aprovechamiento medio 0,1985

Superficie de la finca original: 4.424,19 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento Medio 4.424,19 m<sup>2</sup>x 0,1985 UA/m<sup>2</sup>= 878,20 UA

CONCEPTO	SUBPARCELA 1	SUBPARCELA 2	SUBPARCELA 3	SUBPARCELA 4	SUBPARCELA 5 VIARIO	SUBPARCELA 5 VIARIO
Superficie de Parcela (m <sup>2</sup> )	1.018,00 m <sup>2</sup>	1.018,00 m <sup>2</sup>	1.018,00 m <sup>2</sup>	1.018,00 m <sup>2</sup>	175,84 m <sup>2</sup>	176,35 m <sup>2</sup>
Edificabilidad asignada( m <sup>2</sup> )	188	188	188	188	0	0
Uso y Tipología	Residenc. vivienda libre coef:1,2	Residenc. vivienda libre coef:1,2	Residenc. vivienda libre coef:1,2	Residenc. vivienda libre coef:1,2	Residenc. vivienda libre coef:1,2	Residenc. vivienda libre coef:1,2
Aprovechamientos consumidos (UA)	225,6	225,6	225,6	225,6	0	0
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN CONDOMINIO						
CARGAS	25%	25%	25%	25%	0	0
Importe 10% AM	5.369,32	5.369,32	5.369,32	5.369,32	0	0
Importe excesos/defectos	700,12	700,12	700,12	700,12	0	0
Importe urbanización primaria	16.507,36	16.507,36	16.507,36	16.507,36	0	0
Importe urbanización secundaria	9.253,24	9.253,24	9.253,24	9.253,24	0	0
Importe sistemas generales	6.696,81	6.696,81	6.696,81	6.696,81	0	0

Aprovechamiento objetivo: 902,40 UA

Chiclana de la Fra. a Julio de 2020.

EL ARQUITECTO:

Fdo: Gustavo A. Ávila Moreno

Estudio de Detalle – Modificado 1, en Calle el Erizo, Chiclana de la Frontera, Cádiz

Documento firmado por: RONCERO SABAO FRANCISCO JOSE	Fecha/hora: 22/09/2020 07:55:19
--	------------------------------------

B00671a147151612a8907e40590907376

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=B00671a147151612a8907e40590907376>

## PLANIMETRÍA

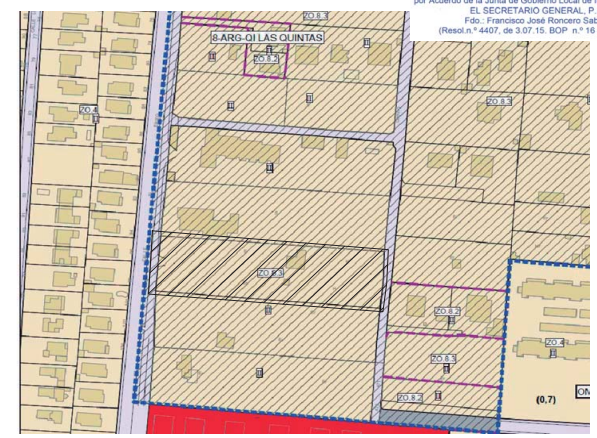


B00671a147151612a8907e40590907376

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacion/Doc?csv=B00671a147151612a8907e40590907376>

Documento firmado por: RONCERO SABAO FRANCISCO JOSE	Fecha/hora: 22/09/2020 07:55:19
--	------------------------------------

Documento firmado por:  
 RONCERO SABAO FRANCISCO JOSE  
 Fecha/hora:  
 22/09/2020 07:55:19



**B.- Calificación del suelo**

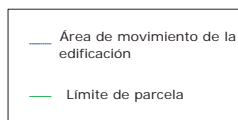
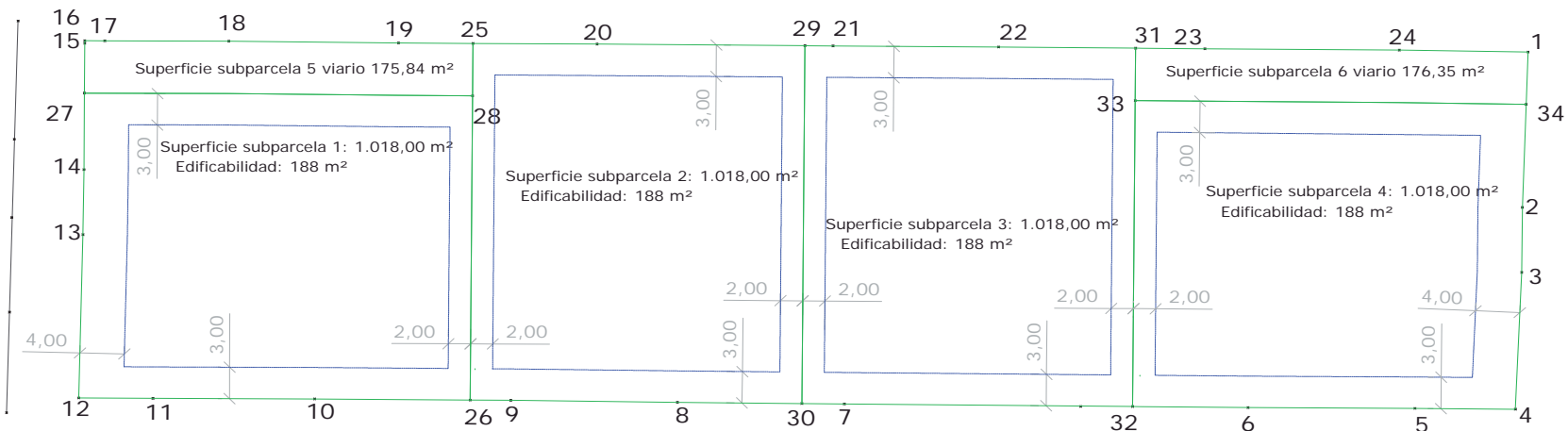
- 1.1.- USOS GLOBALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DIFERIDA.
- RESIDENCIAL
  - SERVICIOS TERCIARIOS
  - INDUSTRIAL
  - TURISTICO
- 1.2.- USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- RESIDENCIAL (R)
  - SERVICIOS TERCIARIOS (ST)
    - Comercio (ST-C)
    - Oficinas (ST-O)
    - Recreativo (ST-REP)
    - Grandes Superficies Minoristas (ST-GSM)
  - INDUSTRIA, LOGÍSTICA Y ALMACENAMIENTO (IN)
    - Industria, Logística y Almacenamiento (IN-LA)
    - Estaciones de Servicio (IN-ES)
  - TURISTICO (TU)
    - Establecimiento Hotelero (TU-H)
    - Apartamentos Turísticos (TU-AT)
    - Campo de Golf (TU-CG)
- 1.3.- ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- ORDENADO PORMENORIZADAMENTE
- ZO.1 CONJUNTO HISTÓRICO
  - ZO.2 ENSANCHE TRADICIONAL
  - ZO.3 URBANIZACIONES DIVERSAS
    - ZO.3.1 La Campa, ZO.3.2 Camino del Molino Viejo,
    - ZO.3.3 El Plazo, ZO.3.4 El Campito
  - ZO.4 LA BARRIOSA
    - ZO.4.1 Coto San José I,ZO.4.2 Coto San José II,ZO.4.3 La Raya, ZO.4.4 La Familia
  - ZO.5 PLAYA SANCTI-PETRI
    - ZO.5.1 Residencial Colectiva Sancti-Petri,ZO.5.2 Residencial Adosado Playa Sancti-Petri
    - ZO.5.3 Residencial Aislado Playa Sancti-Petri,ZO.5.4 Comercial Playa Sancti-Petri
  - ZO.6 NOVO SANCTI-PETRI
    - ZO.6.1 Centros Hoteleros del Novo Tipo 1, ZO.6.2 Centros Hoteleros del Novo Tipo 2
    - ZO.6.3 Condominios de Unifamiliares del Novo Tipo 1
    - ZO.6.4 Condominios de Unifamiliares del Novo Tipo 2
    - ZO.6.5 Viviendas Unifamiliares Adosadas del Novo
    - ZO.6.6 Gran Superficie Comercial Minorista del Novo,ZO.6.7 Terciario y Comercial del Novo
    - ZO.6.8 Campo de golf del Novo
  - ZO.7 SAN ANDRÉS GOLF
    - ZO.7.1 Unifamiliares Adosadas de San Andrés,ZO.7.2 Unifamiliares Adosadas de San Andrés
    - ZO.7.3 Hotelero de San Andrés,ZO.7.4 Comercial de San Andrés
    - ZO.7.5 Campo de Golf de San Andrés
  - ZO.8 EDIFICACIONES EN ÁREAS DE REGULACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL
    - ZO.8.1 Edificación Aislada en Área de Regulación Tipo 1
    - ZO.8.2 Edificación Aislada en Área de Regulación Tipo 2
    - ZO.8.3 Edificación Aislada en Área de Regulación Tipo 3
    - ZO.8.4 Edificación Aislada en Área de Regulación Tipo 4
    - ZO.8A De Incremento de Aprovechamiento

RESUMEN EJECUTIVO  
 FASE ESTUDIO DE DETALLE - MODIFICADO 1  
 Promotor  
 JOSEFA ARIZA ARAGON  
 Emplazamiento  
 CI EL ERIZO, 31 CHICLANA DE LA FRA. CÁDIZ  
 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO

PR1  
 JULIO 2020  
 Escala 1/1000







RESUMEN EJECUTIVO

FASE  
 ESTUDIO DE DETALLE - MODIFICADO 1

Promotor  
 JOSEFA ARIZA ARAGON

Emplazamiento  
 CI EL ERIZO, 31 CHICLANA DE LA FRA. CÁDIZ

ALINEACIONES Y RASANTES

PR

JULIO  
 2020

Escala 1/ 00



OSP  
 URBANISMO



GUSTAVO A. AVILA MORENO  
 arquitecto coaica 537

