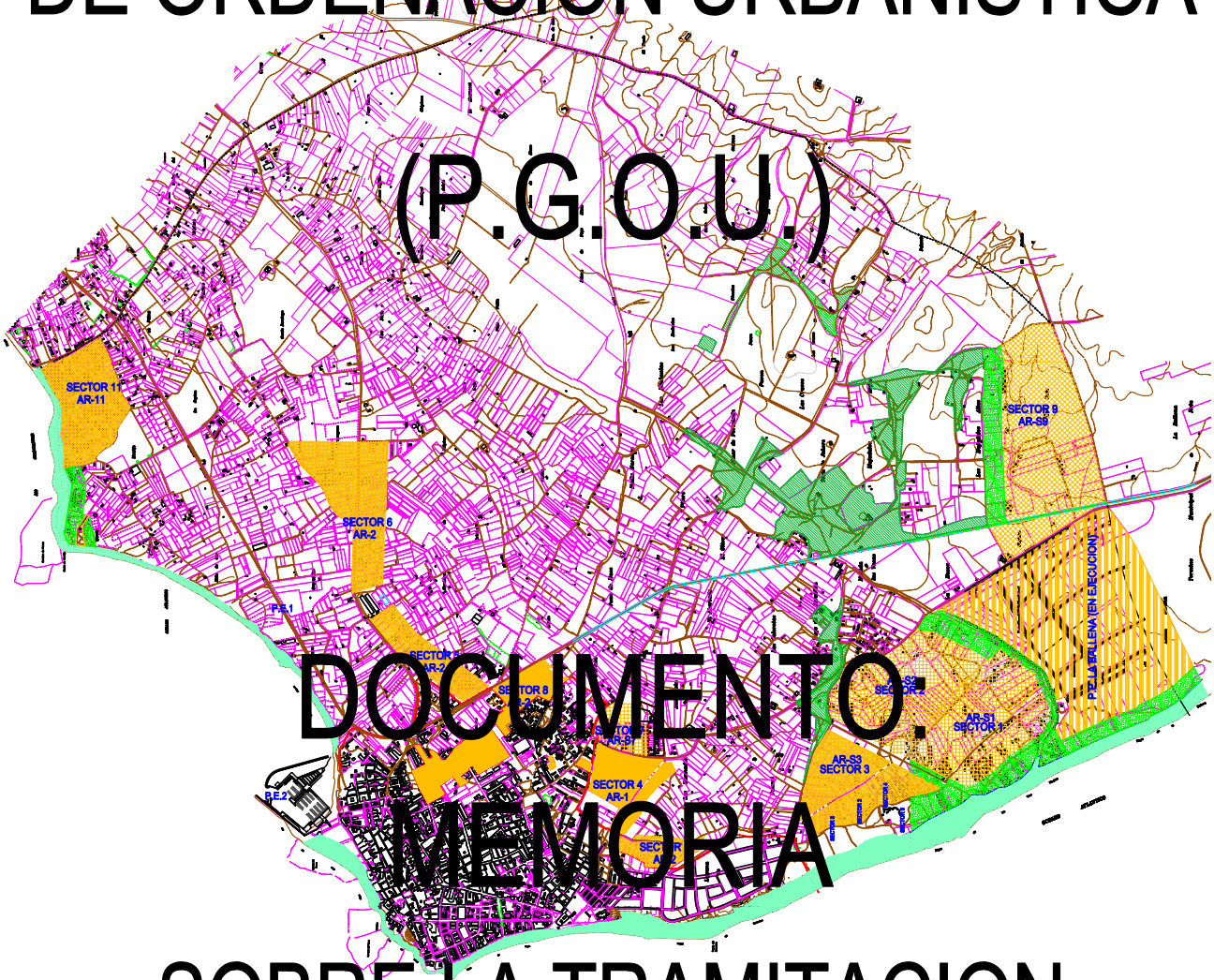
PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANISTICA
(P.G.O.U.)



DOCUMENTO.
MEMORIA
SOBRE LA TRAMITACION

1a

CHIPIONA (CADIZ)

2º TEXTO REFUNDIDO

ABRIL DE 2005

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (P.G.O.U.)

DOCUMENTO:

MEMORIA

- Sobre la tramitación -

1a

MEMORIA.- VOLUMEN I

INDICE

1. INTRODUCCIÓN 5

2. PARTICIPACIÓN

2 a) A la iniciación de la redacción del documento 9

2 b) Alegaciones al documento aprobado inicialmente 20

2 b.1. Relación de alegaciones sobre las Unidades de Ejecución e informe técnico 22

2 b.2. Relación de alegaciones sobre el Suelo Urbano Consolidado 40

2 b.3. Relación de alegaciones sobre el Suelo No Urbanizable 46

2 b.4. Relación de alegaciones sobre Sistema General de Comunicaciones

- Variante de Carretera 50
- Vía parque 61

2 b.5. Relación de alegaciones sobre el Suelo Urbanizable Programado

- Sector 1 – Tres Piedras 65
- Sector 2- Pago Pacheco 69
- Sector 3 – Los Quemados 70
- Sector 5 – Ind. Los Madroñales 72
- Sector 6 – Ind. Esparragosa 73

2 b.6. Relación de alegaciones sobre el Suelo Urbanizable No Programado

- Sector 4 75
- Sector 7 – El Molino 76
- Sector 8 - Arboledilla 78
- Sector 9 – Tras Ballena 79
- Sector 10 – Tras Laguna 80

2 b.7 Relación de alegaciones sobre emplazamiento del Cementerio 81

2 b.8 Relación de alegaciones en emplazamiento no identificado 84

2 b.9 Relación de alegaciones sobre la normativa hotelera 86

2 b.10 Relación de alegaciones a la totalidad del planeamiento 88

2 b.11 Relación de alegaciones de los partidos políticos 90

2.c) INTRODUCCIÓN SOBRE LA SEGUNDA TRAMITACIÓN 98

2.c.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL EXPEDIENTE 98

2.c.2.- LA PARTICIPACIÓN 100

2.c.2/1.- Sobre la Declaración Previa de Impacto Ambiental 100

2.c.2/2.- Sobre los Organismos Sectoriales 110

Informe de Carreteras 110

Informe de Costas ... 111
Informe del Ministerio de Telecomunicaciones ... 113
Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ... 114
Informe de Cultura ... 117
2.c.2/3.- Sobre las alegaciones ... 121
2.c.2/4.- Los Convenios Urbanísticos ... 154
2.d.- SOBRE LA TRAMITACIÓN DE LA 3ª EXPOSICIÓN PÚBLICA ... 156
2.d.1.- Introducción ... 156
2.d.2.- Alegaciones al Documento de Revisión aprobado por el Pleno de la Corporación el 12/08/03 ... 157

TOMO 1 b1 : MEMORIA – Sobre la información y el diagnóstico – previo a la adecuación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía
3. CARACTERIZACIÓN Y PERFIL SOCIOECONÓMICO ... 188
3.1. CONDICIONANTES GEOGRÁFICOS ... 188
3.1.1. Disposición Geológica ... 188

3.1.2. Aspectos Climáticos ... 192
3.2. EL PROCESO DEMOGRÁFICO ... 194
3.3. OTROS INDICADORES ECONÓMICOS ... 203
3.4. REFERENCIA AL CONJUNTO PROVINCIAL ... 205

4. LA ESTRUCTURA URBANA ... 213
4.1. INTRODUCCIÓN ... 213
4.2. INFORMACIÓN SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL ... 214
4.2.1. El Término Municipal ... 214
4.2.2. Accesibilidad Global ... 218
4.2.3. Tráfico y movilidad en el suelo urbano ... 221
4.3. INFORMACIÓN SOBRE EL CASCO URBANO ... 223
4.3.1. Introducción ... 223
4.3.2. Metodología del Análisis ... 225
4.3.2.1. Listado de Tipologías de Viviendas y Actividades, Ordenado por Calle y Nº Postal ... 227
4.3.2.2. Listado de las Alturas de los Edificios Ordenado por Calles ... 228
4.3.2.3. Listados para cada uno de los Grupos de Alturas, Ordenado por Calles ... 228
4.3.2.4. Listado de Edificios ordenado por Edad, Situación y Número postal ... 228
4.3.2.5. Listado de cada Grupo de Edad ... 229
4.3.2.6. Listado de calles con Actividades que comprenden ... 229
4.3.2.7. Listado ordenado por Actividades y Calles ... 229
4.3.2.8. Listado de infraestructuras de servicios urbanos, situación actual y necesidades, ordenado por calle ... 230
4.3.3. Análisis de la Información del Casco ... 230

4.3.4. Infraestructuras Urbanas ... 250
4.3.5. Análisis de la Actividad Edificatoria ... 250
4.3.6. Resumen de la Información de Licencias de Obras ... 252
4.3.7. Infracciones Urbanísticas ... 256
4.3.8. Análisis de la Red Viaria ... 257
4.3.9. Memoria Informativa. Actualización de la Información ... 258

5.- MEDIO FÍSICO
5.1.- DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y BIOTICO ... 269
5.2.- GEOLOGÍA ... 272
5.3. GEOMORFOLOGÍA ... 276
5.4. HIDROLOGIA SUBTERRANEA ... 278
5.5. HIDROLOGIA SUPERFICIAL ... 282
5.6. SUELOS ... 283
5.7. VEGETACION ... 288
5.8. FAUNA ... 303

6.- EL PLAN GENERAL A REVISAR: ANÁLISIS DE SUS PROPUESTAS, APLICACIÓN Y VALIDEZ PARA EL FUTURO ... 316
6.1.- LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ... 316
6.2. RESUMEN PLANEAMIENTO VIGENTE ... 319
6.2.1. Resumen Normativa Chipiona ... 319
6.2.1.1.- Determinaciones de la Red Viaria ... 319
6.2.1.2.- Unidades de Actuación ... 320
6.2.1.3.- Sistemas Generales ... 323
6.2.1.4.- Resumen de Ordenanzas ... 324
6.2.2. Modificaciones y Desarrollos del P.G.O.U. ... 330
6.2.2.1.- Desarrollo ... 330
6.2.2.2.- Modificaciones ... 331
6.3.- NUEVOS ELEMENTOS ... 334

7.- ALGUNOS PROBLEMAS PLANTEADOS ... 336

8.- LAS GRANDES LÍNEAS A DETERMINAR ... 337
8.1.- DEFINICIÓN DE LA GEOMETRÍA DEL PLAN ... 337
8.2.- LAS DOTACIONES DEL PLAN ... 338
8.3.- CRITERIOS DE OBTENCIÓN Y DE GESTIÓN ... 339

9.- IDEAS BÁSICAS PARA LA REVISIÓN ... 341

9.1.- CASCO URBANO - UNIDADES DE ACTUACIÓN 341
9.2.- ASENTAMIENTOS ESPONTÁNEOS 342
9.3.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES 343
9.4.- ORDENANZAS 343
9.5.- PUERTO DEPORTIVO-ACCESOS 344
9.6.- ACCIONES DE DISEÑO URBANO Y DE MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN 344
9.7.- SUELO INDUSTRIAL 345
9.8.- ESPACIOS LIBRES 346

10. DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL 345
10.1. ZONIFICACION Y ESTRUCTURA URBANA 345
10.1.1. Suelo Urbano 346
10.1.2. Suelo Urbanizable 352
10.1.3. Resumen de suelo urbanizable y unidades de ejecución 355
10.1.4. El régimen urbanístico del Plan General 358
10.1.5. El Aprovechamiento Urbanístico 370
10.1.6. Las dimensiones del Plan General 373

10.2. NORMATIVA EN SUELO URBANO 379
10.3. GESTION 380
10.4. TRATAMIENTO MEDIOAMBIENTAL Y PATRIMONIAL 381
10.4.1. Medio Urbano 381
10.4.2. Suelo Urbanizable 383
10.4.3. Suelo No Urbanizable 383

REVISION DEL PLAN GENERAL DE CHIPIONA (CADIZ)
APROBACION INICIAL
MEMORIA

1. - INTRODUCCIÓN

Por acuerdo plenario adoptado en sesión ordinaria celebrada el 29 de Septiembre de 1992, fue aprobada una propuesta del Sr. Concejal Delegado de Obras y Urbanismo para que fuera revisado el P.G.O.U. de Chipiona, con adaptación del mismo a la legislación en vigor.

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de Septiembre de 1994, adjudicó el concurso a la propuesta de la. empresa BEACAD, S.L.

El 17 de Octubre de 1994 se formalizó en documento Administrativo el Contrato de Asistencia Técnica para la Revisión del Plan General.

Se tuvieron en consideración para la redacción del documento aprobado inicialmente las observaciones formuladas por este Ayuntamiento, como consecuencia de las sugerencias recibidas en el proceso de Avance.

También se tuvieron en consideración, para la redacción de las notas de Diagnóstico, las observaciones formuladas por colectivos y personas que han sugerido cuestiones a tener en cuenta en la futura ordenación urbanística, y que resumidamente, se reseñan en el apartado siguiente.

Recordemos aquí que en su momento se envió a distintos colectivos y personas de relevancia en el campo urbanístico un cuestionario que sugería diez puntos de tipo muy genérico sobre los que pronunciarse, recibiendo, como es habitual, muy escasa contestación (23 respuestas).

Finalmente como encuadre general cabe señalar que Chipiona revisa su Plan General pero al ser entidad de población inferior a 25.000 habitantes, queda exenta de formular Áreas de Reparto en Suelo Urbano (Adicional 1ª.2 del T.R. de la L.S.).

Con fecha 21 de Noviembre de 2000 el Ayuntamiento Pleno de Chipiona, con el quórum establecido en el art. 47 de la Ley de Bases de Régimen Local aprobó inicialmente el Plan General Municipal de Ordenación y el Estudio de Impacto Ambiental y se acordó:

I. Asumir la contestación qué consta el expediente Administrativo de las sugerencias presentadas durante el periodo de información pública del documento de Avance.
II. Aprobar inicialmente el Plan General Municipal de Ordenación del Municipio de Chipiona, qué incluye, así mismo, el Catalogo de Bienes Concretos de Especial de Protección y Estudio de Impacto Ambiental, y ello por ser un documento válido desde el punto de vista formal y material, para la ordenación urbanística del término municipal.
III. De conformidad con lo dispuesto en el art. 10.2.3 del Real Decreto Legislativo 1/92 (Ley 1/97), suspender las licencias de parcelación de terrenos suspender las licencias de parcelación de terrenos y de edificación en todo el término municipal, excepto:

a) En aquellas áreas de Suelo Apto para Urbanizar del Plan General vigente, qué además de tener aprobado definitivamente el planeamiento de desarrollo se encuentren en ejecución conforme a los plazos exigibles.
b) En el suelo urbano clasificado como tal por el actual Plan General, siempre y cuando la solicitud presentada cumpla de modo simultaneo, respecto de la ordenación urbanística, las determinaciones previstas en el planeamiento actualmente vigente y el planeamiento objeto de aprobación inicial, sin perjuicio de la concreción qué deba realizarse respecto a los aprovechamientos susceptibles de apropiación privada, para adaptarlas a la nueva normativa urbanística.

Esta suspensión tendrá una duración máxima de dos años, y en cualquier caso, se extinguirá con la aprobación definitiva del Planeamiento.

IV. Someter el expediente y la documentación técnica a información pública, por el plazo de UN MES a contar desde la publicación del correspondiente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia para alegaciones y sugerencias. Esta información pública tendrá también como objeto el Estudio de Impacto Ambiental conforme a lo previsto en el art. 33 del Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre.

V. Remitir a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, a la Dirección General de Bienes Culturales, a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Pública y Transportes, a la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento y al Ministerio de Defensa, la documentación precisa- en atención a sus respectivas competencias- de la Revisión, y requerirles la emisión expresa en seta fase de las observaciones qué estimen pertinentes, para qué previo análisis y estudio de las mismas por parte del equipo redactor, puedan incorporarse a la fase de aprobación provisional las mejoras en el documento qué exijan los requerimientos de coordinación ínter administrativa.

VI. Facultar a la Alcaldesa-Presidenta, para la realización de todos los actos precisos para dar efectividad al presente acuerdo.-

Con fecha 29 de Noviembre de 2000 se publicó en el Diario de Cádiz anuncio relativo al Acuerdo de Pleno y con fecha 7 de Diciembre en el Boletín Oficial de la Provincia y se sometió a Información Pública durante el plazo de Un Mes.

Desde el 12 de Diciembre al 8 de Enero estuvo expuesto al público en las Dependencias Municipales conocidas con Casa San Luis.

Con fecha 28 de Noviembre de 2000 se remitió a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transporte el documento de Aprobación Inicial del PGMO y Estudio de Impacto Ambiental

Con fecha 18 de Diciembre se remitió a la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento Memoria de Ordenación y separata de Planos del PGMO, debidamente diligenciados, qué afectan al sistema de comunicaciones, a fin de qué emitan informe comprensivo de las sugerencias y observaciones qué estimaran conveniente.

Con fecha 18 de Diciembre de 2000 se remitió a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía un ejemplar del PGMO aprobado inicialmente, debidamente diligenciado, a fin de qué emitieran informe comprensivo de las sugerencias y observaciones qué estimaran conveniente.

Con fecha 18 de Diciembre de 2000 se remitió a la Demarcación de Costas un ejemplar del PGMO aprobado inicialmente, debidamente diligenciado, a fin de que emitieran informe comprensivo de las sugerencias y observaciones qué estimaran conveniente.

Con fecha 18 de Diciembre de 2000 se remitió al Director General de Patrimonio de la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa un ejemplar del PGMO aprobado inicialmente, en soporte informático, con certificación de la Secretaria General Acctal. de su autenticidad, en virtud del principio de Información Mutua, Colaboración y Coordinación entre Administraciones.

Con fecha 18 de Diciembre se remitió, de conformidad con lo establecido en el art. 11 de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y el apartado 20 del Anexo I un ejemplar del PGMO y otro del Estudio de Impacto Ambiental, debidamente diligenciados, a fin de qué se sometiera a trámite de Declaración de Impacto Ambiental, según el procedimiento previsto en el art. 30 y ss del Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre por el qué se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Con fecha 9 de Enero de 2001 por Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y Urgente, se acordó:

I. Ampliar el plazo de presentación de alegaciones al documento de aprobación inicial del Plan General hasta el 31 de Enero de 2001.
II. Publicar la citada ampliación en el B.O.P. Y diario de mayor difusión.
III. Remitir acuerdo de ampliación de plazo a los organismos oficiales.

Con fecha 10 de Enero, vía fax, se remitió Certificado de Acuerdo relativo a la ampliación del plazo de Alegaciones a la Aprobación Inicial del PGMO para su constancia y efectos oportunos a Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, a la Dirección General de Bienes Culturales, a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Pública y Transportes, a la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Con fecha 11de Enero de 2001 se publicó en el Diario de Cádiz anuncio relativo al Acuerdo de Pleno de ampliación del plazo de información pública hasta el 31 de Enero y con fecha 18 de Enero se publicó en Boletín Oficial de la Provincia.

2.- LA PARTICIPACIÓN

2 a) – A la iniciación de la redacción del documento.

Para conocer inicialmente la problemática que afecta a Chipiona y cómo era sentida por sus ciudadanos y representantes, se entregó en su momento al Ayuntamiento, para facilitar la labor de encuesta, un cuestionario estructurado en 10 puntos en los que se solicitaba la opinión a distintas personas y asociaciones, con independencia de otros posibles comentarios que se quisieran formular.

Este cuestionario fue remitido a las siguientes asociaciones, entidades y profesionales:

_ Registro Municipal de Asociaciones.
_ Representantes de los Grupos Políticos Municipales.
_ Miembros de la Comisión de Urbanismo.
_ Centro Municipal de Servicios Sociales.
_ Patronato Municipal de Deportes.
_ Consejo Escolar Municipal.
_ Consejo de Salud de Chipiona.
_ Consejo Local Agrario.
_ Sindicatos de U.G.T. y CC.OO.
_ Suboficial de Policía.
_ Notarios.
_ Registrador.
_ Arquitectos Técnicos y Aparejadores.
_ Ingenieros Técnicos Industriales.
_ Albañiles y Constructores.
_ Abogados.
_ Delineantes.
_ Otros colectivos.

Se recibieron 23 contestaciones, con distinto nivel de profundidad, incluso alguna de ellas muy puntuales sobre aspectos de fincas y no contestaciones propiamente dichas al cuestionario.

Como quiera que algunas de las contestaciones se hicieron directamente sobre el cuestionario enviado de forma muy breve, en este caso nos referiremos a dicho cuestionario señalando solamente los aspectos principales.

Algunas de las copias que se recibieron carecían de firma y membrete, por lo que no se sabe quien las ha formulado.

A continuación se resumen las opiniones de cada una de las asociaciones o personas que contestaron:

- Hotel Brasilia
  - _ Solicitan que el Plan garantice la pervivencia de los hoteles.
  - _ Que la ordenanza hotelera sea específica, incrementando los parámetros de la residencial.
  - _ Propone una reunión entre los técnicos.

- Guillermo Serra Vázquez
  - _ Se refiere a la casa de la calle Manuel Bueno Castellano nº 2, pidiendo que con la Revisión del Plan, el aprovechamiento en número de plantas sea idéntico al del entorno, que es de cuatro.

- Josuar, S.L.
  - _ No hace comentarios específicos al cuestionario.

- Escrito sin membrete ni firma
  - _ Dos alturas dentro del casco.
  - _ Favorecer el asentamiento de la población en el interior.

_ Potenciar el cine, crear un nuevo ambulatorio en Lapachar, y una oficina de información turística.

_ Construir parking subterráneo en las plazas inconclusas (América, Virgen Blanca, Muelle, Humilladero).

_ Crear un acerado amplio en calle Cemento.

_ Cerrar al tráfico las calles a última hora de la tarde.

_ Mejorar la electricidad.

_ Mayor número de contenedores.

_ Poner el Museo del Mar en el Castillo.

_ Crear un balneario termal.

♦ Isidro Eduardo Gutiérrez Castro

_ Casco urbano más uniforme, evitando los despoblados.

_ Ayudar a los promotores en su gestión.

_ Favorecer las zonas deportivas. Hospital comarcal.

_ Proteger las zonas peatonales.

_ Mejora de la red de saneamiento y de la pavimentación de la calle.

_ Reciclaje de papel.

_ Creación de industrias de transformación.

♦ Josefa, Dolores y Margarita Estacio García.

_ Solicitan modificar el límite del casco urbano para que no parta la parcela de la que son propietarias.

♦ Francisco Tirado Marín.

_ Contesta sobre el cuestionario, refiriéndose fundamentalmente a crear aparcamientos subterráneos, peatonalizar el tramo de Miguel de Cervantes a la primera bocacalle, evitar que las aguas residuales vayan a la playa, aprovechar la zona del muelle combinando aparcamiento y zonas verdes, vigilar el pinar, museo en el Castillo, y aprovechar el mercado de flores para la exportación.

♦ Sin firma ni membrete.

_ Contesta asimismo sobre el cuestionario con un dorso que se cita del que carecemos.

_ Es partidario de concentrar las viviendas en el casco, promover las actividades culturales y deportivas, mejorar la vigilancia del tráfico en verano, mejorar el alumbrado y la pavimentación, iniciar contacto con las personas que tengan documentación histórica sobre la ciudad, y mejorar la comercialización agrícola y pesquera.

♦ Antonio Castro Cortés.

_ Favorecer el crecimiento de la población, acoplándolo a los asentamientos ya existentes.

_ En relación a los asentamientos en Tres Piedras, Montijo, etc., es partidario de "cortar por lo sano", actuando ahora con firmeza para no hipotecar el futuro del crecimiento de la mejor zona turística de Chipiona.

_ Prever la ampliación de terrenos para área hospitalaria, nuevo cementerio y ampliar el instituto, y posible construcción de un F.P.

_ En relación a las industrias, establecer suelo industrial a lo largo de la carretera de Sanlúcar.

_ Los problemas de tráfico se circunscriben a la época veraniega, siendo interesante cortar algunas calles durante determinadas horas para tráfico peatonal.

_ Mejora del saneamiento, evitando vertidos a las playas. Eliminación de todos los cables por fachada.

_ Construir nueva depuradora y tratamiento de los vertidos sólidos, especialmente plásticos de invernadero.

_ Solución a la zona verde próxima al Muelle.

_ Restricción del tráfico en los pinares.

_ Mantenimiento de las inversiones hechas ya en las playas (las canteras), y mejora de los corrales.

_ Mantenimiento del escaso patrimonio histórico.

♦ Jurado y Zarazaga, S.A. (JUZA)

_ Ampliar el casco en la Avenida de Jaén, Andalucía, Vaqueras, incluyendo la zona industrial, quitando lagunas urbanas.

_ Buscar el modo de legalización para los asentamientos existentes.

_ Necesaria la instalación del hospital comarcal, y ampliación de la casa de la Tercera Edad.

_ Creación de un balneario o zona de descanso.

_ Más aparcamientos públicos en verano.

_ Mejora del saneamiento.

_ Ayuda a los propietarios del patrimonio histórico.

_ En la Avenida de Sanlúcar, construir en cuatro plantas.

_ Recoger algunos edificios que están fuera de ordenación.

♦ Juventud de Regla, Club de Baloncesto.

_ Mantener las alturas en dos plantas.

_ Centro de enseñanza media y F.P., una biblioteca, y mayores y mejores instalaciones deportivas.

_ Mejora de la señalización del tráfico. Habilitación de solares para aparcamiento en las épocas de turismo.

_ Zona peatonal en el Paseo Marítimo.

_ Mejora del suministro de agua, adecentamiento general de las calles, mejora del suministro eléctrico, y muy necesaria la reforma del sistema de alcantarillado.

_ Mejora de la vigilancia en la zona del pinar y de las playas.

♦ Asociación de Vecinos Atlántico.

_ Concentrar la población en el casco, hacer dignos los asentamientos, pero no favorecer el que siga creciendo.

_ Equipamientos deportivos en el casco.

_ Mejora de la circulación en el verano.

_ Peatonalizar el camino de Regla en verano.

_ Deficiente saneamiento.

_ Mejora de la imagen del Muelle.

♦ Valdesur, S.L.

_ Ordenar los asentamientos y evitar el crecimiento en caos.

_ Adaptar solares para aparcamientos en verano.

_ Mejorar el alcantarillado y la iluminación.

_ Cuidar la limpieza de caminos y pinares.

_ Pavimentar los caminos rurales.

♦ Sin firma ni membrete.

_ Ordenar los crecimientos y dar más alturas al casco para que bajen los precios.

_ Sacar la Estación de Autobuses del casco. Crear aparcamientos en las plazoletas cercanas al centro.

_ Peatonalizar el Paseo de la Virgen de Regla.

_ Mantener pinares y playas con tratamientos fitosanitarios preventivos. Las zonas verdes no tienen porque ser muy amplias, sino zonas ajardinadas con plantas autóctonas.

_ Puesta en funcionamiento del Mercado Municipal.

♦ Fernando Contreras.

_ Contener el crecimiento del casco.

_ Control de los asentamientos ya realizados, mejorando la disciplina urbanística.

_ Sacar las terminales de autobuses del casco.

_ La actual política de cierre parcial de calles al tráfico, parece suficiente.

_ Saneamiento muy deficitario y algo de mejora en la pavimentación.

_ No parece conveniente mantener el Castillo, pues parece un "bodrio". Se propone su derribo y crear allí una plaza, saneando sus bordes. Si no se va a esa solución, prolongar el Paseo Marítimo de borde, por delante de él.

_ Importancia de la comercialización agrícola y pesquera.

_ Ejercer las facultades en materia de disciplina, y evitar las unidades donde haya varios propietarios.

♦ Peña Cultural Carnavalesca "Tango los Negros".

_ Permitir la ampliación del casco urbano, creando zonas verdes y de servicio.

_ Potenciar el tema asistencial.

_ Creación de aparcamientos y actuación estricta de la vigilancia en los meses de verano.

_ Mejora del servicio de recogidas de basuras.

_ Educación a la población para el vertido de residuos y desechos.

_ Potenciar la oferta turística durante todo el año.

♦ Asociación de Vecinos "Tras de Regla".

_ Solicitan agua y alcantarillado en sus parcelas.

♦ Manuel Sánchez Otero y otros.

_ Afectados por la zona verde de la calle Vasco de Gama, Cristóbal Colón y Juan Sebastián Elcano, solicitan el cambio de calificación para poder construir.

♦ Sin firma ni membrete.

_ Contestación muy breve, que se refiere fundamentalmente a crear aparcamientos subterráneos y modernizar la agricultura.

♦ Sin firma ni membrete.

_ Contestación muy breve, que se refiere fundamentalmente a los problemas de tráfico, mejor vigilancia de las zonas peatonales.

_ Protección de los pinares y parques.

_ Constatación de que las flores y el puerto pesquero influyen en la economía.

♦ Antonio Vázquez Vázquez.

_ Mantener el casco consolidando los asentamientos actuales.

_ Traslado del cementerio y la ampliación de la residencia de ancianos.

_ Ordenación del tráfico con calles de una sola dirección y construcción de aparcamiento subterráneo en el solar junto a la Oficina Municipal de Fomento.

_ Peatonalización de algunas calles.

_ Pavimentación de las calles no pavimentadas.

_ Recuperación de espacios públicos, como pinares, vías pecuarias, etc.

_ Fomentar la comercialización.

♦ Juan Rodríguez Bernal.

_ Mantener el casco con viviendas de más alturas, aunque no en demasía.

_ Favorecer el crecimiento en los asentamientos ya realizados.

_ Carencias en cuanto a equipamientos hoteleros, debiendo atraer turismo en otras épocas del año.

_ Zona peatonal en la Plaza de Regla.

_ Mejora de los atascos del saneamiento, abnegándose también las calles.

_ Creación de un vertedero.

_ Repoblación del pinar.

_ Mejora de la limpieza de los espacios públicos.

_ Utilización del Castillo rehabilitado.

_ Potenciar las iniciativas pesqueras y de la flor cortada.

♦ Sin firma ni membrete.

_ Breve contestación sobre el cuestionario, que fundamentalmente se refiere a concentrar la población en viviendas de mayores alturas, impidiendo el crecimiento en los asentamientos. Peatonalizar el Paseo de Regla, aparcamientos subterráneos, sanciones a los vertidos ilegales, conservar el patrimonio histórico y mejorar las áreas de servicios y comunicaciones.

Se resumen a continuación los puntos que más se repiten a lo largo de las encuestas, sin ánimo de ser exhaustivo, ya que el texto global figura en los distintos escritos.

_ Evitar los despoblados. Consolidar el casco.
_ Favorecer las zonas deportivas y culturales.
_ Hospital comarcal. Mejora de la asistencia sanitaria.
_ Resolver el problema de los asentamientos.
_ El tráfico y las peatonalizaciones parecen funcionar.
_ El saneamiento y la depuradora exigen una renovación profunda.
_ Crear iniciativas turísticas.
_ Zonas peatonales en paseos marítimos y ordenar cercanías del Puerto Deportivo.

Como se ha señalado en la introducción, ni la Concejalía de Urbanismo, ni la Corporación como tal, ni los grupos políticos, ni han formulado propuestas, ni elementos de estudio que orientaran la modificación del Plan General durante la primera fase de elaboración del documento.

Se incluye a continuación algunos temas de debate que inicialmente se propusieron a la Corporación para poder ordenar la discusión y que suponen a nuestro entender el cuerpo principal de los aspectos sobre los que hay que tomar decisiones.

♦ Determinación del modelo de ciudad.

_ Consolidación del modelo turístico. Acciones a desarrollar.

_ Alternativa de industria agroalimentaria y flores.

♦ Casco urbano.

_ Criterios de crecimiento del Suelo Urbano.

_ Absorción de asentamientos. Compensaciones.

_ Potenciación de determinadas áreas.

♦ Dotaciones y espacios libres.

_ Situación del sistema de espacios escolares. Carencias.

_ Situación del sistema de espacios deportivos. Carencias.

_ Situación del sistema de espacios socioculturales. Carencias.

_ Situación del sistema de espacios libres. Carencias.

_ Situación del sistema de espacios de otras dotaciones. Carencias.

_ Cementerio.

♦ Viario y aparcamientos.

_ Conveniencia o no de peatonalizaciones permanentes.

_ Ampliación de la red viaria de circunvalación.

_ Completar red viaria interior.

♦ Acciones en el Suelo No Urbanizable.

_ Pinares.

_ Asentamientos.

_ Vertidos. Residuos. Su tratamiento.

_ Conservación del medio natural interior y costero.

♦ Acciones en Suelo Urbanizable.

_ Impulso de los planes aprobados.

_ Impulso de los planes por desarrollar.

_ Reconsideración de las anteriores propuestas.

_ Enlace con "La Ballena".

♦ Acciones en Suelo Urbano.

_ Recalificaciones y usos alternativos de Bodegas.

_ Sistema de plazas y espacios libres. Acciones a emprender.

_ Paseos marítimos: Completar, ampliar.

_ Vacíos urbanos. Tratamiento. Impulso.

♦ Gestión.

_ Determinación del % del aprovechamiento lucrativo a ceder al Ayuntamiento en Suelo Urbano.

_ Utilización de Unidades de Ejecución o de los planes Parciales, en áreas de borde.

♦ La acción del Ayuntamiento y las Administraciones.

_ La promoción del suelo.

_ La promoción de viviendas V.P.O. o precio tasado.

_ La promoción de actividades turísticas.

♦ Otros temas.

_ Ferrocarril.

_ Mercado Municipal.

_ Ordenanza comercial.

_ Venta no sedentaria. Mercadillos de artesanía.

2.b) ALEGACIONES AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE.

En el periodo abierto de Información Publica y Trámite de Alegaciones se han emitido los siguientes informes, por los organismos oficiales:

- Con fecha 18 de Enero la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa remitió Informe, cuyo contenido obra en el expediente Administrativo.

- Con fecha 22 de Enero remitió Informe de Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, cuyo contenido obra en el expediente Administrativo.

- Con fecha 5 de Febrero la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura remitió Informe, cuyo contenido obra en el Expediente Administrativo.

- Con fecha 6 de Marzo la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura remitió inventario de edificios declarados o incoados como Bien de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz.

- Con fecha 12 de Marzo el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Consejería de Obras Pública y Transporte ha remitido informe cuyo contenido obra en el expediente Administrativo.

- Con fecha 16 de Marzo el Colegio Oficial de Arquitectos ha remitido Informe-Alegaciones cuyo contenido obra en el expediente.

En cuanto a las Alegaciones, se han recibido 442 Alegaciones de particulares y distintas entidades, formuladas al Documento que se aprobó inicialmente, que han sido informadas por los Técnicos Municipales, y se resumen de esta forma:

ALEGACIONES AL PLANEAMIENTO

2 b.1 - UNIDADES DE EJECUCIÓN

ALEGACIONES AL PLANEAMIENTO

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1.

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
05/01/2.001	368	MARTINSAT, S.L.	VIVIENDAS ILEGALES Y CALLES ABIERTAS QUE PREDETERMINAN LA U.E. Y DIFICULTAN LA EQUIDISTRIBUCIÓN. Nº DE VIVIENDAS INSUFICIENTES: 350. ZONA VERDE: UBICACIÓN AL BORDE DE LA CARRETERA IMPIDE QUE HAYA VIVIENDAS DANDO A LA PRINCIPAL VÍA DE ACCESO. UBICACIÓN EN LA ZONA CERCANA A LAS VIVIENDAS CONSOLIDADAS.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES. EL AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS LLEVARÍA APAREJADO EL AUMENTO DE LAS ZONAS VERDES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. LA UBICACIÓN DE LA ZONA VERDE JUNTO AL BORDE DE LA CTRA. PRETENDE AISLAR LAS VIVIENDAS DEL IMPACTO QUÉ PRODUCE LA ÉSTA.
29/12/2.001	18.660	CARMEN FERNÁNDEZ GARCÍA	ELIMINAR VIAL QUE LE DIVIDE LA PARCELA.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2.

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
30/01/2001 y 10/01/2001	629 y 1.881	JULIA COTRO CABO	ELIMINAR ZONAS VERDES Y DOTACIONES LOCALES. ELEVAR NÚMERO DE VIVIENDAS A 176. 10% DESCONTAR LOS VIALES YA CEDIDOS. ELEMINAR EL 25% DE V.P.O.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES. EL AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS LLEVARÍA APAREJADO EL AUMENTO DE LAS ZONAS VERDES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. EN SU DÍA EN EL PROCESO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DEBERA ACRREDITARSE SI LOS VIALES YA CEDIDOS ENTRAN DENTRO DEL AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y LA FORMA EN QUÉ FUERON CEDIDOS. LA OBLIGATORIEDAD DE PROMOVER EL 25% DEL SUELO RESIDENCIAL CON VVDAS. ACOGIDAS A UN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN SE PRETENDE ABARATAR EL MERCADO DE LA VVDA. SIN QUÉ ESTO CONLLEVE PÉRDIDAS PATRIMONIALES A LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.
23/01/2001	1.315	PILAR SAENZ RODRÍGUEZ	IGUAL A LA ANTERIOR	
05/01/2001	362	JOSÉ JULIO LORENZO MASSIP	AUMENTO NÚMERO DE VIVIENDAS A 150. REDUCIR ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO. RESPETAR VIALES EXISTENTES.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES. EL AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS LLEVARÍA APAREJADO EL AUMENTO DE LAS ZONAS VERDES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
05/01/2001	362	ROSALÍA LORENZO MASSIP	IGUAL QUE LA ANTERIOR	
26/12/2000	18347	PEDRO VALDÉS MONTALBÁN	SE MANTENGAN LOS APROVECHAMIENTOS DE VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD QUE TENÍA EN EL P.G.O.U. COMO S.U.N.P	LA CALIFICACIÓN COMO SUELO URBANO PREVISTA POR EL PLAN GRAL. ES MAS BENEFICIOSA Qué LA ACTUAL PORQUE EXIME DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES Urbanísticos PREVISTOS EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3.

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
05/02/2001	367	MANUEL CASTRO VALDÉS	NÚMERO DE VIVIENDAS DE 90 A 150. ÁMBITO: INCLUIR AVDA. ANDALUCÍA. EQUIPAMIENTO NO UBICARLOS EN FRENTE AVDA. DE MADRID.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES. EL AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS LLEVARÍA APAREJADO EL AUMENTO DE LAS ZONAS VERDES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. PARTE DE LA AVDA. DE ANDALUCÍA ESTA INCLUIDA DENTRO DEL AMBITO DE SETA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y EL RESTO EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2, POR LO QUÉ LOS PROPIETARIOS ORIGINARIOS DE PARCELAS SE VERAN COMPENSADOS EN LOS DISTINTOS PROCESOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.
03/01/2001	99	CARMEN, REGLA, GRACIA OSEFA ÁN OSEFA ÁN Y OSEFA ZARAZAGA	NO CONFORME CON LA U.E. 3 Y U.E. 4; SISTEMA GENERAL DE LA CAETA	NO SE PUEDE ELIMINAR LA U.E. PORQUE ESTE SUELO NO CUMPLE LOS REQUISITOS DEL ART. 8 DE LA LEY 6/98 SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES Y POR TANTO LOS PROPIETARIOS DE LOS SISTEMAS GRALES. NO SE VERIAN COMPENSADOS.
05/01/2001	375	ROSARIO, LORENZO GONZÁLEZ VÁZQUEZ	AUMENTO NÚMERO DE VIVIENDAS, AUMENTO EDIFICABILIDAD. QUE SE CONTABILICEN LOS TERRENOS DE LA AVDA. DE ANDALUCÍA.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES. EL AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS LLEVARÍA APAREJADO EL AUMENTO DE LAS ZONAS VERDES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. PARTE DE LA AVDA. DE ANDALUCÍA SETA INCLUIDA DENTRO DEL AMBITO DE SETA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y EL RESTO EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2, POR LO QUÉ LOS PROPIETARIOS ORIGINARIOS DE PARCELAS SE VERAN COMPENSADOS EN LOS DISTINTOS PROCESOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4

NINGUNA ALEGACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5.

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
04/01/2001	218	LUIS SÁNCHEZ CARLOS	EN DESACUERDO GENERAL CON LA U.E.	EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PREVISTO DE COMPENSACIÓN PRETENDE EVITAR LOS DESIQULIBRIOS ENTRE LOS PROPIETARIOS LLEVANDO A CABO EL REPARTO DE BENEFICIOS Y CARGAS.
28/12/2000	18522	PABLO GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ	ILEGIBLE	

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6

NOTA.- ESTA UNIDAD DE EJECUCIÓN A PROVOCADO 16 ALEGACIONES DE PARTICULARES TODOS ELLOS AFECTADOS EN GENERAL POR LOS VIALES Y LOS EQUIPAMIENTOS, POR LO QUÉ SE DEBERÍA RECONSIDERAR SU ORDENACIÓN POR QUE ESTA GRAN CANTIDAD DE VIVIENDAS EXISTENTES PODRÍAN HACER DIFÍCIL LA GESTION.

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
05/01/01	405	JOSÉ MANUEL REYES CALDERÓN	ELIMINAR EL VIAL PARALELO A AVDA. CONSTITUCIÓN EN EL LIMITE CON EL SECTOR 8, PROLONGACIÓN AVDA. CONSTITUCIÓN	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
		CATALINA, MARÍA JOSEFA, MANUEL, ÁNGELES Y ANTONIA BERNAL DÍAZ.	IGUAL QUE LA ANTERIOR. MAS ZONA VERDE EN LA ZONA CONSOLIDADA. NÚMERO DE VIVIENDAS 200.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES. EL AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS LLEVARÍA APAREJADO EL AUMENTO DE LAS ZONAS VERDES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
	313 Y 316	JUAN CARLOS LORENZO LORENZO	IGUAL QUE LA PRIMERA	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
05/01/2001	283	FRANCISCO CALDERÓN RODRÍGUEZ	IGUAL QUE LA ANTERIOR	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
	314	RAFAEL MONTALBÁN LORENZO	DISCONFORMIDAD CON LA U.E.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE

				EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
04/01/2001	219	FRANCISCO BENÍTEZ CÁRDENAS	IGUAL QUE LA PRIMERA	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
04/01/2001	211	GABRIEL GARCÍA MARTÍN	IGUAL QUE LA PRIMERA	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
29/12/2000	18625	MANUEL FRANCISCO REYES LORENZO	DISCONFORMIDAD VIAL PARALELO A AVDA. CONSTITUCIÓN (IGUAL QUE LA PRIMERA)	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
29/12/2000	18625	CATALINA BERNAL GONZÁLEZ	IGUAL QUE LA ANTERIOR	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
28/12/2000	18533	MARIA JOSÉ GONZÁLEZ RODRÍGUEZ	SOLICITA SE CALIFIQUE COMO RESIDENCIAL.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
28/12/2000	18511	GUILLERNO LORENZO BERNAL	ELIMINAR VIAL PARALELA A AVDA, CONSTITUCIÓN	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.

27/12/2000	18424	MARIA DEL CARMEN TIRADO LUNA	IGUAL QUE LA ANTERIOR. ELIMINAR VIAS PARALELAS AVDA. CONSTITUCIÓN	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
27/12/2000	18423	ANTONIO VIDAL SÁNCHEZ	IGUAL QUE LA ANTERIOR	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
22/12/2000	18625	FERNANDO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ	IGUAL	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
22/12/2000	18264	PABLO GONZÁLEZ MONTALBÁN	DISCONFORMIDAD CON LA U.E.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
22/12/2000	18263	JOSEFA PÉREZ GARCÍA	DISCONFORMIDAD CON LA U.E.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
08/01/2001	401	ANTONIO ZARAZAGA MIRANDA	ELIMINAR LA PARCELA DOTACIONAL POR INNECESARIA	EL PLAN GENERAL SE PREVÉ QUÉ TENGA UNA VIGENCIA DE 12 AÑOS Y SE TENDRA QUÉ HACER RESERVA DE SUELO PARA FUTUROS EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES DE LA ZONA
05/01/2001	345	JOAQUÍN LÓPEZ CORDERO	ELIMINAR ZONA VERDE Y ESTABLECER COMO SISTEMA DE ACTUACIÓN LA COMPENSACIÓN	NO SE PUEDEN ELMINAR LAS ZONAS VERDES EN CUANTO A LA NECESIDAD DE TENER 5 M² POR HABITANTE. LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES. EL AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS LLEVARÍA APAREJADO EL AUMENTO DE LAS ZONAS VERDES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 8

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
05/01/2001	298	DIEGO GUZMÁN TIRADO	REDISEÑO DE LA U.E. ELIMINAR ZONA VERDE	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES. EL AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS LLEVARÍA APAREJADO EL AUMENTO DE LAS ZONAS VERDES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
05/01/2001	369	MIGUEL IGLESIAS	IGUAL QUE LA ANTERIOR	
03/01/2001	140	JOSÉ PERTOSO RIVERO	IGUAL QUE LA ANTERIOR. VIAL Y ZONA VERDE	
03/01/2001	106	JOSEFA CARABALLO JURADO	IGUAL QUE LA ANTERIOR. ZONA VERDE	

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 9

NINGUNA ALEGACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 10

ESTA UNIDAD DE EJECUCIÓN TIENE 19 ALEGACIONES, POR LO QUÉ SERÍA CONVENIENTE RECONSIDERARLAS Y HACER UNA ORDENACIÓN MAS AJUSTADA A LA REALIDAD, AUNQUE ELLO SUPONGA PREMIAR A AQUELLOS QUÉ HAN CONSTRUIDO AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO, PUES DE OTRA MANERA SERÍA DE DIFÍCIL GESTIÓN.

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
15/01/20001	874	MARÍA RODRÍGUEZ MIRANDA	QUE NO SE RESPETAN LOS VIALES ABIERTOS POR LOS PROPIETARIOS. SE QUEDAN SIN ACCESO.	LOS PROPIETARIOS NO HAN RESPETADO LA CALIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE, CONSTRUYENDO VIVIENDAS AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO QUÉ AHORA SE SIENTEN PERJUDICADOS POR LA ORDENACIÓN PREVISTA, NO OBSTANTE,SE DEBERÍA COMPROBAR LA SITUACIÓN REAL DE ESTE SUELO POR SI ES POSIBLE ESTABLECER LOS VIARIOS DE FORMA QUÉ SE RESPETEN EL MAYOR Nº DE VVDAS. EXISTENTES, POR QUÉ DE OTRA MANERA SE HARIA DE DIFÍCIL GESTION LA U.E.
05/01/2001	278	ANTONIO JESÚS MELLADO BENÍTEZ	REDUCCIÓN DE LA ZONA VERDE A LAS EXTENSIONES DE TERRENOS QUE VA DESDE EL LÍMITE DE LA U.E. 11 HASTA AVDA. DE LOS CANGREJOS. MAS LA ZONA COLINDANTE CON EL SECTOR DE LOS QUEMADOS Y AVDA. DE LA HISPANIDAD.	IMPLICARÍA MODIFICAR LAS PREVISIONES DE ZONAS VERDES, NO OBSTANTE, SE DEBERÍA COMPROBAR LA SITUACIÓN REAL DE ESTE SUELO POR SI ES POSIBLE ESTABLECER LAS ZONA VERDES DE FORMA QUÉ SE RESPETEN EL MAYOR Nº DE VVDAS. EXISTENTES, POR QUÉ DE OTRA MANERA SE HARIA DE DIFÍCIL GESTION LA U.E.
04/01/2001	205	RICARDO DE LA ROSA	NO CONFORME CON LA U.E. VIARIO PROLONGACIÓN AVDA. DE LOS NARANJ0S.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES. EL AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS LLEVARÍA APAREJADO EL AUMENTO DE LAS ZONAS VERDES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
04/01/2001	204	RAFAEL M. CASTRO CERPA	NO CONFORME CON LA U.E. EQUIPAMIENTO.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES. EL AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS LLEVARÍA APAREJADO EL AUMENTO DE LAS ZONAS VERDES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

04/01/2001	203	FRANCISCO CRISTÓBAL FLORIDO GARCÍA	IDEM CON LA ANTERIOR.	IDEM
04/01/2001	198	LUISA CASTRO BERNAL Y FRANCISCO RODRÍGUEZ GUISADO	IDEM A LA ANTERIOR.	IDEM
04/01/2001	197	ROSARIO CASTRO BERNAL	IDEM A LA ANTERIOR.	IDEM
04/01/2001	196	LUISA BERNAL GONZÁLEZ	NO CONFORME CON LA U.E. ZONA VERDE Y EQUIPAMIENTOS	IDEM
03/01/2001	136	JOSÉ CARABALLO JURADO	IDEM A LA ANTERIOR.	IDEM
03/01/2001	105	BERNARDO CARO CARABALLO	IDEM A LA ANTERIOR.	IDEM
03/01/2001	104	AURORA CARO CARABALLO	IDEM A LA ANTERIOR.	IDEM
29/12/2000	18535	JOSEFA JUNQUERO DEL MORAL	IDEM A LA ANTERIOR. ZONA VERDE.	IDEM
27/12/2000	18406	JOSÉ MANUEL ZARAZAGA JURADO	IDEM A LA ANTERIOR.	IDEM
26/12/2000	18337	JOSÉ MURGA CERPA	IDEM A LA ANTERIOR.	IDEM
21/12/2000	18203	JUAN A. CARO RODRÍGUEZ	IDEM A LA ANTERIOR.	IDEM
20/12/2000	18149	JUAN CARLOS CÁRDENAS GÓMEZ	IDEM A LA ANTERIOR.	IDEM
19/12/2000	18140	JUAN C. CRUCES BERNAL	IDEM. EQUIPAMIENTO.	IDEM
19/12/2000	18071	JOSÉ A. DÍAZ RODRÍGUEZ	IDEM A LA ANTERIOR.	IDEM
19/12/2000	18070	ENRIQUE MONTALBÁN LORENZO	IDEM A LA ANTERIOR.	IDEM

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 11

ESTA UNIDAD DE EJECUCIÓN TIENE 16 ALEGACIONES, POR LO QUÉ SERÍA CONVENIENTE RECONSIDERARLAS Y HACER UNA ORDENACIÓN MAS AJUSTADA A LA REALIDAD, AUNQUE ELLO SUPONGA PREMIAR A AQUELLOS QUÉ HAN CONSTRUIDO AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO, PUES DE OTRA MANERA SERÍA DE DIFÍCIL GESTIÓN.

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
05/01/2001	363	Mª PILAR CASTRO MELLADO Y MANUEL SABORIDO SANTAMARÍA	IGUAL QUE LA 3ª.	EL AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS LLEVARÍA APAREJADO EL AUMENTO DE LAS ZONAS VERDES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. LOS VIALES EXISTENTES NO RESPETAN LA CALIFICACIÓN EN EL PGOU VIGENTE.
12/01/2001	813	MANUEL TORREÑO	NO CONFORME CON LA U.E. ESPACIO LIBRE.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
05/01/2001	366	MANUEL CASTRO BLANCO	NUMERO DE VIVIENDAS SUPERIOR A 200>99. VIVIENDAS EDIFICADAS EN ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS. VIALES PROPUESTOS NO RESPETAN LOS EXISTENTES.	EL AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS LLEVARÍA APAREJADO EL AUMENTO DE LAS ZONAS VERDES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. LOS VIALES EXISTENTES NO RESPETAN LA CALIFICACIÓN EN EL PGOU VIGENTE.
05/01/2001	365	JOSÉ MANUEL CASTRO MELLADO	IGUAL QUÉ LA ANTERIOR	EL AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS LLEVARÍA APAREJADO EL AUMENTO DE LAS ZONAS VERDES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. LOS VIALES EXISTENTES NO RESPETAN LA CALIFICACIÓN EN EL PGOU VIGENTE.
05/01/2001	346	MANUEL LÓPEZ CARO	ELIMINAR ROTONDA.	ESTA ALEGACIÓN Y OTRAS CUATRO MAS PONEN DE MANIFIESTO QUÉ EXISTEN OTRAS TANTAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO EN EL FUTURO VIAL DE ACCESO AL SECTOR DE LOS QUEMADOS, AUNQUE SE PUEDA CONSIDERAR QUÉ SE ESTÁ PREMIANDO EL INCUMPLIMIENTO, SERÍA NECESARIO PLANTEARSE EL INCLUIR EL TRAZADO DE ESTE VIAL MÁS HACIA EL INTERIOR DEL SECTOR, DONDE NO EXISTEN EDIFICACIONES.
05/01/2001	343	CRISTOBALINA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	ELIMINAR VIAL LINDANTE CON LOS QUEMADOS E INCLUSO EN EL SECTOR LOS QUEMADOS.	
05/01/2001	344	ELVIRA RODRÍGUEZ COLÓN	IGUAL QUE LA ANTERIOR.	
05/01/2001	312	ANTONIO CERPA PORTA	NO CONFORME CON LA U.E. ESPACIOS LIBRES.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE

				EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
05/01/2001	307	NATALIO GONZÁLEZ SAN JOSÉ	IGUAL QUE LA ANTERIOR.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
05/01/2001	306	NATALIO GONZÁLEZ SAN JOSÉ	IGUAL QUE CRISTOBALINA.	ESTA ALEGACIÓN Y OTRAS CUATRO MAS PONEN DE MANIFIESTO QUÉ EXISTEN OTRAS TANTAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO EN EL FUTURO VIAL DE ACCESO AL SECTOR DE LOS QUEMADOS, AUNQUE SE PUEDA CONSIDERAR QUÉ SE ESTÁ PREMIANDO EL INCUMPLIMIENTO, SERÍA NECESARIO PLANTEARSE EL INCLUIR EL TRAZADO DE ESTE VIAL MÁS HACIA EL INTERIOR DEL SECTOR, DONDE NO EXISTEN EDIFICACIONES.
04/01/2001	221	FRANCISCO JAVIER VIDAL MARTÍNEZ	ORDENANZA 3. NO CONFORME CON LA U.E. EN GENERAL.	LA FINCA SE ENCUENTRA INCLUIDA TANTO EN LA ZONA DE ORDENANZA 3 Y 4. LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
04/01/2001	220	DAVID VIDAL MARTÍNEZ	IGUAL QUE LA ANTERIOR.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
28/12/2000	18150	JUAN MANUEL TORREÑO CARABALLO	NO CONFORME EN GENERAL. ESPACIOS LIBRES.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
22/12/2000	18317	ENRIQUE MONTALBÁN BENÍTEZ	IGUAL QUE LA ANTERIOR.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.

22/12/2000	18312	ANTONIO LUIS MONTALBÁN BENÍTEZ	IGUAL QUE LA ANTERIOR.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
22/12/2000	18279	Mª CARMEN JURADO MONTALBÁN	IGUAL QUE LA ANTERIOR.	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
04/01/01	214	CESÁREO MELLADO LÓPEZ	NO CONFORME CON LA U.E. ZONA VERDE	DE ACUERDO CON EL ART. 2 DE LA LEY 6/98, LA ORDENACIÓN DEL USO DE LOS TERRENOS Y CONSTRUCCIONES ESTABLECIDO EN EL PLANEAMIENTO NO CONFIERE DERECHOS INDEMNIZATORIOS.
03/01/01	134	JOSE MARIA CABO CABO	NO CONFORME CON LA U.E. ZONA VERDE	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUÉ HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUÉ CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
03/01/01	133 Y 124	VICTORIA PEREZ RENCORIT	IDEM A LA ANTERIOR	
02/01/01	132 Y 118	MARIO LORENZO PORRAS	IDEM	
02/01/2001	131 Y 119	EDUARDA LORENZO LORENZO	IDEM	
03/01/2001	130 Y 122	MANUELA LORENZO LORENZO	IDEM	
03/01/2001	129 Y 123	MARIA DE GRACIA LORENZO LORENZO	IDEM	
03/01/2001	128 Y 117	AURORA LORENZO LORENZO	IDEM	
03/01/2001	127 Y120	PABLO LORENZO LORENZO	IDEM	
03/01/2001	126 Y 125	JAVIER ORELLANO LÁZARO	IDEM	

2 b.2 – SUELO URBANO CONSOLIDADO

ALEGACIONES AL PLANEAMIENTO

CASCO URBANO

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
31/01/01	1756	BECONMAR Y JESÚS MELLADO	CONTRA ALEGACIÓN. CONVENIO PERMUTA LAS CANTERAS-SOLAR DE ROJAS. DE DESESTIMO LA ALEGACIÓN EN CONTRA.	ES UNA ALEGACIÓN QUE PRESENTAN LOS PROPIETARIOS DE LAS CANTERAS Y CONCUERDA CON LO ESTABLECIDO EN EL CONVENIO.
31/01/01	1728	GRUPO CANS	FALTA CONVENIO EN EL PGMO. U.E. LAS CANTERAS- SOLAR DE ROJAS.	EL CONVENIO SUSCRITO SOBRE EL SOLAR DE ROJAS, CONSTA, JUNTO CON OTROS MAS, INSERTOS COMO ANEXOS A LA MEMORIA**.** DICHO CONVENIO PERMITE OBTENER UNA NUEVA ZONA VERDE EN PRIMERA LÍNEA DE PLAYA DE 10.714 M² Y LA URBANIZACIÓN DE LA CALLE DR. TOLOSA LATOUR, INCREMENTÁNDOSE LAS ZONAS VERDES.
30/01/01	1633	MATILDE QUINTERO ÁLVAREZ	PARCELA EN JUAN SEBASTIÁN ELCANO CON AVDA. DE CRISTÓBAL COLON. ZONA VERDE	SE MANTIENE LA ACTUAL CALIFICACIÓN DEL ANTERIOR PLAN GRAL., POR LO QUE LA REVISIÓN NO LE SUPONE PÉRDIDAS DE DERECHOS, SI BIEN TRAS LOS CATORCE AÑO DE VIGENCIA DEL PLAN ACTUAL SIN QUE SE HAYA OBTENIDO ESTE SUELO HABRA QUE PLANTEARSE SI SE QUIERE MANTENER LA CALIFICACIÓN COMO ZONA VERDE.
30/01/01	1635	JOSÉ MONTALBÁN HERRERA	AVDA. DIPUTACIÓN ESQUINA VIRGEN DE FÁTIMA. ZONA VERDE	
30/01/01	1638	ANTONIO JURADO MIRANDA	C/. ARROYO ESQUINA ANTIGUO CAMINO DE REGLA. MANTENER ORDENAZA DE EDIFICACIÓN EXTENSIVA.	PARECE COHERENTE AL ESTAR ENCLAVADA EN UNA MANZANA EN BLOQUE.
31/01/01	1772	ZANONA, S.A.	ELIMINAR PROLONGACION PASEO MARÍTIMO C/ PATONAL DR. TOLOSA LATOUR.	ES UN VIAL DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR,ENTENDIÉNDOSE NECESARIO PARA EL ACCESO A LA PLAYA.
29/01/01	1553	DANIEL DURAN MELLADO	CONCESIÓN SOLAR ROJAS	EL CONVENIO SUSCRITO EN EL SOLAR DE ROJAS SOBRE EL QUE EXISTE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA ES OBJETO DE EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DISTINTO, POR LO QUE LAS POSIBLES DERECHOS SOBRE LA POSESIÓN DEBERAN RECLAMARSE EN ESTE EXPTE. ADMINISTRATIVO.
16/01/01	928	FRANCISCO JIMÉNEZ LUPIÓN	EQUIPAMIENTO LAS VAQUERAS. U.E. 11??	CARECE DE PLANO DE EMPLAZAMIENTO, SI BIEN PARECE QUE SE REFIERE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 13 QUE SE PREVÉ DESARROLLAR POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN, PARA LO CUAL LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUE HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUE CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
11/01/01	695	PEDRO ARIAS MILLAN	ORDENANZA CASCO ANTIGUO. FONDO EDIFCABLES QUE NO SE LIMITE.	ES UNA DECISIÓN DE POLÍTICA URBANÍSTICA QUE DE SUPRIMIRSE LLEVARIA A LA ATOMIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN EL CASCO URBANO.
10/01/01	630	MERCEDES CARRANZA RODRÍGUEZ	CAMBIO CALIFACIÓN EQUIPAMIENTO CULTURAL Y RELIGIOSOS A RESIDENCIAL MANZANA CERRAD. HAN CEDIDO AVDA. DE ROTA, ANDALUCÍA Y RAFAEL ALBERTI. NO SE ADQUIRIDO EN 20 AÑOS.	TRAS 17 AÑOS DE VIGENCIA DEL PLAN GENERAL, EN LOS QUE NO SE HA TENIDO INTENCIÓN DE ADQUIRIR ESTE EQUIPAMIENTO HACE NECESARIO REPLANTEARSE LA SITUACIÓN O EXPROPIARLO.
10/01/01	628	ANTONIO MATIAS VILLAHOZ	PÁRROCO. IGUAL QUE LA ANTERIOR.	
10/01/01	610 Y 329	PILAR SÁENZ RODRÍGUEZ	IGUAL QUE LAS DOS ANTERIORES	

05/01/01	377	CÉSAR LUIS FLORIDO ROMERO	BODEGA. C/. CASTILLO 17 Y 19. CALIFICADO COMO RESIDENCIAL. MANTENER USO INDUSTRIAL AUNQUE CON UN ARTÍCULO QUE PREVEA EL CAMBIO DE USO SI DEJA DE TENER ACTIVIDAD.	SI NO SE PREVE EN LA ORDENANZA EL CAMBIO DE USO Y SE CALIFICA ESTE SOLAR COMO SUELO URBANO RESIDENCIAL, EL USO INDUSTRIAL BODEGUERO ACTUAL ES INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL Y SE ESTARÍA CONDENANDO A DEJARLO EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN, NO OBSTANTE EN EL VIGENTE PLAN ESTABA CALIFICADO COMO RESIDENCIAL.
		ROSARIO GÓNZALEZ VÁQUEZ Y LORENZO	PROPONER QUE LOS TERRENOS QUE DEN A LA AVDA. DE ANDALUCÍA SE COMPUTEN EN LA U.A. 3 A EFECTO DE LA COMPENSACIÓN Y QUE SE AUMENTE EL NÚMERO DE VIVIENDAS.	EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN QUE EN SU DÍA GESTIONEN LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN HARÁ EL REPARTO DE BENEFICIOS Y CARGAS ENTRE ESTOS.
05/01/01	320	BALLESTER	1. INFORMACIÓN PÚBLICA. NO COMENZÓ EFECTIVAMENTE HASTA EL 12 DE DICIEMBRE. 2. FALTA EL INFORMEA LA SUGERNCIA DEL AVANCE. 3. NO SE ENCUENTRA EL PLANEAMIETO DE LA LAGUNA Y LA BALLENA. 4. PREVISIÓN DE USOS COMERCIALES EN CIUDAD JARDÍN 3 Y 4.VULNERA LA LEY DE SUELO Y LA LEY DE COMERCIO. SE PERMITE EL COMERCIAL EN LA LAGUNA Y LA BALLENA. CON LA PROHICIÓN DEL COMERCIAL EN CIUDAD JARDÍN SE DA LA PARDOJA QUE EN LOS NÚMEROS PARES DE LA AVDA. DE REGLA SETA PROHIBIDO ESTE USO Y EN LOS IMPARES PERMITIDOS.SE PRODUCEN “ISLAS” EN LAS QUE ESTÁ PROHIBIDO EL USO COMERCIAL. EDIFICABILIDAD HOTELERA DE NUEVA IMPLANTACIÓN. 5. TODOS VAN A PEDIR LICENCIA PARA HOTELES DE CUATRO ESTRELLAS 6. PROTECCIÓN DE LA AVDA. DE REGLA ¿QUE SE PROTEGE? 7. INCUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA DE 29/01/88 Y LA ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS DE 19/09/89. 8. EL ACUERDO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIA DEL PGOU MANTIENE, REVOCA O MODIFICA ELDE SSPENSIÓN DE LICENCIA DE MEDIANA SUPERFICIE.	1. A PARTIR DE LA PUBLICACIÓN EN EL BOP (7 DE DICIEMBRE DE 2000) CUALQUIER PERSONA PODÍA CONSULTAR EL DOCUMENTO EN LA OFICINA DE OBRAS Y URBANISMO, SIN PERJUICIO DE QUE A PARTIR DEL DÍA 12 DE DICIEMBRE SE HABILITA RECINTO DEDICADO EXCLUSIVAMENTE PARA ESTE MENESTER. 2. EN EL VOLUMEN Nº 1 DE LA MEMORIA SE CONTIENE UN EXTRACTO DE LAS SUGERENCIAS AL AVANCE. 3. EL PLANEAMIENTO DE LA LAGUNA SE HA TERMINADO DURANTE LA VIGENCIA DEL PGOU ACTUAL Y YA ES SUELO URBANO, POR TENER PLANEAMIENTO APROBADO Y URBANIZACIÓN CONCLUIDA. EN CUANTO A LA BALLENA ESTA INCLUIDO COMO PLANEAMIENTO EN DESARROLLO. 4. EL ARTICULO 29.C DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO ESTABLECE QUE LOS PLANES GENERALES ASIGNARAN LOS USOS PORMENORIZADOS CORRESPONDIENTES A LAS DIFERENTES ZONAS. LA PREVISIÓN DE USO COMERCIAL NO VULNERA LA LEY POR QUE PERMITE OTROS USOS IGUALMENTE LUCRATIVOS. LOS USOS PERMITIDOS EN LA AVDA. DE REGLA LO SON EN FUNCION DE LA ORDENANZA A LA QUE ESTA INSCRITA CADA PARCELA Y NO POR EL HECHO DE SER NÚMEROS PORES O IMPARES DEL CALLEJERO. 5. CON EL ESPECIAL TRATAMIENTO QUE SE DA AL USO HOTELERO, EN CONCRETO LA MAYOR EDIFICABILIDAD A LAS CATEGORÍAS HOTELERAS SUPERIORES, PRETENDE ATRAER EL TURISMO HOTELERO DE MAYOR PODER ADQUISITIVO DE LO CUAL ACTUALMENTE CARECE Chipiona 6. LA PROTECCIÓN QUE TIENE LA AVDA. DE REGLA, IGUAL QUE EN ANTERIOR PLAN, ES UNA PROTECCIÓN AMBIENTAL. 7. NO SE INCUMPLE SENTENCIA PORQUE ESTA OBLIGA A DAR UN USO LUCRATIVO CON LA ORDENANZA DE LA ZONA Y SE HA CALIFICADO COMO RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN. 8. LA SUSPENSIÓN DE LICENCIA ACORDADA POR LA APROBACIÓN DEL PLAN GRAL. SUSPENDE LAS DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN. LAS LICENCIAS PARA ESTABLECIMIENTOS DE MEDIANA SUPERFICIE DE VENTA ESTA SUSPENDIDA POR EL ACUERDO DE PLENO DE 30-11-1.999, PUBLICADO EN EL BOP EL 19-02-2.000 Y EN EL QUE SE ESTABLECE QUE LA DURACIÓN SERA DE UN AÑO, SALVO QUE PREVIAMENTE SE PRODUZCA LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU, EN CUYO CASO LA DURACIÓN SERA DE DOS AÑOS.

05/01/01	318	DOMINGO CASTRO CARO Y MANUEL LOBATO MELLADO	BODEGA C/. DOCTRO TOLOSA LATOUR SOLICITA CALIFICACIÓN RESIDENCIA "CASCO ANTIGUO".	AL SER VARIOS LOS PROPIETARIOS DE LA MANZANA EN LA QUE SE ENCUENTRA LA BODEGA, SERÍA LÓGICO REMITIR EL CAMBIO DE USO A UN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.
04/01/01	224	JOSÉ LUIS ARÉVALO ESPEJO	SOLAR DE ROJAS. NULIDAD ¿FALTA AVANCE?. INFORMACIÓN PÚBLICA. FALTA CONVENIO. NULIDAD. MANTANER SOLAR DE ROJAS Y CANTERAS COMO ZONA VERDE. INICIAR NUEVA INFORMACIÓN PÚBLICA ANTES DE LA APROBACIÓN PROVISIONAL.	POR ACUERDO DE PLENO DE 26-06-97 SE ACORDÓ DAR CUENTA DEL AVANCE DEL PLANEAMIENTO PARA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU. DICHO AVANCE SE PRESENTÓ AL PUBLICO MEDIANTE UNA CAMPAÑA DE DIVULGACIÓN INFORMATIVA. EL ART. 103 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO, ASUMIDO COMO DERECHO PROPIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA POR LA LEY 1/97, ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LOS AVANCES DE PLANEAMIENTO SIENDO ESTOS UNA FACULTAD DE LA ADMINISTRACIÓN Y SIN QUE TENGA OTROS EFECTOS QUE LOS ADMINISTRATIVOS INTERNOS PREPARATORIOS DE LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y PROYECTO REFUNDIDO. EN CUANTO AL CONVENIO SUSCRITO SOBRE EL SOLAR DE ROJAS, CONSTA, JUNTO CON OTROS MAS, INSERTOS COMO ANEXOS A LA MEMORIA**.** DICHO CONVENIO PERMITE OBTENER UNA NUEVA ZONA VERDE EN PRIMERA LÍNEA DE PLAYA DE 10.714 M² Y LA URBANIZACIÓN DE LA CALLE DR. TOLOSA LATOUR, INCREMENTÁNDOSE LAS ZONAS VERDES. SI LAS MODIFICACIONES QUE SE VAN A INTRODUCIR EN EL DOCUMENTO DEL PLAN GRAL. A LA VISTA DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS, SUPONEN UN CAMBIO SUSTANCIAL AL PLAN INICIALMENTE APROBADO SE ABRIRÁ UN NUEVO PERIODO DE INFORMACIÓN PUBLICA ANTES DE OTORGAR LA APROBACIÓN PROVISIONAL.
04/01/01	217	EDUARDO MELLADO OCHOA	AVDA. DEL EJERCITO ESQUINA CTRA. ROTA ZONA 3. QUE SE PERMITA EN SETA MANZAN LA ZONA DE ORDENANZA 2 Y 3-ZONA 3 VIVIENDAS EXISTENTES Y ZONA 2 NUEVAS CONSTRUCCIONES. LAS VIVIENDAS C/. ALBENIZ SE ENCUENTRAN EDIFICADAS CON HASTA 3 PLANTAS LO QUE LA DEJARÁ FUERA DE ORDENACIÓN	ES UNA MANZANA CON VOCACIÓN CLARA DE ZONA 3, INDEPENDIENTEMENTE DE QUE EL PROPIETARIO PRETENDA OBTENER MAYORES APROVECHAMIENTO.
04/01/01	216	EDUARDO MELLADO OCHOA	AVDA. DE SEVILA CALIFCADA COMO ZONA 3 PROPONE C-2. LAS VIVIENDAS EXISTENTES SUPERAN 50%.	LA DISTRIBUCIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENANZA SE HA HECHO POR SECTORES SEGÚN LA TIPOLOGIA EXISTENTE.
04/01/01	215	EDUARDO MELLADO OCHOA	AVDA. DEL EJERCITO , 12. PROPONE ORDENANZA ZONA 2 CALIFICADA ZONA 3.	ES UNA MANZANA CON VOCACIÓN CLARA DE ZONA 3, INDEPENDIENTEMENTE DE QUE EL PROPIETARIO PRETENDA OBTENER MAYORES APROVECHAMIENTO.
04/01/01	213	EDUARDO MELLADO OCHOA	AVDA. DEL EJERCITO-CRTRA. ROTA 34 (IUAL QUE LA 217)	
04/01/01	200	DULCE MARÍA SÁNCHEZ LORENZO	ZONA VERDE CRISTÓBAL COLÓN. ELIMINAR.	SE MANTIENE LA ACTUAL CALIFICACIÓN DEL ANTERIOR PLAN GRAL., POR LO QUE LA REVISIÓN NO LE SUPONE PÉRDIDAS DE DERECHOS, SI BIEN TRAS LOS CATORCE AÑO DE VIGENCIA DEL PLAN ACTUAL SIN QUE SE HAYA OBTENIDO ESTE SUELO HABRA QUE PLANTEARSE SI SE QUIERE MANTENER LA CALIFICACIÓN COMO ZONA VERDE.

03/01/01	101	JOSÉ LUIS BUENO MELLADO	PROLONGACIÓN RÍO EBRO-ELIMINAR VIAL.	DEL PLANO DE SITUACIÓN SE DESPRENDE QUE LA FINCA ESTA SITUADA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 POR LO QUE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS PARA EVITAR EL QUE HAYA DESEQUILIBRIOS ENTRE LOS DISTINTOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, ESTABLECIENDO COMPENSACIONES PARA AQUELLOS PROPIETARIOS DE PARCELAS ORIGINARIAS QUE CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEBAN SOPORTAR LOS EQUIPAMIENTOS Y VIALES.
03/01/01	100	ANTONIO LÁZARO OLIVA(AGRICULTORES)	1. P.E. VALDECONEJOS. ¿INVERNADEROS?. 2. VIA VERDE- TERRENO DE RENFE. 3. PAGO PALMA, COPINA, FAJINADO. NIÑO DE ORO, PARAQUE, GRANADILLOS. MANTIENE CALIFICACIÓN DE NO URBANIZABLE. 4. REDUCIR EL SUELO URBANIZABLE. 5. EMILINAR LA VARIANTE Chipiona-SANLÚCAR.	DEBIDO A LA GRAN CANTIDAD DE VIVIENDAS ILEGALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE SE HACE DIFÍCIL CONJUGAR LOS INTERESES DE LA AGRICULTURA CON LOS PROPIETARIOS DE LA VIVIENDAS, A LOS QUE HAY QUE DARLES POSIBILIDAD DE LEGALIZAR SUS VIVIENDAS, DOTARLOS DE SERVICIOS Y ORDENAR EL TERRITORIO PARA EVITAR EL CAOS EXISTENTE VIVIVENDAS E INVERNADEROS. SI SE ELMINA DEL PLAN GENERAL EN EL MOMENTO EN QUE OTRA ADMINISTRACIÓN DECIDA SU REALIZACIÓN ESTE SUELO PUEDE ESTAR LLENO DE CONSTRUCCIONES QUE DIFICULTEN SU ADQUISICIÓN O LA HAGAN MUY COSTOSAS POR QUO CHOPIONA PODRÍA PERDER UNA OPORTUNIDAD DE CONTAR CON UNA INFRAESTRUCTURA QUE LA HAGA ATRATIVCA TANTO PARA EL TURISMO COMO PARA OTROS SECTORES ECONOÓMCOS, AUNQUE TAMBIÉN ES CIERTO QUE HACER UNA INFRAESTUCTURA A CARGO Y COSTA DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA SERÍA ÉSTA LA QUE SE ENCONTRARIA CON EL PROBLEMA DE LA ADQUISICIÓN DEL SUELO NECESARIO PARA ELLO. SU ELIMINACIÓN AFECTA A LA ESTRUCTURA GRAL DEL TERRIRITORIO Y PODRIA ENTRAR EN CONTRADICCIÓN CON EL POT
02/01/01	69	JUAN CARLOS APARCERO	COLEGIO LOS ARGONAUTAS. ELIMINAR VIAL	ESTE VIAL SE HA OBTENIDO POR EXPROPIACIÓN Y SU FINALIDAD ES CONECTAR EL CASCO URBANO CON LA BANDA DE LA PLAYA. ADEMÁS EXISTE UNA PARCELA, CUYO ACTUAL PROPIETARIO ES LA INMOBILIARIA RETAMAR Y ANTERIORMENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, QUE NECESITA DE LA APERTURA DE ESTA CALLE PARA TENER FACHADA, POR LO QUE DE ELIMINAR ESTE VIAL SE DEBERÍA PREVER EL NO DEJAR ESTA PARCELA SIN FACHADA.
28/12/00	18509	ANTONIO SÁNCHEZ REY	C/. CANOA, 14. ES DE SU PROPIEDAD Y NO DEL AYUNTAMIENTO	LA TITULARIDAD DE UNA FINCA NO SE DETERMINA POR EL PLANEAMIENTO
28/12/00	18508	VICENTE ZARAZAGA MIRANDA	CEMENTERIO. ESA SITUACIÓN EN SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA. ESTÁ SITUADO A MENOS DE 500 DE LA BARRIADA ALCANCÍA	LA UBICACIÓN DEL CEMENTARIO NO INCUMPLE EL ART. 50 DEL REGLAMENTO DE POLICIA SANITARIA MORTUORIA DE 10 DE JULIO DE 1974, POR QUE ESTE PREVÉ QUE SIN PERJUICIO DE LO DISPUESTO EN LAS NORMAS Y PLANES URBANÍSTICOS APLICABLES SE PODRÍA EXCEPCIONALMENTE PERMITIR LA CONSTRUCCIÓN DEL CEMENTERIO, SIN EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ANTERIORES. NO OSTANTE, HAY QUE TENER EN CUENTA QUE LA NUEVA UBICACIÓN CUMPLA CON LOS REQUISITOS DE POLICIA SANITARIA, POR QUE SI NO PODRÍA CREAR LAS MISMAS TENSIONES CON LOS PROPIETARIOS COLIDANTES CON EL NUEVO EMPLAZAMIENTO.
27/12/00	18417	MARCOS MANUEL Y SABASTIANAN CABALLERO PUYANA	AVDA. DE ROTA. ELIMINAR CUIDAD JARDÍN Y CATALOGAR COMO MANZANA CERRADA.	LA DISTRIBUCIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENANZA SE HA HECHO POR SECTORES SEGÚN LA TIPOLOGIA EXISTENTE QUE TIENE UNA CLARA VOCACIÓN DE CIUDAD JARDÍN.

26/12/00	18346	PEDRO VALDÉS MONTALBAN	SOLAR ENTRE C/. NARANJO, C/. CHICHARRO Y AVDA. DEL ESTURIÓN. CALIFICADA COMO MANZANA CERRADA. ZONA 2 ELIMINAR SISTEMA GENERAL.	EL ART. 2 DE LA LEY 6/98 ESTABLECE QUE LA ORDENACIÓN DEL USO DE LOS TERRENOS Y CONSTRUCCIONES ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO NO CONFERIRÁ DERECHO A LOS PROPIETARIOS A EXIGIR INDEMNIZACIÓN.
15/12/00	17975	DOLORES OTERO GARCIA	C/. VASCO DE GAMA. ELEMINAR ZONA VERDE.	SE MANTIENE LA ACTUAL CALIFICACIÓN DEL ANTERIOR PLAN GRAL., POR LO QUE LA REVISIÓN NO LE SUPONE PÉRDIDAS DE DERECHOS, SI BIEN TRAS LOS CATORCE AÑO DE VIGENCIA DEL PLAN ACTUAL SIN QUE SE HAYA OBTENIDO ESTE SUELO HABRA QUE PLANTEARSE SI SE QUIERE MANTENER LA CALIFICACIÓN COMO ZONA VERDE O SE INICIA EL EXPEDIENTE EXPROPIATORIO.
13/12/00	17877	MANUEL PÉREZ GARCÍA	SE HA CAMBIADO LOS NOMBRES DE LAS CALLES OSA MAYOR Y OSA MENOR	EFECTIVAMENTE ES UN ERROR DEL PLAN, SE HAN CONFUNDIDO LOS NOMBRES DE LAS CALLES.
12/12/00	17761	MANUEL VALDÉS BENÍTEZ	ELIMINAR VIAL QUE AFECTA AL COLEGIO LOS ARGONAUTAS.	ESTE VIAL SE HA OBTENIDO POR EXPROPIACIÓN Y SU FINALIDAD ES CONECTAR EL CASCO URBANO CON LA BANDA DE LA PLAYA. ADEMÁS EXISTE UNA PARCELA, CUYO ACTUAL PROPIETARIO ES LA INMOBILIARIA RETAMAR Y ANTERIORMENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, QUE NECESITA DE LA APERTURA DE SETA CALLE PARA TENER FACHADA, POR LO QUE DE ELIMINAR ESTE VIAL SE DEBERÍA PREVER EL NO DEJAR ESTA PARCELA COMO INEDIFICABLE.

2 b.3 – SUELO NO URBANIZABLE

ALEGACIONES AL PLANEAMIENTO

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
29/12/2000	18626	MANUEL LORENZO PORRAS	NO CONFORME CON **BIC** EN CAMINO DEL OLIVAR. PIDE QUE INSPECCIONEN EL CAMPO Y SE LO CAMBIEN POR OTRO	SE VA A LLEVAR A CABO UNA INTERVENCIÓN EN EL YACIMIENTO Y A LA VISTA DE LOS RESULTADOS SE TOMARÁ UNA DECISIÓN.
	18653	OSEFA MELLADO CARRERA	QUIERE INCORPORARSE AL SECTOR 6. ESTÁ EN EL LADO OPUESTO DE LA CARRETERA	SUPONE UNA AMPLIACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE Y SI SE ACEPTA COMO NO PONERLE LÍMITES PORQUE APARECERÍAN MUCHOS MÁS PROPIETARIOS QUERIENDO AMPLIAR EL SECTOR. AFECTA A LA ESTRUCTURA GRAL. DEL TERRITORIO Y SUPONE MAYOR SUPERFICIE DE SUELO CLASIFICADO.
04/01/2001	201	CARMEN TIRADO LUNA	RECTIFICA LA ALINEACIÓN DE LA CAÑADA JUNTO AL PINO DEL TORIL	LAS VIAS PECUARIAS SON COMPETENCIA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE. EL PLAN GENERAL NI LAS CLASIFICA NI LAS DESLINDA, SÓLO RECOJE EL TRAZADO INDICADO POR LA CONSEJERÍA.
	202	JOSÉ SANTAMARÍA TIRADO		
	207	JOSÉ TORICES JIMÉNEZ	LE COGE LA VÍA QUE VA DE LA CTRA. DE SANLÚCAR AL PUERTO. PIDE QUE SE SIGA EL TRAZADO ANTIGUO DEL CAMINO	LA ELECCIÓN DEL TRAZADO QUE SE PROPONE ES LA QUE PRESENTA MEJOR SOLUCIÓN AL TRÁFICO RODADO. NO OBSTANTE PODRÍA OPTARSE POR OTRO TRAZADO.
	223	MANUEL RUIZ REYES	CAMBIE EL EMPLAZAMIENTO DE LA SUBESTACIÓN ELECTRICA A TERRENOS PRÓXIMOS A LA DEPURADORA	DEFIENDEN EL INTERÉS AGRÍCOLA DEL SUELO PERO LA GRAN MAYORÍA SON PROPIETARIOS DE VIVIENDAS EXISTENTES. EN SU DÍA LA COMPAÑÍA ELECTRICA DEBERÁ ADQUIRIR EL SUELO NECESARIO PARA ESTE EQUIPAMIENTO.
16/01/2001	929	71 FIRMAS		
05/01/2001	321	JOSÉ PORRAS MORENO	LE COGE UN VIAL ENCIMA DE SU VIVIENDA Y QUIERE QUE SE CAMBIE EL TRAZADO EN PAGO PINO DE LAS VEREDAS	EL TRAZADO ES INDICATIVO Y EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO SE COMPLETARÁ
	322	ISIDRO CABO JURADO		
	323	LUIS ORTIZ TIRADO		
	324	RAFAEL PALOMEQUE RODRÍGUEZ	LE COGE UN VIAL ENCIMA DE SU VIVIENDA YQUIERE QUE SE CAMBIE EL TRAZADO. PAGO “PINO DE LAS VEREDAS”	EL TRAZADO ES INDICATIVO Y EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO SE COMPLETARÁ
	330	JOSÉ DEL MORAL RODRÍGUEZ Y UNOS POCOS MÁS QUE NO FIRMAN	PIDEN CONSTITUIRSE EN SUELO NO URBANIZABLE DE ASENTAMIENTO RURAL (PARCELA JUNTO AL PINAR)	CARECE DE LOS REQUITOS ESTABLECIDOS EN EL ART. 70 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, EN CUANTO A LA FALTA DE FIRMA.
	341	Mª DEL PILAR PÉREZ BUZÓN	DE DIFÍCIL INTERPRETACIÓN	NO SE INFORMA.

08/01/2001	403	JOSÉ ROMERO GONZÁLEZ	EL TRAZADO DEL CAMINO DE LUCENA LE COJE POR ENCIMA DE SU FINCA	EL TRAZADO ES INDICATIVO Y EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO SE COMPLETARÁ
	411	FRANCISCO DÍAZ TORRES		
	418	Mª ROSARIO TORRES MORALES		
25/01/2001	1425	RAFAEL D. NAVAL CASTRO	SUELO QUE LE PASA UN VIAL QUE SE TOME CONSTANCIA A EFECTOS OPORTUNOS	LA AFECCIÓN ES MÍNIMA Y EN TODO CASO SERÍA INDEMNIZADO BIEN A TRAVES DE LA EXPROPIACIÓN O EN EL PROCESO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DEL AMBITO DE GESTIÓN DONDE SE ENCUENTRE INCLUIDO.
30/01/2001	1631	F. E. P. EMPRESARIOS HOSTELERÍA DE CÁDIZ H.O.R.E.C.A.	PIDEN CARRIL BICI DESDE LAS ENTRADAS HASTA EL CENTRO	ES UNA ALEGACIÓN ACEPTABLE PERO CHOCA CON LA REALIDAD CON LA DIFICULTAD QUE SUPONE EN ESTE MUNICIPIO DE OBTENER Y RECUPERAR LOS VIALES
31/01/2001	1727	PATRICIO LÓPEZ MUÑOZ	LA FINCA “ISLA VERDE” ESTA CLASIFICADA CON **BIC** SE TRATA DE UN ERROR PUES EL **BIC** ES LA BATERÍA MILITAR	SEGÚN LOS INFORMES DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA SÓLO HAY DOS MUNUMENTOS DECLRADOS BIC, EL CASTILLO Y LA BATERÍA DE REGLA, POR LO QUE SE DEBE DE TRATAR DE UN ERROR.
			QUIERE QUE LA FINCA Y SU ENTORNO SEA CONSIDERADA COMO URBANIZABLE	RESULTA DIFÍCIL COMPATIBILIZAR EL DESARROLLO TURÍSTICO RESIDENCIAL CON LOS USOS AGRÍCOLAS. EN CUALQUIER CASO NO PRESENTA PLANO DE EMPLAZAMIENTO DE LA FINCA, SI BIEN SE PUEDE DEDUCIR QUE SU MAYOR PARTE ESTA AFECTADA POR LA LINEA DE COSTAS
	1785	DOMINGO L. RENEDO VARELA	S.U.-R/9 ELIMINAR LA CONDICIÓN DE 30% VVDA. EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA	CON ELLO SE PRETENDE ABARATAR EL MERCADO DE LA VIVIENDA Y DAR POSIBILIDAD DE ACCESO A ELLA A SECTORES MEDIOS DE LA POBLACIÓN QUE HOY DÍA LO TIENEN DIFÍCIL POR EL ALTO PRECIO DEL SUELO URBANO.
			INCLUIR MÁS SUELO NO URBANIZABLE EN EL S.U.-R/9 PARA HACERR POSIBLE EL PROYECTO LOMAS DEL INFANTE	TENDRÍA QUE SER EN EL MARCO DE UN CONVENIO URBANISTICO QUE ASEGURARA SU DESARROLLO E IMPLICARA UNA PARTICIPACIÓN DE LA POBLACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS QUE GENERA LA ACCION URBANÍSTICA, PUES NO SE PUEDE CLASIFICAR SUELO MERCED A LOS INTERESES DE UN PROPIETARIO. AFECTA A LA ESTRUCTURA GRAL. DEL TERRITORIO Y SUPONDRÍA LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO MEDIO AMBIENTAL POR LA MAYOR SUPERFICIE DE SUELO CLASIFICADO.

	1799	ISIDORO RIVERA DURÁN	ELIMINAR LOS ELEMENTOS QUE INTERFIEREN LA PROTECCIÓN DE SUELO AGRÍCOLA Y PROPONE: - MEJORA DE COMUNICACIONES - GAS NATURAL - SUBESTACIÓN ELÉCTRICA - DEPURADORA DE AGUA - DESDOBLAMIENTO O VÍA DE SERVICIO PARA EL DESARROLLO DE SUELO INDUSTRIAL	SON ALEGACIONES TODAS ELLAS ACEPTABLES PERO QUE SUPONEN GRANDES INVERSIONES QUE NO DEPENDEN SOLO DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL Y DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

2 b. 4 – SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

ALEGACIONES AL PLANEAMIENTO

VARIANTE CARRETERA

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
21/12/2000	18235	FRANCISCO REYES VÁZQUEZ	QUE SE ELIMINE LA VARIANTE	SI SE ELMINA DEL PLAN GENERAL EN EL MOMENTO EN QUE OTRA ADMINISTRACIÓN DECIDA SU REALIZACIÓN ESTE SUELO PUEDE ESTAR LLENO DE CONSTRUCCIONES QUE DIFICULTEN SU ADQUISICIÓN O LA HAGAN MUY COSTOSAS POR LO QUE CHIPIONA PODRÍA PERDER UNA OPORTUNIDAD DE CONTAR CON UNA INFRAESTRUCTURA QUE LA HAGA ATRACTIVA TANTO PARA EL TURISMO COMO PARA OTROS SECTORES ECONOÓMCOS, AUNQUE TAMBIÉN ES CIERTO QUE AL SER UNA INFRAESTUCTURA A CARGO Y COSTA DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA SERÍA ÉSTA LA QUE SE ENCONTRARIA CON EL PROBLEMA DE LA ADQUISICIÓN DEL SUELO NECESARIO PARA ELLO. SU ELIMINACIÓN AFECTA A LA ESTRUCTURA GRAL DEL TERRIRITORIO Y PODRIA ENTRAR EN CONTRADICCIÓN CON EL POT
22/12/2000	18256	MIGUEL ÁNGEL MORENO RODRÍGUEZ		IDEM
	18255	JUAN MORENO PEÑA		IDEM
	18269	FRANCISCO CABO LORENZO		IDEM
	18270	JOSÉ CABO PORRAS		IDEM
	18357	SALVADOR TIRADO CARO		IDEM
	18412	DIEGO CARABALLO GALAFATE		IDEM
	18502	CARMELO SÁNCHEZ JARANA		IDEM

	18523	CARIDAD CHULIÁN CORDERO	QUE SE ELIMINE LA VARIANTE	IDEM
26/12/2000	18278	GRACIA NÚÑEZ NECHES		IDEM
	18349	CARIDAD ESPINOSA GARCÍA		IDEM
	18350	DOMINGO PALACIOS IBÁÑEZ		IDEM
	18356	SALVADOR TIRADO CARO		IDEM
27/12/2000	18407	MANUEL FRANCO DEL VALLE	QUE SE ELIMINE LA VARIANTE	IDEM
	18408	VÍCTOR MANUEL FRANCO VÁZQUEZ		IDEM
	18409	JOSÉ VÁZQUEZ CASTAÑO		IDEM
	18410	ERCARNA CASTAÑO GÓMEZ		IDEM

27/12/2000	18420	FCO. JOSÉ MORENO GALÁN		IDEM
	18421	FRANCISCA GALÁN VÁZQUEZ		IDEM
	18422	JOSÉ MORENO PEÑA		IDEM
	18479	VICTORIA GARCÍA SÁNCHEZ		IDEM
	18480	CARLOTA GARCÍA SÁNCHEZ		IDEM
	18481	JOSEFA SÁNCHEZ MARTÍN		IDEM
	18482	MARÍA JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ		IDEM
	18483	Mª CARMEN GARCÍA SÁNCHEZ		IDEM

	18484	FCO. JAVIER CASTRO NAVAL		IDEM
	18485	FCO. CASTRO RODRÍGUEZ		IDEM
	18486	VICTORIANO GARCÍA FLORIDO		IDEM
28/12/2000	18532	MANUEL JURADO NAVARRETE		IDEM
29/12/2000	18647	ANNA WODDLOCK		IDEM
	18654	FCO. J. MARÍN PALACIOS		IDEM
	18655	ANA MARÍA PALACIOS RUIZ		IDEM
29/12/2000	18656	FCO. JAVIER MARÍN LORENZO	QUE SE ELIMINE LA VARIANTE	IDEM
	18657	JOSEFA MARÍA PALACIOS		IDEM

	18658	JUAN CARLOS MARÍN PALACIOS		IDEM
02/01/2001	67	JUAN MANUEL PERTOSO RIVERO		IDEM
03/01/2001	95	Mª DEL CARMEN ROMERO RODRIÍGUEZ		IDEM
	96	Mª ISABEL ROMERO RODRÍGUEZ		IDEM
	97	Mª DEL CARMEN RODRÍGUEZ GARCÍA		IDEM
	98	ANDRÉS ROMERO LANZA		IDEM
	110	ROBERTO MOREIRA MERGELINA		IDEM
	111	LUIS MOREIRA MERGELINA		IDEM
	112	JUAN M. MOREIRA MERGELINA		IDEM
	113	IMPORTACIONES AGRÍCOLAS DEL SUR		IDEM
	114	RAFAEL BAZO BARRAGUER		IDEM
	115	CARMEN MARÍN GARCÍA		IDEM
04/01/2001	193	CARLOS ATIENZA MORANTE		IDEM
	194	ANA Mª ATIENZA MORANTE		IDEM
	195	LUIS MANUEL ATIENZA MORANTE		IDEM
	208	EMILIA BERNAL CARO		IDEM
	209	ANTONIO RUIZ MARTÍN		IDEM
	210	Mª ÁNGELES MARTÍN DEL MORAL		IDEM

	276	GLORIA BERNAL CARO		IDEM
05/01/2001	282	ANTONIO LUIS FLORIDO RÍOS		IDEM
05/01/2001	284	FRANCISCO DOMÍNGUEZ PALACIOS	ELIMINAR LA VARIANTE	IDEM
	285	FRANCISCO DOMÍNGUEZ RONDÁN		IDEM
	286	JOSÉ ANTONIO DOMÍNGUEZ RONDAN		IDEM
	287	Mª DOLORES DOMÍNGUEZ RONDAN		IDEM
	288	Mª DOLORES RONDÁN DEL MORAL		IDEM
	292	MATEO RODRÍGUEZ RUIZ		IDEM
	293	LUIS ÁVILA CAMACHO		IDEM
	296	JOSÉ LUIS ÁVILA PARRADO		IDEM
	297	MISAEL NATERA BUENO		IDEM
	300	ANTONIO SAN JOSÉ LORENZO		IDEM

	325	IGNACION REYES MIRANDA		IDEM
	326	REGLA MIRANDA JURADO		IDEM
	327	JOSÉ PORRAS RODRÍGUEZ		IDEM
	328	DOLORES CASCOBELO MELLADO		IDEM
	331	REGLA PORRAS CASCOBELO		IDEM
	332	REGLA DEL MORAL PORRAS		IDEM
	333	INMACULADA DEL MORAL PORRAS		IDEM

	334	ADELAIDA VÁZQUEZ VERNAL		IDEM
	335	PEDRO ANTONIO VILLANUEVA GALÁN		IDEM
	336	RAFAEL DEL MORAL VÁZQUEZ		IDEM
	337	ASUNCIÓN DEL MORAL PALACIO		IDEM
	338	SUSANA MAESTRE DEL MORAL		IDEM
05/01/2001	339	JOSÉ MARÍA MAESTRE DEL MORAL		IDEM
	340	JESÚS MAESTRE DEL MORAL		IDEM

	347	CARLOS ANTº CASTELLANO RUGEZ.		IDEM
	348	JESÚS CASTELLANO RODRÍGUEZ		IDEM
	349	REGLA RODRÍGUEZ GARCÍA		IDEM
	350	ANTONIO CASTELLANO OJEDA		IDEM
	358	EVA MARÍA MELLADO MARTÍN		IDEM
	359	SIMÓN RAMOS TIRADO		IDEM
	360	JOSÉ ANTONIO MELLADO GALÁN		IDEM

	370	MARÍA JOSÉ DAZA RODRÍGUEZ		IDEM
	371	SERGIO DAZA RODRÍGUEZ		IDEM
	372	JOSEFA LUISA RUGES. GARCÍA		IDEM
	373	SIMÓN DAZA ÁLVAREZ		IDEM
	376	DIEGO SÁNCHEZ INFANTE		IDEM
09/01/2001	507	URSULA MIRANDA DOMÍNGUEZ		IDEM
	508	JUAN MANUEL GLEZ. HERRERA	NO ESTÁ DE ACUERDO CON LA CTRA. DE ACCESO	IDEM

VÍA PARQUE

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
15/12/2000	17918	Mª DOLORES DEL MORAL LÁZARO Y 272 FIRMAS MÁS	SOBRE ANCHO VÍA VERDE-PROPONE EL QUE TIENE LA VÍA DEL TREN (10 Ó 15 MTS)	EL ANCHO DEFINITIVO DE LA VÍA VERDE SE ESTABLECERÁ ENEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL. SU ELMINACIÓN SUPONE RETROTRAER EL EXPEDIENTE AL INICIO. AL HABERSE COMPUTADO COMO ZONA VERDE A EFECTOS DE LA PROVISIÓN DE 5 MTS POR HABITANTE HABRIA QUE ESTABLECER NUEVAS ZONAS VERDES, REDUCIRLA AL ANCHO DE LOS TERRENOS DE TITULARIDAD Y AFECTACIÓN POR RENFE EVITARÍA EL TENER QUE EXPROPIAR O ADQUIRIR EL SUELO NECESARIO PARA EL ANCHO PROPUESTO. EN EL FUTURO PODRÍA TENER UN POTENCIAL TURÍSTICO Y ECONÓMICO QUE HICIERA CONSIDERAR COMO UN ERROR EL HABERLA REDUCIDO A 10 Ó 15 MTS.
26/12/2000	18341	JOSÉ RAMÓN TIRADO MOREIRA		
	18342	FCO. JAVIER TIRADO MOREIRA		
	18343	REGLA TIRADO MOREIRA		IDEM
	18344	Mª DOLORES TIRADO MOREIRA		IDEM
27/12/2000	18411	JESÚS TIRADO MOREIRA		IDEM
04/01/2001	199	VICENTE TORICES DEL MORAL		IDEM
05/01/2001	294	FCA. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ ZONA LAGUNILLA		IDEM
	304	COM. PROP. RESIDENTES EN EL CAMPO VALDECONEJOS		IDEM

	305	CAYETANO GONZÁLEZ SAN JOSÉ		IDEM
	308	RAFAEL GONZÁLEZ SAN JOSÉ		IDEM
	352	MIGUEL VÁZQUEZ PÉREZ		IDEM
	353	FRANCISCO BENÍTEZ SÁNCHEZ		IDEM
08/01/2001	420	AA.VV. COSTA NOROESTE VERDE		IDEM
10/01/2001	593	JOSÉ VÁZQUEZ CARO		IDEM
31/01/2001	1705	AA.VV. COSTA NOROESTE VERDE		IDEM
	1706			IDEM
	1707			IDEM
	1708			IDEM
	1709			IDEM
	1710			IDEM
	1711			IDEM
	1712			IDEM

	1713			IDEM
	1714			IDEM
	1715			IDEM
	1716			IDEM
	1717			SUPONE UNA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL, LO QUE HABRIA QUE COMUNICAR A LA DELEGACIÓN DE MEDIO AMBIENTE A LOS EFECTOS DEL ART. 39 DEL DECRETO 292/1995.
05/01/2001	304	COM. PROP. RESIDENTES EN EL CAMPO VALDECONEJOS	SE AMPLÍE EL SECTOR SUELO NO URBANIZABLE DE ASENTAMIENTO RURAL POR LA ZONA NORTE HASTA LA VÍA Y LA REYERTA	SUPONE REFORMAR EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL AL IMPLICAR UNA MAYOR CLASIFICACIÓN DE SUELO. EL AGOTAMIENTO DE LOS RECURSOS NATURALES VA EN DETRIMENTO DE LA ECONOMÍA DE LA POBLACIÓN BASADA PRINCIPALMENTE EN EL CULTIVO INTENSIVO. ENTRA EN CONTRADICCIÓN CON LA INTENCIÓN DE LOS AGRICULTORES DE ALTO RENDIMIENTO AGRÍCOLA.
08/01/2001	419	AA.VV. COSTA NOROESTE VERDE	SOBRE ELIMINAR LA CALIFICACIÓN DE "SUELO NO URBANIZABLE DE APROVECHAMIENTO ALTERNATIVO	CON ELLO SE PRETENDÍA POSIBILITAR EL QUE LOS AGRICOLTORES PUDIERAN COMERCIALIZAR SUS PRODUCTOS EN ORIGEN SIN LA INTERMEDIACIÓN DE TERCERAS PERSONAS.

10/01/2001	593	JOSÉ VÁZQUEZ CARO		CON ELLO SE PRETENDÍA POSIBILITAR EL QUE LOS AGRICULTORES PUDIERAN COMERCIALIZAR SUS PRODUCTOS EN ORIGEN SIN LA INTERMEDIACIÓN DE TERCERAS PERSONAS. EL DESARROLLO SOSTENIBLE PRESUPONE EL CONJUGAR LOS INTERESES MEDIO AMBIENTALES CON LA POLÍTICA URBANÍSTICA, QUE A VECES SE HACE DIFÍCIL EN ESTOS SUELOS EN LOS EXISTEN GRAN CANTIDAD DE CONSTRUCCIONES QUE AUNQUE SEAN ILEGALES HAY QUE ORDENAR Y DOTAR DE SERVICIOS.
31/01/2001	1705	AA.VV. COSTA NOROESTE VERDE	SOBRE ELIMINAR LA CALIFCACIÓN DE “SUELO NO URBANIZABLE DE APROVECHAMIENTO ALTERNATIVO”	**IDEM**
	1706			
	1707			
	1708			
	1709			
	1710			
	1711		SOBRE ELIMINAR LA CALIFICACIÓN DE “SUELO NO URBANIZABLE DE APROVECHAMIENTO ALTERNATIVO”	
	1712			
	1713			
	1714			
	1715			
	1716			
	1717			

2 b.5) – SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

ALEGACIONES AL PLANEAMIENTO

SECTOR 1 – "TRES PIEDRAS"

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
18/12/2000	18019	EVARISTO DELGADO MONTES	PROPIETARIOS DE PARCELAS EN LAS TRES PIEDRAS QUE QUIEREN INCORPORARSE AL SUELO URBANIZABLE – SECTOR 1	AMPLIAR EL AMBITO DEL PLAN PARCIAL SUPONDRÍA: - RETROTRAER EL EXPEDIENTE DE APROBACIÓN INICIAL. - MODIFICAR LAS FICHAS URBANÍSTICAS Y EL ESTUDIO DE LAS EDIFICABILIDADES. - MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL AL CLASIFICARSE NUEVO SUELO. - SE COMPLICARÍA LA GESTIÓN AL AUMENTARSE EL AMBITO DEL PLAN PARCIAL, AL ENGLOBAR NUMEROSOS PROPIETARIOS. - SE AUMENTARÍA EL NÚMERO DE VIVIENDAS Y HABITANTES LO QUE CONLLEVARÍA MAYOR PROVISIÓN DE ZONAS VERDES. - POR OTRA PARTE LA REALIDAD ES QUE EN ESTE SUELO HAY UN GRAN NÚMERO DE VVDAS EXISTENTES, CONSTRUIDAS AL MARGEN DE LA LEGALIDAD COMO LO PONE DE MANIFIESTO EL GRAN NÚMERO DE ALEGACIONES PRESENTADAS , QUE HABRÍA QUE ORDENAR Y NO CONDENARLAS A LA ILEGALIDAD INDEFINIDA. - LAS DETERMINACIONES DEL P.O.T. LO SON CON CARÁRCTER DE DIRECTRICES VINCULANTES EN CUANTO A SUS FINES, PERO NO CLASIFICA SUELO.
	18020	JOSÉ NÚÑEZ JIMÉNEZ		
21/12/2000	18214	ENRIQUE GONZÁLEZ DÍAZ		
	18215	MARTÍN DOMÍNGUEZ GARCÍA		
	18216	JOSÉ FERNÁNDEZ GONZÁLEZ		
	18217	ISABEL GARCÍA GARCÍA		
	18218	EMILIO SANTOS COSACA		
	18219	JOSÉ ANTONIO OJEDA CHACÓN		
	18220	JOSÉ MARÍA MARQUEZ GARCÍA		
	18221	MARÍA DEL CARMEN RUIZ PÉREZ		
	18222	JOSÉ MORALES PORREAD		

	18223	MANUEL LÓPEZ SABARIEGO	PROPIETARIOS DE PARCELAS EN LAS TRES PIEDRAS QUE QUIEREN INCORPORARSE AL SUELO URBANIZABLE – SECTOR 1	
	18224	FRANCISCO BENÍTEZ CABALLERO		
	18225	JOSÉ LORENZO MATEOS		
	18226	LUIS ELIO BENITO GALÁN		
	18228	LUIS RUEDA ESPINA		
	18229	ANTONIO PEDRAZO LÓPEZ		
	18230	ALFONSO GARCÍA SALGADO		
	18231	JOAQUÍN SALAS DÍAZ		
	18232	JOSÉ BENÍTEZ CABALLERO		
21/12/2000	18233	ALEJANDRO CASTRO MORALES		
26/12/2000	18348	JOSÉ PAGADOR SÁNCHEZ		
	18353	ESPERANZA FILIGRANA MORENO		
	18354	JOSÉ BRITO RAMOS		
	18355	MIGUEL SÁNCHEZ MOJANO		
27/12/2000	18413	CAYETANO PAGADOR SÁNCHEZ		
	18414	MARIO GARCÍA PELUFO		
	18415	ISABEL GARCÍA CANO		
29/12/2000	18631	ANTONIO ZAMORANO JURADO		
	18632	RAFAEL SERNA SALVADOR		
	18633	JOSÉ MARÍA CERERO SÁNCHEZ		
	18635	MANUEL LÓPEZ CUEVAS		
29/12/2000	18648	JOSÉ MONTESINOS CUETO		
	18649	FRANCISCO E. CASILLAS SALGUERO		
	18650	JOAQUÍN PALMA LEFLET		
	18651	JOSÉ CAMPAÑA HINOJOSA		
02/01/2001	25	PEDRO JURADO EXPOSITO		

	43	ANTONIO JIMÉNEZ MUÑOZ	PROPIETARIOS DE PARCELAS EN LAS TRES PIEDRAS QUE QUIEREN INCORPORARSE AL SUELO URBANIZABLE – SECTOR 1	
	44	ANTONIO SÁNCHEZ LÓPEZ		
	45	MANUEL AMADOR GONZÁLEZ		
	46	JUAN RUBIO GÓMEZ		
	47	FERMÍN BENÍTEZ VAQUERO		
	48	AGUSTÍN CASAS BRITO		
	54	JOSÉ DURAN SOTO		
	55	GRACIA GARCÍA SALGUERO		
	57	MARÍA ANGELES VALLE GIL		
	70	Mª CARMEN RUIZ PÉREZ		
	71	SALVADOR PUERTO GONZÁLEZ		
	72	CRISTÓBAL SÁNCHEZ RÍOS		
	73	MISERICORDIA PÉREZ CHECA		
	83	FERMÍN BARRERA		
05/01/2001	279	MANUEL GARCÍA MENDOZA		
	295	MANUELA SÁNCHEZ FIGUERO		
02/01/2001	49	VÍCTOR CAMPANO VICTORIA	MODIFICAR EL TRASLADO DE UN VIAL QUE PASA POR EL SECTOR 1 HACIA OTRA ZONA CON BASTANTE TERRENO LIBRE	LOS TRAZADOS DEL VIARIO SON MERAMENTE INDICATIVOS, QUEDANDO REMITIDA SU CONCRECIÓN AL FUTURO PLAN PARCIAL QUE SE REDACTE . EL PROYECTO DE COMPESACIÓN ESTABLECERA EL REPARTO DE BENEFICIOS Y CARGAS ENTRE LOS PROPIETARIOS
	50	ISABEL GARCÍA ROMERO		
	51	JUAN ANTONIO PALMA GARE		
	55	FRANCISCO BRITOS RAMOS	EL “PLAN PARCIAL” QUE REDACTARON LOS VECINOS DE LA ASOCIACIÓN “LA GAVIOTA”	QUE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO ES MUNICIPAL Y NO SE DEBE VER VINCULADA POR UN BORRADOR DE PLAN PARCIAL QUE SE REDACTÓ POR UNA ASOCIACIÓN DE VECINOS CUANDO EL SUELO ESTABA CLASIFICADO POR EL P.G.O.U. VIGENTE COMO NO URBANIZABLE. NO OBSTANTE, AL SER EL SISTEMA DE GESTIÓN ELEGIDO EL DE COMPESACIÓN, LOS PROPIETARIOS PODRAN INTERVENIR Y TENER LA INICIATIVA EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN. EL PLAN DE LA COSTA NOROESTE ESTABLECE QUE LAS REVISIONES DEL PLANEAMIENTO DE Chipiona INCORPORARAN DETERMINACIONES PARA UN DESARROLLO URBANÍSTICO DE ESTA ZONA, DE ACUERDO CON SUS NECESIDADES URBANÍSTICAS, LO QUE SE DEBE ENTENDER COMO UNA DIRECTRIZ PERO NO COMO UNA CLASIFICACIÓN DE SUELO Y UNA PREDETERMINACIÓN DEL FUTURO PLAN PARCIAL.

08/01/2001	415	9 PROPIETARIOS	AMPLIAR EL SUELO URBANIZABLE DE LOS SECTORES 1 Y 2 HASTA LLEGAR AL PINAR	AMPLIAR EL AMBITO DEL PLAN PARCIAL SUPONDRÍA: - RETROTRAER EL EXPEDIENTE DE APROBACIÓN INICIAL. - MODIFICAR LAS FICHAS URBANÍSTICAS Y EL ESTUDIO DE LAS EDIFICABILIDADES. - MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL AL CLASIFICARSE NUEVO SUELO. - SE COMPLICARÍA LA GESTIÓN AL AUMENTARSE EL AMBITO DEL PLAN PARCIAL, AL ENGLOBAR NUMEROSOS PROPIETARIOS. - SE AUMENTARÍA EL NÚMERO DE VIVIENDAS Y HABITANTES LO QUE CONLLEVARÍA MAYOR PROVISIÓN DE ZONAS VERDES. - POR OTRA PARTE LA REALIDAD ES QUE EN ESTE SUELO HAY UN GRAN NÚMERO DE VVDAS EXISTENTES, OSNSTRUIDAS AL MARGEN DE LA LEGALIDAD COMO LO PONE DE MANIFIESTO EL GRAN NÚMERO DE ALEGACIONES PRESENTADAS , QUE HABRÍA QUE ORDENAR Y NO CONDENARLAS A LA ILEGALIDAD INDEFINIDA. - LAS DETERMINACIONES DEL P.O.T. LO SON CON CARÁRCTER DE DIRECTRICES VINCULANTES EN CUANTO A SUS FINES, PERO NO CLASIFICA SUELO.

SECTOR 2 – " PAGO PACHECO"

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
02/01/2001	88	JOSÉ GUISADO HERMIDA	SOLICITA LA INCORPORACIÓN A SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO UNOS TERRENOS QUE YA LO ESTÁN	PARA CLASIFICAR UN TERRENO COMO URBANO DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ART. 8 DE LA LEY 6/98 DEL RÉGIMEN DEL SUELO.
	89	JOSÉ QUIJO PIÑERO		
04/01/2001	219	MANUEL RAMOS GARCÍA	LE COGE UN VIAL POR EL CAMPO	LA INCLUSIÓN DE ESTE SUELO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 2 DE SUELO URBANIZABLE QUE SE DESARROLLARÁ POR COMPENSACIÓN, PRESUPONE EL QUE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR LOS VIALES SE VEAN COMPENSADOS EN EL PROCESO DE EQUIDISTRIBUCIÓN, EN FUNCIÓN DEL NÚMERO DE METROS APORTADOS Y EN NINGÚN MOMENTO DEBE SUPONER UNA PÉRDIDA PATRIMONIAL.
05/01/2001	357	JUSTO MASOT MONSERRAT	EXPRESA DISPONIBILIDAD A DESARROLLAR URBANÍSTICAMENTE LOS SUELOS QUE LA REVISIÓN CONTIENE PARA LOS PAGOS PACHECO Y MARIÑO	SERÍA ACEPTABLE SI CON ELLA SE ESTA PONIENDO DE MANIFIESTO LA DISPONIBILIDAD A ACATAR LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PREVISTAS EN EL PLAN PARA ESTE SUELO.

SECTOR 3 – “LOS QUEMADOS”

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20/12/2000	18154	JUAN DÍAZ VÁZQUEZ	PROPONE MODIFICAR EL ANCHO DE UN VIAL PROPUESTO EN EL CAMINO DE “LOS QUEMADOS”	SON CRITERIOS DE DISEÑO DE LA CIUDAD DEL FUTURO. EN CONCRETO EN ESTE SUELO SE VA A ESTABLECER UN EQUIPAMIENTO COLECTIVO PARA EL SERVICIO GRAL DE LA POBLACIÓN AL QUE SE DEBERÁ ACCEDER POR UNOS VIALES AMPLIOS. EN LA DETERMINACIÓN EXACTA DEL VIAL SE DESARROLLARA EN EL PLAN PARCIAL QUE SE REDACTE A INSTANCIA DE LOS PARTICULARES. LAS EDIFICACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTE SERÁN COMPENSADAS EN EL PROCESO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.
21/12/2000	18237	JUAN CASTRO GARCÍA MURGA		
22/12/2000	18280	JOSÉ MANUEL PÉREZ GALÁN		
	18253	JOSÉ PORRAS RODRÍGUEZ		
	18254	ILDEFONSO DOMÍNGUEZ CEBRIÁN		
27/12/2000	18418	MIGUEL VIDAL GALINDO		
	18419	JUAN JOSÉ VALLADARES GONZÁLEZ		
29/12/2000	18664	MANUEL LAO BERNAL		
03/01/2001	131	MERCEDES RUIZ PÉREZ		
04/01/2001	206	JUAN MANUEL MARTÍN-ARROYO GARCÍA		
	225	FCO. JAVIER VALDERRAMA VALLADARES		

05/01/2001	315	ANTONIO TORRICO FERNÁNDEZ	DENUNCIA ERROR EN EL ARTÍCULO 264 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS POR NO COINCIDENCIA CON LA FECHA Y EL CONVENIO CON NORDÍN	EXISTE UN ERROR. EN LA FICHA DEL SECTOR 3 ESTÁ CORRECTO EL NÚMERO DE VIVIENDAS PERO EL ART. 264 NO SE CORRESPONDE CON ESTO.
	355	EDUARDO MELLADO OCHOA	TERRENO EN EL SECTOR Y QUIERE QUE SE LO PASE A SUELO URBANO CONSOLIDADO	PARA CLASIFICAR UN TERRENO COMO URBANO DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DEL ART. 8 DE LA LEY 6/98 DEL RÉGIMEN DEL SUELO.
10/01/2001	631	JOSÉ MARÍA RAMOS GARCÍA	PROPIETARIO DE PARCELA QUE LE AFECTA EL VIAL DE "LOS QUEMADOS" EN SU ALINEACIÓN	SON CRITERIOS DE DISEÑO DE LA CIUDAD DEL FUTURO. EN CONCRETO EN ESTE SUELO SE VA A ESTABLECER UN EQUIPAMIENTO COLECTIVO PARA EL SERVICIO GRAL DE LA POBLACIÓN AL QUE SE DEBERÁ ACCEDER POR UNOS VIALES AMPLIOS. EN LA DETERMINACIÓN EXACTA DEL VIAL SE DESARROLLARA EN EL PLAN PARCIAL QUE SE REDACTE A INSTANCIA DE LOS PARTICULARES. LAS EDIFICACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTE SERÁN COMPENSADAS EN EL PROCESO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.
22/01/2001	1226	ANTONIO GONZÁLEZ LORENZO	MUESTRA SU DISCONFORMIDAD CON EL PLAN CON CARÁCTER GENERAL	CARECE DE FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA ALGUNA. EN LAS PARCELACIONES Y CONSTRUCCIONES AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO DIFICULTAN LA FUTURA ORDENACIÓN Y A SU VEZ SE VEN AFECTADAS POR ELLAS, NO OSTANTE, LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA PREVEE EL MECANISMO DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN POR EL MECANISMO DE BENEFICIOS Y CARGAS ENTRE LOS PROPIETARIOS DEL ÁMBITO DE GESTIÓN.
30/01/2001	1607	ANTONIO CERPA PORTA	SOBRE LAS DIMENSIONES DE LA ROTONDA DEL POZO ROMERO	ES UNA DECISIÓN DE POLÍTICA URBANÍSTICA POR RAZONES DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ORDENAR LOS ACCESOS A LA CIUDAD. PARA EL SECTOR EN CUYO ÁMBITO ESTÁ INCLUIDO ESTE SUELO LA LEGISLACIÓN URBANISTICA ESTABLECE EL REPARTO DE BENEFICIOS Y CARGAS.

SECTOR 5 – "INDUSTRIAL LOS MADROÑALES"

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
31/01/2001	1703	MANUEL JULIO MELLADO REYES	QUE LE COJE LA ROTONDA DE ACCESO A CHIPIONA POR SANLÚCAR Y PROPONE QUE SE VALORE BIEN EL SUELO	EN EL MOMENTO DE SU EJECUCIÓN SE VALORARÁ DE ACUERDO CON LA LEY 6/98 SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES. EL PLAN GENERAL DEBERÁ CONCRETAR EL MODO DE ADQUISICIÓN Y ACLARAR SI ES A CARGO Y COSTA DE LOS PROPIETARIOS DEL SECTOR 5.
	1800	ISIDORO RIVERA DURÁN	PASAR DE SUELO URBANIZABLE A SUELO URBANO PREVIO CONVENIO	NO ES POSIBLE SU INCORPORACIÓN COMO SUELO URBANO SI NO CUMPLE LOS REQUISITOS DEL ART. 8 DE LA LEY 6/98 SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES. LA POSIBILIDAD DE RECALIFICAR EL SUELO, PREVIO CONVENIO, DEBERÁ JUSTIFICARSE MEDIANTE EL ABONO DE UNA CANTIDAD QUE COMPENSE LA PLUSVALÍA QUE GENERA LA ACCIÓN URBANÍSTICA Y COMPLETAR Y COSTEAR LA URBANIZACIÓN.

SECTOR 6 – “INDUSTRIAL ESPARRAGOSA”

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
03/01/2001	109	MANUEL DOMÍNGUEZ MORENO	PROPONE AMPLIAR EL SECTOR POR EL MARGEN OPUESTO DE LA PISTA DE MONTIJO	CARECE DE RELACIÓN DE PERSONAS, EL NOMBRE DE QUIEN LA INTERPONE, PLANO DE SITUACIÓN Y FUNDAMENTO DE LA PETICIÓN. NO OBSTANTE, EL SUELO COLIDANTE A LA ZONA DE LA PISTA DE MONTIJO ESTÁ PROTEGIDO POR SU ALTO VALOR AGRÍCOLA QUE SE HACE ACONSEJABLE PRESEVAR.

2 b.6) – SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

ALEGACIONES AL PLANEAMIENTO

SECTOR 4.

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
22/12/2000	18267	COOPERATIVA ALNDALUZA “CATÓLICA AGRÍCOLA	MODIFICAR EL TRAZADO DE LA CARRETERA DE SANLÚCAR PARA QUE NO TOQUE LOS TERRENOS DE LA COOPERATIVA	SUPONE MODIFICAR EL ÁMBITO DEL SECTOR 4, SI SE CAMBIA EL TRAZADO DE LA CTRA. DE SANLÚCAR, AFECTARÁ A OTROS PROPIETARIOS QUE IGUALMENTE SE PUEDEN SENTIR PERJUDICADOS Y, ADEMÁS, AFECTA A LA ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO, LO QUE SUPONE ABRIR UN NUEVO PLAZO DE ALEGACIONES.
05/01/2001	302	ANTONIO SAN JOSÉ LORENZO	ALERTANDO SOBRE QUE ÉL TIENE UNA VIVIENDA PARA CUANDO SE VAYA A TRAZAR UN VIAL NO LO PONGAN SOBRE ELLA	LAS CONSTRUCCIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE, AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO, NO DEBEN VINCULAR EL FUTURO DESARROLLO URBANÍSTICO, NO OBSTANTE, EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN LE GENERARÁ PLUSVALÍAS QUE LE PERMITIRÁN TRASLADARSE AL SUELO NO URBANIZABLE.
	303	ANTONIO SAN JOSÉ LORENZO		LAS CONSTRUCCIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE, AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO, NO DEBEN VINCULAR EL FUTURO DESARROLLO URBANÍSTICO, NO OBSTANTE, EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN LE GENERARÁ PLUSVALÍAS QUE LE PERMITIRÁN TRASLADARSE AL SUELO NO URBANIZABLE
	342	JAVIER RIVERO MENÉNDEZ-ORMAZA	SOBRE VIAL QUE PASA POR SU FINCA ACCESO AL PUERTO DESDE CTRA. DE SANLÚCAR	EL TRAZADO ES INDICATIVO Y SE CONCRETARÁ EN EL PLAN PARCIAL. EL PLAN GENERAL DEBERÁ DEJAR CLARO EL MODO DE ADQUISICIÓN Y SI SERÁ A CARGO Y COSTA DE LOS PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE GESTIÓN DEL SECTOR 4.

SECTOR 7 – “EL MOLINO”

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
21/12/2000	18183	JOSÉ ANTONIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ	QUE SE LE RESPETE LA LÍNEA DE VERJA DE LA PARCELA SITA EN CTRA. DE ROTA	EL TRAZADO E S INDICATIVO, SU DETERMINACIÓN EXACTA SE HARA EN EL P.A.U., PUDIENDO LOS PROPIETARIOS PROMOVER ÉSTE DIRECTAMENTE, EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1ª.B DE LA LEY 6/98 SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES.
29/12/2000	18624	LUIS CARABALLO CORTÉS	PREOCUPADO POR EL ANCHO DE LA CARRETERA DE ROTA	EL TRAZADO E S INDICATIVO, SU DETERMINACIÓN EXACTA SE HARA EN EL P.A.U., PUDIENDO LOS PROPIETARIOS PROMOVER ÉSTE DIRECTAMENTE, EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1ª.B DE LA LEY 6/98 SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES. SE LE INCLUIRA EN EL PROCESO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DEL AMBITO EN QUE SE INTEGRE.
03/01/2001	135	VECINOS DE LA SALINERA (NO FIRMA NADIE)	QUIEREN QUE SE INCLUYA COMO URBANO PUES ASÍ LO PROMETIÓ FERNANDO HERMOSO	NO CUMPLE CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ART. 70 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO AL CARECER DE FIRMA. NO CUMPLE CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ART. 8 DE LA LEY 6/98 PARA CALIFICARLO COMO SUELO URBANO.
	137	MANUELA CABELLO VELASCO	NO ESTÁ DE ACUERDO POR LA AMPLIACIÓN DEL CAMINO DEL OLIVAR	EL TRAZADO E S INDICATIVO, SU DETERMINACIÓN EXACTA SE HARA EN EL P.A.U., PUDIENDO LOS PROPIETARIOS PROMOVER ÉSTE DIRECTAMENTE, EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1ª.B DE LA LEY 6/98 SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES.
05/01/2001	289	AURORA VIDAL GONZÁLEZ		
	290	Mª ISABEL VIDAL GONZÁLEZ		
	291	JOSÉ VIDAL GONZÁLEZ		
08/01/2001	417	JOSÉ BERNAL GONZÁLEZ		

23/01/2001	1258	JULIO MELLADO CABRERA	PREOCUPADO POR EL ANCHO QUE SE LE HA ASIGNADO A LA CTRA. DE ROTA	EL TRAZADO E S INDICATIVO, SU DETERMINACIÓN EXACTA SE HARA EN EL P.A.U., PUDIENDO LOS PROPIETARIOS PROMOVER ÉSTE DIRECTAMENTE, EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1ª.B DE LA LEY 6/98 SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES.
24/01/2001	1326	JESÚS GÓMEZ RODRÍGUEZ		
26/01/2001	1447	FERNANDO GONZÁLEZ DEL MORAL		

SECTOR 8 – “ARBOLEDILLA”

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
08/01/2001	406	REGLA GONZÁLEZ CRUCES	INCLUIR EL SECTOR COMO U.E. DE SUELO URBANO	AFECTA A LA ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO, IMPLICA MODIFICACIÓN DE LOS CALCULOS DE APROVECHAMIENTO Y M² DE ZONA VERDE POR HABITANTE, NO HAY PARTICIPACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS QUE GENERA LA ACCIÓN URBANÍSTICA O AL MENOS SÓLO EN EL 10% DE APROVECHAMIENTO SE CONSIDERARÁ URBANO NO CONSOLIDADO. ESTE SUELO FORMA PARTE DEL EXPEDIENTE DE ADQUISICIÓN PARA EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO DENOMINADO ARBOLEDILLA 34 Y 35.
	407	FRANCISCO GARCÍA GONZÁLEZ		
	408	ANTONIO GARCÍA GONZÁLEZ		
	409	ESPERANZA GARCÍA GONZALEZ		
	410	REGLA GARCÍA GONZÁLEZ		

SECTOR 9 – “TRAS BALLENA”

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
29/12/2000	18621	MANUEL DOMÍNGUEZ SILVA	PIDE QUE SE MANTENGA UNA REUNIÓN CON LOS PEQUEÑOS PROPIETARIOS PARA CONSENSUAR EL SECTOR Nº 9	CLASIFICAR SU SUELO COMO SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO NO SUPONE PERDER NI SU FINCA NI SUS CASAS SINO EL DERECHO A PROMOVER SU TRANSFORMACIÓN INSTANDO LA ADMINISTRACIÓN A LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DESARROLLO (ART. 15 LEY 6/98). ES OBLIGACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN IMPEDIR LA DESIGUAL DESTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS ENTRE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS E IMPONER LA JUSTA DISTRIBUCIÓN.

SECTOR 10 – “TRAS LAGUNA”

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
02/01/2001	79	MANUEL VALDÉS BARBA	QUIERE QUE LO DEJEN COMO ESTABA S. NO URBANIZABLE	LA CLASIFICACIÓN COMO SUELO NO URBANIZABLE SUPONE QUÉ SOLO PUEDA SER OBJETO DE URBANIZACIÓN MEDIANTE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. EN ÉL, MIENTRAS NO SE PROGRAME, NO SE PODRAN REALIZAR OTRAS CONSTRUCCIONES QUÉ LAS DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS QUÉ GUARDEN RELACIÓN CON LA NATURALEZA, EXTENSIÓN Y UTILIZACIÓN DE LA FINCA. ESTA SOMETIDO A LAS LIMITACIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE.
05/01/2001	356	CARMEN VALDÉS RODRÍGUEZ	QUE SE INCLUYA EN S.U. PROGRAMADO Y YA ESTÁ EN S.U. PROGRAMADO	SETA CLASIFICADO COMO SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO Y ES UNA DECISIÓN DE POLÍTICA URBANÍSTICA.

2 b.7 - CEMENTERIO

ALEGACIONES AL PLANEAMIENTO

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
27/12/2000	18425	Mª CRISTINA RGUEZ. GOYENECHEA	MODIFICAR LA UBICACIÓN DEL CEMENTERIO	LA UBICACIÓN DEL CEMENTARIO NO INCUMPLE EL ART. 50 DEL REGLAMENTO DE POLICIA SANITARIA MORTUORIA DE 10 DE JULIO DE 1974, POR QUE ESTE PREVÉ QUE SIN PERJUICIO DE LO DISPUESTO EN LAS NORMAS Y PLANES URBANÍSTICOS APLICABLES SE PODRÍA EXCEPCIONALMENTE PERMITIR LA CONSTRUCCIÓN DEL CEMENTERIO, SIN EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ANTERIORES. NO OSTANTE, HAY QUE TENER EN CUENTA QUE LA NUEVA UBICACIÓN CUMPLA CON LOS REQUISITOS DE POLICIA SANITARIA, POR QUE SI NO PODRÍA CREAR LAS MISMAS TENSIONES CON LOS PROPIETARIOS COLIDANTES CON EL NUEVO EMPLAZAMIENTO.
	18426	ANTONIO RGUEZ. GOYENECHEA		
	18427	Mª CRISTINA GOYENECHEA LATORRE		
	18428	CARLOS RUGEZ. GOYENECHEA		
	18429	JUAN REYES MIRANDA		
	18430	JOSÉ ANTONIO SOLÍS HERRERA		
	18431	EDUARDA REYES LORENZO		
	18432	LUCAS REYES DEL MORAL		
	18433	IGNACIO REYES MIRANDA		
	18435	JOSÉ NAVAL DEL MORAL		
	18436	SALVADOR TIRADO CARO		
	18437	RAFAEL SÁNCHEZ LORENZO		
	18438	JOSÉ VIDAL CARRERA		
	18439	FRANCISCO LÓPEZ JIMÉNEZ		
	18440	RAFAEL CASTRO RODRÍGUEZ		LA UBICACIÓN DEL CEMENTARIO NO INCUMPLE EL ART. 50 DEL REGLAMENTO DE POLICIA SANITARIA MORTUORIA DE 10 DE JULIO DE 1974, POR QUE ESTE PREVÉ QUE SIN PERJUICIO DE LO DISPUESTO EN LAS NORMAS Y PLANES URBANÍSTICOS APLICABLES SE PODRÍA EXCEPCIONALMENTE PERMITIR LA CONSTRUCCIÓN DEL CEMENTERIO, SIN EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ANTERIORES. NO OSTANTE, HAY QUE TENER EN CUENTA QUE LA NUEVA UBICACIÓN CUMPLA CON LOS REQUISITOS DE POLICIA SANITARIA, POR QUE SI NO PODRÍA CREAR LAS MISMAS TENSIONES CON LOS PROPIETARIOS COLIDANTES CON EL NUEVO EMPLAZAMIENTO.
28/12/2000	18508	VICENTE ZARAZAGA MIRANDA		
	18512	Mª DEL ROSARIO MANTEL CASTRO		

	18513	SILVIA MANTEL CASTRO	MODIFICAR LA UBICACIÓN DEL CEMENTERIO	IDEM
	18514	JOSÉ GONZÁLEZ CARRERA		IDEM
	18515	JUAN JOSÉ REYES ALCEDO		IDEM
	18516	Mª DEL ROSARIO CASTRO GARCÍA		IDEM
28/12/2000	18517	JOSÉ ANTONIO GALÁN		IDEM
	18518	MARGARITA FERNÁNDEZ CEVALLOS		IDEM
	18519	BALDOMERO ZARAZAGA REYES		**IDEM**
29/12/2000	18640	JOSÉ ANTONIO CASTRO GÓMEZ		IDEM
	18641	MANUEL CASTRO RODRÍGUEZ		IDEM
	18642	REGLA GÓMEZ VIDAL		IDEM
	18643	DIEGO ZARAZAGA RODRÍGUEZ		LA UBICACIÓN DEL CEMENTARIO NO INCUMPLE EL ART. 50 DEL REGLAMENTO DE POLICIA SANITARIA MORTUORIA DE 10 DE JULIO DE 1974, POR QUE ESTE PREVÉ QUE SIN PERJUICIO DE LO DISPUESTO EN LAS NORMAS Y PLANES URBANÍSTICOS APLICABLES SE PODRÍA EXCEPCIONALMENTE PERMITIR LA CONSTRUCCIÓN DEL CEMENTERIO, SIN EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ANTERIORES. NO OSTANTE, HAY QUE TENER EN CUENTA QUE LA NUEVA UBICACIÓN CUMPLA CON LOS REQUISITOS DE POLICIA SANITARIA, POR QUE SI NO PODRÍA CREAR LAS MISMAS TENSIONES CON LOS PROPIETARIOS COLIDANTES CON EL NUEVO EMPLAZAMIENTO.
	18644	MIGUEL TORREÑO RODRÍGUEZ		
	18645	ELEAZAR GALÁN VÁZQUEZ		
	18646	FRANCISCO FLORIDO GONZÁLEZ		
03/01/2001	102	FRANCISCO MANTEL RAMOS		
	103	JUANA CRUZE ROMERO		
05/01/2001	301	ANTONIO SAN JOSÉ LORENZO		

2 b.8 - EMPLAZAMIENTOS DESCONOCIDOS

ALEGACIONES AL PLANEAMIENTO

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20/12/2000	18148	JUAN CARLOS CASTRO BERNAL	TIENE UNA CASA Y SE VE AFECTADA POR EL PLAN	CARECEN DE PLANO DE EMPLAZAMIENTO Y NO QUEDA CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN CONCRETA A LA QUE SE REFIEREN
21/12/2000	18212	FRANCISCO DEL MORAL MELLADO	TIENE UNA PARCELA Y EL PLAN SE LA HA REDUCIDO A NADA	
28/12/2000	18520	CRISTÓBAL GONZÁLEZ RODRÍGUEZ	TIENE UNA PARCELA AFECTADA POR ZONA VERDE	
	18521	MANUEL GONZÁLEZ RODRÍGUEZ		
29/12/2000	18627	JUAN PEDRO JIMÉNEZ MELLADO	TIENE UNA PARCELA EN PAGO VAQUERAS QUE LE COGE UN EQUIPAMIENTO	
	18628	JUAN JOSÉ VIDAL SÁNCHEZ		
	18629	INMACULADA VIDAL JIMÉNEZ		
	18630	JOSÉ ANTONIO JIMÉNEZ MELLADO		
	18636	INMACULADA VÁZQUEZ CARABALLO		
	18637	FRANCISCO PORTA SABAO		
	18638	ALMUDENA LAVANDEIRA ORTIZ		
	18639	DOLORES MELLADO JURADO		
	24	PETRA JIMÉNEZ CABRAL		
02/01/2001	82	MACARENA MATEOS GONZÁLEZ	QUE NO LE DERRIBEN SU CASA EN PAGO VAQUERAS	
	81	JESÚS BEJINES VAQUERO	SE CORRIJA EL PLAN PARA QUE NO AFECTE A LAS PARCELAS	
	90	JOSÉ RIVAS DÍAZ		
04/01/2001	222	ÁNGEL MIRANDA FLORIDO	NAVE QUE LE COGE CALLE	
05/01/2001	280	JOSÉ MONTALBÁN LORENZO	CARRETERA AFECTA A SU VIVIENDA EN PAGO ESCALERETA	
	299	ANTONIO PORTA PERALTA	ZONA VERDE CAMINO OLIVAR AFECTA A SU VIVIENDA	
25/01/2001	1403	REGLA CARO RODRÍGUEZ	UNA CALLE ATRAVIESA SU INVERNADERO EN PAGO PACHECO	

2 b.9 - NORMATIVA HOTELERA

ALEGACIONES AL PLANEAMIENTO

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
08/01/2001	412	H.O.R.E.C.A.	FIJAR LA PARCELA MÍNIMA PARA ESTABLECIMIENTOS DE NUEVA IMPLANTACIÓN EN 400/500 M² EN VEZ DE 2.500. ART. 294.- RÉGIMEN PARA HOSTALES EN ZONA 2, MANZANA CERRADA QUE SE EXTIENDA TANTO A LOS HOSTALES EXISTENTES COMO A LOS NUEVOS. EN LA ZONA 3 INCLUIR LOS HOTELES DE MENOS DE 4 ESTRELLAS, HOSTALES Y PENSIONES HASTA LOS 1,25 M²/M². ART. 304 ALTURA.- LAS 3 PLANTAS EXTENDERLAS A TODOS.	PARECE QUE RESULTA EXCESIVA LA PARCELA DE 2.500 M² CON LA ESCASEZ DE SUELO QUE HAY EN CHIPIONA. ES DIFICIL ENCONTRAR PARCELAS DE ESTAS DIMENSIONES EN EL CASCO URBANO, NO OBSTANTE UNO DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN ES POTENCIAR EL TURISMO DE CATEGORÍA SUPERIOR EN LOS NUEVOS SUELOS QUE SE VAN A INCORPORAR EN EL PLAN MEDIANTE EL DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES EN LOS QUE SI SERÍA MAS FACIL Y OPERATIVO ESTABLECER ESTA PARCELA MINIMA. EN CUANTO AL NÚMERO DE PLANTAS EL PLAN ESTABLECE EN GENERAL PARA EL USO HOTELERO SIN DESCRIMINAR CATEGORÍAS.
09/01/2001	506			
19/01/2001	1142	ASOCIACIÓN TURÍSTICO HOTELERA CHIPIONA		
31/01/2001	1794	PREDISUR	FIJAR EN 1.000 M² LA PÀRCELA MÍNIMA PARA LA IMPLATACIÓN DE NUEVOS HOTELES	SI SE OPTA POR POTENCIAR EL TURISMO DE CATEGORÍA SUPERIOR ES IMPOSIBLE HACERLO CON PARCELAS DE 1000 M² , POR LO TANTO PARECE LÓGICO QUE EN LOS NUEVOS SUELOS SE MANTENGA Seta PARCELA MINIMA DE 2.500 M².
02/02/2001 FUERA DE PLAZO	1953	H.O.R.E.C.A.	VUELVE A PEDIR CARRIL BICI-YA SE PIDIÓ EN EXPTE. 1631 DE 30 DE ENERO	ES REITERACIÓN DE LA PRESENTADA EL 30/01/2001 CON EL NÚMERO 1631, QUE YA ESTA CONTESTADA.

2 b.10 - A LA TOTALIDAD

ALEGACIONES AL PLANEAMIENTO

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
08/01/2001	402	23 FIRMAS	DECLARAR LA NULIDAD DE TODAS LA ACTUACIONES PRESENTADAS	COMO NO CONCRETAN LOS MOTIVOS DE LA NULIDAD ES DIFÍCIL SABER SI EN PRINCIPIO SERÍAN ACEPTABLE ESTIMAR O NO LA ALEGACIÓN, PERO EN CUALQUIER CASO PODRAN RECURRIR EN LA VIA CONTENCIOSO ADMINISTRAVIA LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL.

2 b.11 - PARTIDOS POLÍTICOS

ALEGACIONES AL PLANEAMIENTO

FECHA	EXPEDIENTE	TITULAR	MOTIVO	INFORME
18/12/2000	18025	PARTIDO ANDALUCISTA GRUPO MUNICIPAL	1. AUMENTAR LOS SUELOS DE ASENTAMIENTO RURAL DE VALDECONEJOS. 2. ELIMINAR EL SUELO DE APROVECHAMIENTO ALTERNATIVO JUNTO A LA VÍA VERDE. 3. LA VÍA VERDE REDUCIRLA A LA ANCHURA DE LA VÍA 4. REDUCIR EL SECTOR 4 A TERRENOS DE LA VÍA PARA LA PLAYA 5. CAMBIAR EL CEMENTERIO A LOS TERRENOS DEL VERTEDERO 6. SECTOR 7 URGENTE 7. SECTOR 10 PASAR A SUELO URBANO	1. AUMENTAR ESTE SUELO SUPONE AGOTAR EL SUELO DE CULTIVO AGRÍCOLA INTENSIVO, MODIFICAR EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y RETROTRAER EL EXPEDIENTE. 2. SE ESTABLECÍA COMO UNA POSIBILIDAD DE DIVERSIFICAR LA ECONOMIA DE LOS AGRICULTORES PARA QUE PUDIERAN ENTRAR EN LA COMERCIALIZACIÓN DE SUS PRODUCTOS. 3. REDUCIR SU ANCHURA MERMA SU POTENCIALIDAD TURÍSTICA Y ECONÓMICA EN EL FUTURO, REDUCIRLA AL ANCHO DE RENFE FACILITA SU GESTIÓN Y LA ADQUISICIÓN DEL SUELO. SU ANCHO DEFINITIVO SE DEBERÁ ESTABLECER EN EL PLAN ESPECIAL. 4. QUEDARÍA UN SECTOR DE PEQUEÑAS DIMENSIONES EN EL QUE SERÍA DIFÍCIL APLICAR LOS ESTANDARES URBANÍTICOS, LO QUE LO HARÍAN INGESTIONABLE. 5. SI SE ACEPTARA SETA ALEGACIÓN LA NUEVA UBICACIÓN NO PUEDE CAER EN LOS MISMOS ERRORES QUE PONEN DE MANIFIESTO LAS ALEGACIONES DE LOS PARTICULARES, EN ESPECIAL LA CERCANÍA A LA POBLACIÓN Y LA PROFUNDIDAD DE LA CAPA FREÁTICA DEL TERRENO. 6. LA URGENCIA EN PONER EN DESARROLLO ESTE SUELO DEPENDE EN GRAN MEDIDA DE LA INICIATIVA POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS DE DESARROLLAR EL SUELO Y DE PROGRAMAR EL PLAN PARCIAL. 7. ELLO IMPLICARÍA PREMIAR UNAS CONSTRUCCIONES ILEGALES, DOTÁNDOLAS DE SERVICIOS A LOS QUE NO HAN CONTRIBUIDO Y SIN QUE HAYA HABIDO REPARTO DE PLUSVALÍAS NI EQUIDISTRIBUCIÓN. ADEMÁS EL PAU, QUE PROGRAME ESTE SUELO, DEBERÁ ESTABLECER LAS VIAS DE CONEXIÓN CON EL SISTEMA GRAL. VIARIO A LA QUE DEBERÁN CONTRIBUIR ESTOS PROPIETARIOS. ADEMÁS ESTE SUELO ESTA AFECTADO POR EL HABITAT DEL CAMALEÓN.
18/12/2000	18025	PARTIDO ANDALUCISTA GRUPO MUNICIPAL	8. SECTOR 2 DESDE EL VIAL HASTA LA PLAYA ZONA VERDE. 9. SECTOR 3 AMPLIAR HASTA LA CARRETERA DE ROTA 10. SECTOR 9 SUELO NO URBANIZABLE INTERÉS AGRÍCOLA. 11. VIAL PROVENIENTE VIA PECUARIA PINO DE LAS VEREDAS.	8. ES ACEPTABLE, IRÍA DE ACUERDO CON LAS DIRECTRICES DEL POT, HAY QUE TENER EN CUENTA LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN ELLAS PARA COMPROBAR QUE SU GESTIÓN Y ADQUISICIÓN NO SON DIFICULTOSAS. 9. CON EL AMBITO PROPUESTO UNO DE SUS LIMITES ES LA CARRETERA DE ROTA. 10. ES UNA DECISIÓN DE POLÍTICA URBANÍSTICA BASADA EN AMPLIAR EL SECTOR TURÍSTICO HOTELERO Y PROPICIAR UN CAMBIO EN LA OFERTA TURÍSTICA DE CHIPIONA. SE PODRIA PERDER UNA OPORTUNIDAD FUTURA AL HABERSE PROGRAMADO ESTO MISMO EN EL SUELO COLINDANTE DEL TERMINO MPAL. DE ROTA. 11. ELLO SUPONDRÍA REDUCIR EN UNA BANDA DE UNOS 30 MTS. APROX. LA ACTUAL SUPERFICIE DEL CAMPING MPAL. EN CUALQUIER CASO LA RECUPERACIÓN DE LA VIA PECUARIA ES COMPETENCIA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.

03/01/2001	139	PARTIDO ANDALUCISTA GRUPO MUNICIPAL	ELIMINAR LA VARIANTE	SI SE ELIMINA DEL PLAN GENERAL EN EL MOMENTO EN QUE OTRA ADMINISTRACIÓN DECIDA SU REALIZACIÓN ESTE SUELO PUEDE ESTAR LLENO DE CONSTRUCCIONES QUE DIFICULTEN SU ADQUISICIÓN O LA HAGAN MUY COSTOSAS POR LO QUE CHIPIONA PODRÍA PERDER UNA OPORTUNIDAD DE CONTAR CON UNA INFRAESTRUCTURA QUE LA HAGA ATRACTIVA TANTO PARA EL TURISMO COMO PARA OTROS SECTORES ECONOMICOS, AUNQUE TAMBIÉN ES CIERTO QUE HACER UNA INFRAESTUCTURA A CARGO Y COSTA DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA SERÍA ÉSTA LA QUE SE ENCONTRARIA CON EL PROBLEMA DE LA ADQUISICIÓN DEL SUELO NECESARIO PARA ELLO. SU ELIMINACIÓN AFECTA A LA ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y PODRIA ENTRAR EN CONTRADICCIÓN CON EL POT.
05/01/2001	309	UNIÓN DE AGRICULTORES Y GANADEROS DE CÁDIZ	1. VÍA VERDE EN SU ANCHO Y EL SUELO URBANIZABLE QUE SE QUEDE COMO ESTÁ 2. VÍA VERDE DEJAR EN SU ANCHO.	1. NO SE PUEDEN MANTENER LOS MISMOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN QUE EN 1983 POR QUE HAY QUE DAR RESPUESTA AL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD Y LAS PREVISIONES PARA EL FUTURO YA QUE AL PLAN SE LE PREVÉ UNA VIGENCIA DE 12 AÑOS. 2. EL ANCHO DEFINITIVO DE LA VÍA VERDE SE ESTABLECERÁ EN EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL. SU ELMINACIÓN SUPONE RETROTRAER EL EXPEDIENTE AL INICIO. SI SU EXTESIÓN SE HUBIERA COMPUTADO COMO ZONA VERDE A EFECTOS DE LA PROVISIÓN DE 5 MTS POR HABITANTE HABRIA QUE ESTABLECER NUEVAS ZONAS VERDES, REDUCIRLA AL ANCHO DE LOS TERRENOS DE TITULARIDAD Y AFECTACIÓN POR RENFE EVITARÍA EL TENER QUE EXPROPIAR O ADQUIRIR EL SUELO NECESARIO PARA EL ANCHO PROPUESTO. EN EL FUTURO PODRÍA TENER UN POTENCIAL TURÍSTICO Y ECONÓMICO QUE HICIERA CONSIDERAR COMO UN ERROR EL HABERLA REDUCIDO A 10 Ó 15 MTS.

	310	C.A.N.S.	1. AMPLIACIÓN DE LA FRANJA COSTERA COMO ZONA DE PROTECCIÓN A FLORA Y FAUNA POR LO MENOS HASTA EL VIAL LONGITUDINAL PLANTEADO POR EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. 2. CREACIÓN DE CORREDORES ECOLÓGICOS CON UN ANCHO MÍNIMO DE 10 MTS. 3.VÍA VERDE.- EL ANCHO ACTUAL Y COMO SU PROPIO NOMBRE INDICA SE HAGA UNA VÍA VERDE. 4.APARCAMIENTO VILLABLANCA Y ZONA PLAZA DE ROJAS SE QUEDEN EN ZONA VERDE. 5. LA VARIANTE QUITARLA Y UTILIZAR MUNIVE. 6. ZONA BIC DE MONTIJO QUE NO SE VAYA A URBANIZAR.	1. TODA LA ZONA VERDE TAL Y COMO ESTA DELIMITADA SE HACE SEGÚN EL ESTUDIO DE APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ. SU DELIMITACIÓN EXACTA SE HARÁ A TRAVÉS DEL PLAN PARCIAL. SU MODIFICACIÓN SUPONDRÍA RETOTRAER EL EXPEDIENTE A LA FASE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA. 2. EL POT PREVÉ EL PARQUE PERIURBANO DEL PINO DE LAS VEREDAS. ADEMÁS PARA ELLO YA EXISTEN LAS VIAS PECUARIAS Y EL PLAN PREVÉ LA VÍA VERDE. 3. ES INCONGRUENTE CON LA ANTERIOR ALEGACIÓN POR QUE SOLICITA LA REDUCCIÓN DE UN FUTURO ESPACION VERDE Y EN ÉSTA SE SOLICITA LA CREACIÓN DE “CORREDORES VERDES”. 4. LA ZONA VERDE DE VILLABLANCA QUE SUSTITUYE A LA PARCELA DE ROJAS ES DE MAYORES DIMENSIONES, CON LO QUE SE CUMPLEN LAS PREVISIONES DE ZONA VERDE. ADEMÁS ESTÁ SITUADA EN EL FRENTE MARÍTIMO, LO QUE EVITA EL IMPACTO DE LAS CONSTRUCCIONES DANDO FRENTE AL BORDE MARÍTIMO. 5. SI SE ELMINA DEL PLAN GENERAL EN EL MOMENTO EN QUE OTRA ADMINISTRACIÓN DECIDA SU REALIZACIÓN ESTE SUELO PUEDE ESTAR LLENO DE CONSTRUCCIONES QUE DIFICULTEN SU ADQUISICIÓN O LA HAGAN MUY COSTOSAS POR QUO CHOPIONA PODRÍA PERDER UNA OPORTUNIDAD DE CONTAR CON UNA INFRAESTRUCTURA QUE LA HAGA ATRATIVCA TANTO PARA EL TURISMO COMO PARA OTROS SECTORES ECONOÓMCOS, AUNQUE TAMBIÉN ES CIERTO QUE HACER UNA INFRAESTUCTURA A CARGO Y COSTA DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA SERÍA ÉSTA LA QUE SE ENCONTRARIA CON EL PROBLEMA DE LA ADQUISICIÓN DEL SUELO NECESARIO PARA ELLO. SU ELIMINACIÓN AFECTA A LA ESTRUCTURA GRAL DEL TERRIRITORIO Y PODRIA ENTRAR EN CONTRADICCIÓN CON EL POT. 6. LAS ÚNICAS ZONAS BIC DE CHIPIONA SON EL CASTILLO Y BATERÍA DE REGLA, SI EMBARGO EN LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CULTURA NO SE TIENE CONOCIMIENTO NI DE SU EXISTENCIA NI DE SU UBICACIÓN CONCRETA DE ESTA ULTIMA.

05/01/2001	374	IZQUIERDA UNIDA	1. ELIMINAR LA VARIANTE 2. CONECTAR MUNIVE CON CIRCUNVALACIÓN DE SANLÚCAR, CAMINO DE JEREZ Y CAMINO DEL OLIVAR. 3. SECTOR 4.- PASE A NO URBANIZABLE 4. VIA VERDE.- CON EL ANCHO QUE TENÍA (12) Y ZONA DE SERVIDUMBRE: LA DE RENFE 5. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA.- CAMBIAR DE UBICACIÓN A VERTEDERO PICHARDO 6. PARQUE CAMALEÓN DESDE LÍNEA DE SERVIDUMBRE HASTA LA PLAYA Y NO CONTABILIZARSE EN LOS SECTORES 1 Y 2. 7. CEMENTERIO.- CAMBIARLO AL VERTERDERO.* MANCOMUNADO CON ROTA Y CONSTRUIR UN TANATORIO EN Chipiona. 8. ELIMINAR DE LOS MÁRGENES DE LA VÍA VERDE EL SUELO NO URBANIZABLE DE APROVECHAMIENTO ALTERNATIVO	1. SI SE ELIMINA DEL PLAN GENERAL EN EL MOMENTO EN QUE OTRA ADMINISTRACIÓN DECIDA SU REALIZACIÓN ESTE SUELO PUEDE ESTAR LLENO DE CONSTRUCCIONES QUE DIFICULTEN SU ADQUISICIÓN O LA HAGAN MUY COSTOSAS POR QUO CHOPIONA PODRÍA PERDER UNA OPORTUNIDAD DE CONTAR CON UNA INFRAESTRUCTURA QUE LA HAGA ATRATIVCA TANTO PARA EL TURISMO COMO PARA OTROS SECTORES ECONOÓMCOS, AUNQUE TAMBIÉN ES CIERTO QUE HACER UNA INFRAESTUCTURA A CARGO Y COSTA DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA SERÍA ÉSTA LA QUE SE ENCONTRARIA CON EL PROBLEMA DE LA ADQUISICIÓN DEL SUELO NECESARIO PARA ELLO. SU ELIMINACIÓN AFECTA A LA ESTRUCTURA GRAL DEL TERRIRITORIO Y PODRIA ENTRAR EN CONTRADICCIÓN CON EL POT. 2. CONECTAR CON MUNIVE SUPONE ATRAVESAR MUCHAS FINCAS LO QUE PODRÍA SER IGUAL DE TRAUMÁTICO QUE LA VARIANTE. 3. EL SECTOR 4 SE ENCUENTRA MUY CERCANO AL CASCO URBANO Y ESTO VA EJERCER MUCHA PRESION, CON LO CUAL PODRÍAN APARECER MUCHAS CONSTRUCCIONES ILEGALES. ADEMÁS ES UN SUELO QUE NO TIENE GRAN INTERÉS AGRÍCOLA. 4. EL ANCHO DEFINITIVO DE LA VÍA VERDE SE ESTABLECERÁ EN EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL. SU ELMINACIÓN SUPONE RETROTRAER EL EXPEDIENTE AL INICIO. SI SU EXTESIÓN SE HUBIERA COMPUTADO COMO ZONA VERDE A EFECTOS DE LA PROVISIÓN DE 5 MTS POR HABITANTE HABRIA QUE ESTABLECER NUEVAS ZONAS VERDES, REDUCIRLA AL ANCHO DE LOS TERRENOS DE TITULARIDAD Y AFECTACIÓN POR RENFE EVITARÍA EL TENER QUE EXPROPIAR O ADQUIRIR EL SUELO NECESARIO PARA EL ANCHO PROPUESTO. EN EL FUTURO PODRÍA TENER UN POTENCIAL TURÍSTICO Y ECONÓMICO QUE HICIERA CONSIDERAR COMO UN ERROR EL HABERLA REDUCIDO A 10 Ó 15 MTS. 5. EL PLAN GENERAL HA PREVISTO SU EMPLAZAMIENTO PERO NO HA DETERMINADO SU SUPERFICIE, EN CUALQUIER CASO, DEBERÁ SER ADQUIRIDO POR LA COMPAÑÍA ELECTRICA. 6. SI EL SUELO QUE ESTA DETRÁS SE URBANIZA PODRÍA DAR LUGAR A AGRAVIOS COMPARATIVOS ENTRE LOS PROPIETARIOS Y POR OTRA PARTE SI NO SE PREVÉ SU MODO DE ADQUISICIÓN PELIGRA COMO ZONA VERDE, POR LO QUE SE DEBERÁ INCLUIR EN ALGÚN SECTOR A EFECTOS DE SU ADQUISICIÓN. 7. EXISTE UNA VOLUNTAD POLÍTICA DE CAMBIAR SU UBICACIÓN POR CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. NEGOCIAR CON ROTA EN ESTOS MOMENTOS SERÍA APRESURADO. LA CONSTRUCCIÓN DEL TANATORIO DEBE QUEDAR PARA LA INICIATIVA PRIVADA. 8. SE ESTABLECÍA COMO UNA POSIBILIDAD DE DIVERSIFICAR LA ECONOMIA DE LOS AGRICULTORES PARA QUE PUDIERAN ENTRAR EN LA COMERCIALIZACIÓN DE SUS PRODUCTOS.

08/01/2001	413	A.C.I.	1. MODIFICAR EL PATIO PARA VIVIENDA INTERIOR DE MODO QUE DEN A PATIOS DE 6 X 6 EN LUGAR DE 12 MTS. 2. AMPLIAR A SOLARES DE >300 M² LA OBLIGATORIEDAD DE CONSTRUIR GARAJE EN LUGAR DE LOS 120 M² 3. CIUDAD JARDÍN (AISLADA).- ELIMINAR LA OCLUPACIÓN DEL 50% Y SE QUEDE SOLAMENTE EN LOS RETRANQUEOS 4. (HILERA) QUE EN PLANTA BAJA SE PUEDE CONSTRUIR HASTA EL 60% LOS GARAJES QUE SE PUEDAN CONSTRUIR DONDE SE QUIERA Y EL RETRANQUEO TRASERO DE 3 MTS. 5. ZONA 5. ABIERTA.- SE ELIMINE LA OCUPACIÓN MÁXIMA DEL 40% Y QUEDEN SOLO LOS RETRANQUEOS. 6. U.E..- CESIONES DEL 50% Nº MÁXIMO VIVIENDAS: 50VVDAS/HECTÁREA 7. S.U.P. DE BALLENA Y OTROS.- SACAR EL MAYOR APROVECHAMIENTO POSIBLE	1. CON ESTAS NORMAS SE QUIERE EVITAR LAS VIVIENDAS INTERIORES A PATIOS PEQUEÑOS QUE REDUCEN LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD . 2. CHIPIONA TIENE UN GRAN PROBLEMA DE APARCAMIENTO POR QUE LA GRAN ESTACIONALIDAD DE SU POBLACIÓN EN LA ÉPOCA DE VERANO NO HACE RENTABLE LOS APARCAMIENTOS PÚBLICOS DE GRANDES DIMENSIONES Y CON ESTA MEDIDA LO QUE SE PRETENDE ES PALIAR LA CARENCIA DE APARCAMIENTOS. 3. NO CAMBIA LA SITUACIÓN DE LA PARCELA ELIMINÁNDOSE EL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN PORQUE AL TENER UNA EDIFICABILIDAD DE 0,75 Y TENER UNA ALTURA DE 2 PLANTAS SE PUEDE MATERIARILIZAR PERFECTAMENTE LA EDIFICABILIDAD CON LOS RETRANQUEOS Y LA OCUPACIÓN PROPUESTA. 4. SE PUEDE MATERIALIZAR PERFECTAMENTE LA EDIFICABILIDAD CON LOS RETRANQUEOS Y LA OCUPACIÓN PROPUESTA. 5. SE PUEDE MATERIALIZAR LA EDIFICABILIDAD TENIENDO EN CUENTA LA ALTURA Y LA OCUPACIÓN Y ESTA EN CONSONANCIA CON EL ESPÍRITU DE ESTE TIPO DE CONSTRUCCIONES EN BLOQUE CON ZONAS AJARDINADAS. 6. IMPLICA UN MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS, LO QUE CONLLEVA UNA MAYOR PROVISIÓN DE ZONAS VERDES. 7. DEL DESARROLLO DE TODOS LOS SUELOS URBANIZABLES EL AYUNTAMIENTO DEBE OBTENER, DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA LAS MAYORES PLUSVALÍAS POSIBLES PARA QUE REDUNDEN EN BENEFICIO DE LA COMUNIDAD.
	414		- REDUCIR LA PARCELA MÍNIMA PARA CONSTRUIR NUEVO HOTELES A 400/500 M² - AUMENTAR LA EDIFICABILIDA DE TODAS LAS CLASES DE HOTELES A LOS QUE SE PROPONEN PARA HOTEL DE 4 ESTRELLAS.	ES UNA DECISIÓN DE POLÍTICA URBANÍSTICA POTENCIAR LOS HOTELES DE CATEGORÍA SUPERIOR, DE LOS QUE Chipiona CARECE, PARA ATRAER A OTRO TIPO DE TURISMO DE MAYOR NIVEL ADQUISITIVO. REDUCIR LA PARCELA MÍNIMA SERÍA CONTRADICTORIO CON ESTA DECISIÓN PORQUE PARECE LÓGICO CONSTRUIR UN HOTEL DE 4 ESTRELLAS, POR EJEMPLO, EN UNA PARCELA DE 400 M².

18/01/2001	888	IZQUIERDA UNIDA	1. QUITAR EL CAMPING 2. CREAR CARRIL BICI	1. ES UN EQUIPAMIENTO CON EL QUE CUENTA EL MUNICIPIO QUE MIENTRAS NO SE SUSTITUYA POR LA INICIATIVA PRIVADA, SERÍA UNA PÉRDIDA DE UN SERVICIO QUE ACTUALMENTE PRESTA LA POBLACIÓN PARA UN SECTOR DE BAJO PODER ADQUISITIVO. 2. SERÍA ACEPTABLE Y ACONSEJABLE PERO CHOCA CON EL CLAMOR POPULAR Y POLÍTICO DE ELIMINAR Y REDUCIR LOS VIALES.
31/01/2001	1718		1. AMPLIAR EL SUELO DE EXPLOTACIÓN INTENSIVA EN INVERNADERO 2. AMPLIAR EL SUELO INDUSTRIAL 3. AMPLIAR EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL.	1. ES ACEPTABLE PERO CHOCA CON LA REALIDAD EN CUANTO LA CANTIDAD DE CONSTRUCCIONES DISEMINADAS QUE CREAN GRANDES TENSIONES. 2. EN PRINCIPIO PARECEN SUFICIENTES LAS PROVISIONES QUE HACE EL PLAN, PERO LO QUE ES NECESARIO ES QUE ESTOS LLEGUEN A DESARROLLARSE, BIEN POR LA GESTIÓN PRIVADA O POR LA INICITIVA PÚBLICA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO. 3. FALTA CONCRECIÓN DE LO QUE SE PRETENDE PROTEGER. LA ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL SE DEBE REFERIR A SUELOS CONCRETOS QUE TENGAN UN ALTO VALOR FORESTAL.
	1788	PARTIDO ANDALUCISTA GRUPO MUNICIPAL	MODIFICAR O QUITAR LA ZONA VERDE DE LA U.E. 6	LOS PROPIETARIOS DE LAS ZONAS VERDES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEBERÁN ENTRAR EN EL PROCESO DE EQUIDISTRIBUCIÓN Y SER COMPENSADOS CON OTRO SUELO EDIFICABLE. ELIMINAR ZONAS VERDES SUPONE QUEBRAR LAS PREVISIONES CON LAS QUE DEBE DE CONTAR EL PLAN (MÍNIMO 5 M² POR HABITANTE)

A la vista del resultado de la Información Pública, de conformidad con el Art., 114 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/92, asumido como Derecho Propio de la Comunidad Autónoma por la Ley 1/97, la Corporación ha decidido atenderlas en su gran mayoría, lo que significará un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, y por ello se abrirá un nuevo periodo de información pública antes de otorgar la Aprobación Provisional.

2.c.- INTRODUCIÓN A LA TRAMITACIÓN DE LA 2ª EXPOSICIÓN

2.c.1.- Situación actual del expediente

Una vez concluido el plazo de exposición pública en el que se sometió el documento tras su aprobación por el Pleno de 21 de noviembre de 2000 se redactó y dió tramite a un nuevo proyecto de revisión en el que se contemplaron modificaciones sustanciales derivadas de las alegaciones habidas en la participación ciudadana.

El Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día nueve de noviembre del año 2001 se adoptó acuerdo de:

1º.- Resolver las alegaciones, sugerencias y peticiones habidas durante el periodo de exposición pública.
2º.- Analizar los informes sectoriales emitidos.
3º.- Ratificar los convenios urbanísticos suscritos.
4º.- Aprobar el documento de revisión, modificado respecto de la aprobación inicial en el que se ha introducido modificaciones sustanciales.
5º.- Aprobar el Estudio de Impacto Ambiental.
6º.- Exponer el expediente con toda la documentación que la integra al público por plazo de un mes, mediante anuncio que se insertará en el B.O.P. y en uno de los periodicos de mayor difusión en la provincia.
7º.- Remitir copia del documento revisado para su informe a los organismos sectoriales cuyo informe es preceptivo.
"De este documento se acompaña fotocopia en anexo 1"

De conformidad con el acuerdo de Pleno se abre plazo de exposición pública mediante el anuncio en el B.O.P. de Cádiz nº 275, de 27 de noviembre de 2001, en el Diario de Cádiz, de 13 de noviembre y Diario de Jerez de 16 de noviembre de 2001, así como fue expuesto el acuerdo en el Tablón de Anunicios desde el día 22 de noviembre al 22 de diciembre de 2001.

Se remite el documento aprobado a los siguiente organismos (con fecha 3 de diciembre de 2001):

- Consejería de Medio Ambiente
- Secretaria de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de Información del Ministerio de Ciencia y Técnología.
- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- Demarcación de Costas de Andalucía-Atlántico.
- Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
- Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- Delegación Provincial de Medio Ambiente.
- Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.
- Excmª Diputación Provincial.
- Ministerio de Fomento, Unidad de Carreteras.

2.c.2.- LA PARTICIPACIÓN

En el segundo periodo de exposición pública tras el anuncio en el B.O.P. de Cádiz nº 275, de 27 de noviembre de 2001 durante el cual se podía presentar alegaciones, peticiones y reclamaciones al documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona, en el que se recogen modificaciones sustanciales, así como el Estudio de Impacto Ambiental.

Por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, se ha emitido Declaración Previa de Impacto Ambiental, complementado con Propuesta de Trazado de Vías Pecuarias en informe posterior.

Se ha emitido informe por parte de los Organismos Sectoriales y que son: Servicio de Carreteras, Secretaría de Estado de Aguas y Costas, Secretario del Estado de Telecomunicaciones, Comisión de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y se han producido 154 alegaciones.

2.c.2/1.- SOBRE LA DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL.

Con fecha 19 de abril de 2002, la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha emitido Declaración Previa de Impacto Ambiental en la que se pone de manifiesto:

1. *Deberá potenciarse el establecimiento de una red de espacios libres interconectados entre si y con el Suelo No Urbanizable, al objeto de favorecer la existencia de pasillos para la fauna que permitan la comunicación entre los espacios litorales e interiores del término municipal, aprovechando para ello la zona de Servidumbre de Protección, la red de vías pecuarias y la zona Retamar - Laguna de Regla.*

Se da cumplimiento, abriendo un espacio libre en Sector 3 a la altura del Retamar que conecta el interior del Municipio y el Pinar Municipal con los sistemas de espacios libres litorales y concretamente el Parque de Camarón.

2. Durante el desarrollo de los Suelos Urbanizables localizados en zonas de hábitat del camaleón, se establecerán medidas compensatorias para la recuperación de la especie.

En el art. 44 Planes Parciales de las Normas Urbanísticas se establecen normas especiales para los sectores de suelo urbanizable programado 1, 2 y 3 que son los que afectan al hábitat del Camaleón.

3. *Deberá clasificarse el Mote Público Pinar de Chipiona como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal*.

Está clasificado como suelo no urbanizable de Especial Protección Forestal, el Monte Público Pinar de Chipiona, conforme al deslinde de fecha 30 de noviembre de 1929 diligenciado por la Consejería de Agricultura y Pesca con fecha de 6 de septiembre de 1991.

4. *Se debe incluir la Laguna de las Tres Piedras, existente en el Sector 1 de Costa Ballena, como Sistema General de Espacios Libres, debido a la presencia de anfibios como el sapo de espuelas (pelobates culltripes), especie incluida en el R.D. 430/1990 po el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas como de Interés Especial, siendo sus usos los establecidos en el art. 116 para los Parques Suburbanos.*

El P.A.U. de Costa Ballena, tiene Declaración Previa de Impacto Ambiental, en la que se han establecido todas las exigencias medioambientales de la zona, y se han incluido en el P.A.U. para su aprobación provisional.

5. *Debe incluirse el área donde se encontraba la antigua Laguna de Regla como Sistema General de Espacios Libres, siendo sus usos los establecidos en el art. 116 para los Parques Suburbanos, debido a la presencia en ella y sus alrededores, de especies de interés, de las que se adjunta cartografía*.

La zona de la Laguna de Regla que no se encuentra urbanizada, se ha incorporado al sitema general de Espacios Libres de Camarón cuyo tratamiento es el de los Parques Suburbanos.

6. *Deberá favorecerse la conservación y catalogación de las especies de flora de interés Armeria hirta, Frankenia Boissieri, Fumana juniperina, Plantago crassifolia, Pulicaria sicula, Silene ramosissima, Taxacum gaditanum, Thymelaea lanuginosa y Xolantha echiodes, cartografiadas en mapa adjunto, así como el hábitat de interés comunitario, en aplicación de la Directiva (C3450) 92/43/CEE, denominado "Bancos de arena cubiertos pemanentemente por agua marina poco profunda" (Cymodeceetum nodosae).*

No se puede clasificar las aguas interiores en el mar territorial como suelo urbano, urbanizable o no urbanizable. No obstante se favorece la conservación de los espacios y hábitat citado mediante la clasificación del Suelo, clasificando la franja litoral como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Costas.

Litoral

7. *Con independencia de la clasificación de suelo propuesta, los usos permitido en el Dominio Público Marítimo Terrestre así como en la Zona de Servidumbre de protección no podrán estar en contradicción con los establecidos en la Ley de Costas y su Reglamento, debiendo respetar del mismo modo las servidumbres de tránsito y acceso al mar, de acuerdo con lo indicado en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas. En este sentido deberá representarse correctamente el Dominio Público Marítimo Terrestre y la Zona de Servidumbre de Protección, corrigiendo las disfunciones que se producen con el documento de Planeamiento Municipal.*

La Cartografía de Ordenación recoge el DPMT y ZSP facultados por la Demarcación de Costas de Andalucía Atlántico.

8. *La actuación correspondiente al Plan Especial 4, dotará de servicios urbanísticos a las edificaciones existentes en la Zona de Servidumbre de Protección (Montijo-Valdeconejos), permitiendo la consolidación de usos prohibidos por la Ley 22/88 de Costa sobre este espacio litoral. En este sentido:*

· *Se deberá excluir de dicha propuesta de actuación las edificaciones destinadas a vivienda o habitación, así como aquellos usos prohibidos en la*

ZSP según el art. 25 de la Ley 22/88 de Costas. Será de aplicación para las construcciones existentes con carácter previo a la entrada en vigor de la citad Ley, la Disposición Transitoria Duodécima del Real Decreto 1471/1989, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988 de Costas.

· *Deberá aportarse cartografía del deslinde Costas en la zona de actuación del Plan Especial, en la que queden perfectamente cartografiada la Zona de Servidumbre de Protección y los límites de la zona objeto del Plan Especial.*

El P.E. 4 ha quedado suprimido, sustituyéndose por el Sector 11 del Suelo Urbanizable No Programado cuyo ámbito coincide con el P.E. 4, excepto en la zona de servidumbre de Protección del DPMT que queda fuera. Se aporta plano de deslinde de la zona.

9. Para la franja de influencia litoral se estará a lo dispuesto en el ar. 30 de la Ley 22/88 de Costas. De este modo, al objeto de minimizar los impactos paisajíticos, derivados de la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, la altura máxima de las edificaciones en esta franja no podrá superar las 3 plantas (B+2) en bloque compacto y edificabilidad media - baja.

En la ficha de los Sectores del Suelo Urbanizable en posición litoral se indica en franja de influencia litoral la altura máxima de edificación, será de baja + dos.

Vías pecuarias

10. Se deberá cuantificar y reflejar en cartografía los tramos de vías pecuarias afectados por la nueva ordenación, entendiendo que sólo se procederá a la desafectación de aquellos tramos que discurren por suelos clasificados como urbano o urbanizable, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentre desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Vías Pecuarias.

Se incorpora de Vías Pecuarias.

11. *En caso de no desafectación, se deberá proponer trazados alternativos y su forma de ejecución, según establece el artículo 39 del reglamento de Vías pecuarias (Decreto 155/1998). Se deberá aportar cartografía a escala 1:10.000 ó 1:20.000 de la rede vías pecuarias y sus trazados alternativos, en la que venga reflejada la estructura general y orgánica del término municipal.*

No se modifica el trazado de ninguna Vía Pecuria.

12. *Deberá modificarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y el Reglamento que lo desarrolla, en trazado de las siguientes vías pecuarias:*

- *Vereda de Los Pinos (nº 49), clasificada en la O.M. 3 de noviembre de 1958 con una anchura de 20,89 m.*
- *Vereda de los Arriates (nº 5), clasificada en la O.M. de 3 de noviembre de 1958 con una anchura de 20,89 m.*
- *Colada del Pozo Romero (nº 6), clasificada en la O.M. de 3 de noviembre de 1958 con una anchura de 10 m.*
- *Colada de la Tapia (nº 9), clasificada en la O.M. de 3 de noviembre de 1958 con una anchura de 40 m.*
- *Colada del Chapitel (nº 10) clasificada en la O.M. de 3 de noviembre de 1958 con una anchura de 54,33 m.*
- *Descansadero - abrevadero del Pozo de la mar (nº 11) clasificada en la O.M. de 3 de noviembre de 1958 con una superficie de 1 ha.*

Se mantienen los trazados de vías pecuarias existentes.

13. *En la propuesta de modificaciones de trazado se deberá asegurar el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados alternativos, junto con la continuidad de la vía pecuaria, que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquel, según el art. 32 del Reglamento de Vías Pecuarias.*

Se propone trazado alternativo por que no se afectan vías pecuarias.

14. Las vías pecuarias y sus trazados alternativos tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, según el artículo 39 del Reglamento anteriormente mencionado.

Las Vías Pecuarias se clasifican como No Urbnizables Protegidos de Vías Pecuarias.

15. Aprobado definitivamente el Plan, y una vez aportados los terrenos necesarios para el nuevo trazado de la vía pecuaria, El Secretario General Técnico de Medio Ambiente, previa desafectación, dictará resolución aprobatoria de la modificación del trazado. Sin el cumplimiento de este precepto legal no podrá llevarse a cabo la ejecución materia de las previsiones contenidas en el plan.

En el artículo 224 de las Normas Urbanísticas entre otras aparece la siguiente categoría: Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Vías Pecuarias. Se admite.

Residuos

16. La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos y agrícolas, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

Queda recogido en el art. 213.1 de Residuos Sólidos.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS URBANÍSTICOS.

17. La actuación prevista como Plan Especial 3 "Ampliación de Puerto Deportivo" está contemplada en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía, por lo que la misma deberá someterse al procedimiento ambiental correspondiente.

Se admite.

18. Deberá darse un tratamiento de borde a los límites exteriores del núcleo urbano de Chipiona, al objeto de lograr tanto la mejora de la calidad

paisajística de estos espacios de borde, como de evitar que se repitan los crecimientos anárquicos en el mismo.

En el suelo urbano no consolidado se ha establecido una franja verde en los bordes colindantes con el suelo no urbanizable. En los sectores de suelo urbanizable se establece como directriz la ubicación de los espacios libres locales en los referidos bordes.

19. *Deberá establecerse en el Suelo No Urbanizable Común Agrícola, forestal o ganadero una parcela mínima edificable con una superficie de 30.000 m².*

La parcela mínima edificable, siempre vinculada a la explotación de la finca se ha establecido en función del tipo de protección, así:

Regadío intensivo: 10.000 m²
Regadío extensivo: 50.000 m²
Protección litoral y
agrícola intensivo: 20.000 m²

20. En el Suelo No Urbanizable de Asentamiento Rural se deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- *No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser total o parcialmente ocupada por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conservación en parcelaciones urbanísticas.*

- *El uso característico será el agropecuario, siendo autorizables sólo las edificaciones existentes con carácter previo a la aprobación del Plan General de Ordenación Municipal. Deberá quedar expresamente prohibidas las actividades industriales.*

Se ha eliminado del Planeamiento la clasificación de suelo no urbanizable de Asentamiento Rural, redelimitándose el Sector y clasificándose como urbanizable no programado.

21. *Se deberá desarrollar el artículo 218 del Documento de Ordenación, en lo que hace referencia a la protección del paisaje, estableciendo las medidas*

necesarias para asegurar la correcta protección de los elementos enumerados en dicho artículo.

La protección del paisaje, se ha desarrollado en los artículos 218 de las Normas Urbanísticas del Plan General

22. Deberá establecerse medidas que aseguren la protección de los recursos hídricos, tanto cauces, márgenes y riberas, como recursos subterráneos. Del mismo modo, deberá señalarse y cartografiarse las zonas con riesgos de inundación del término municipal, estableciendo medidas para evitar los daños que las mismas puedan producir.

Se recoge en el art. 217.1.

23. El uso de fosas sépticas deberá estar totalmente prohibido tanto en el suelo urbano como en el urbanizable.

Se recoge expresamente en el art. 210.2

24. Las instalaciones de utilidad pública o interés social, recogidas en el art. 232.3.b y c del documento normativo, deberán presentar una justificación detallada de la necesidad de su emplazamiento, para lo cual deberán aportar junto a la solicitud de utlilidad pública o interés social, informe justificativo de su necesidad de emplazamiento en el Suelo No Urbanizable. Del mismo modio, cuando las instalaciones de utilidad pública e interés social admitan una localización alternativa se deberá justificar, en la solicitud de la licencia, la idoneidad de la ubicación elegida.

Se recoge expresamente en el artículo 234.3.a

25. Las actividades industriales susceptibles de instalación en polígonos industriales deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos, no pudiendo obtener la consideración de instalación de utilidad pública e interés social, a efectos de su localización en suelo no urbanizable.

Se recoge en el artículo 234.3.e

26. El sistema de saneamiento deberá contemplar la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales, debiendo éstas últimas reconducirse a la estación depuradora prevista.

Se da cumplimiento en no solamente en la cartografía que se define un plano para cada una de las redes de evacuación de agua, sino que se hace especial referencia en las Normas en los artículos 52 y 210.2.

27. En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos, así como la provisión de espacios para la instalación de contenedores.

El Ayuntamiento deber apostar por la implatación paulatina de la recogida selectiva de residuos sólidos en el término Municipal de Chipiona, por ello deberá regular en una ordenanza al respecto las sistemas o modelos de recogida selectiva, así como la provisión de espacios para la instalación de contenedores tanto en el suelo urbano con en el urbanizable, en su desarrollo parcial.

28. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización.

Estando regulado en el articulado del Planeamiento o en Ordenanza Municipal, las condiciones para la ejecución del saneamiento es condición de la gestión y la disciplina urbanística el responder a la concreta ejecución de los mismos por los procedimientos administrativos establecidos al efecto.

29.- Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como las medidas correctoras especiales necesarias para la eliminación y depuración de los vertidos sólidos y líquidos, así como respecto a la contaminación atmosférica. El polígono industrial deberá contar con un sistema de depuración propio e independiente de la del resto de la población.

El artículo 94 establece las distintas clases de usos y subusos y sus categorías en función de su compatibilidad, uso molesto o incompatible.

En el artículo 212. Se regula las condiciones medio ambientales de la implantación, así como su adecuación a la Orden de 3 de septiembre de 1998 de la Consejería de Medio Ambiente.

30.- En los distintos suelos industriales previstos se deberá tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos dominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para las actividades a desarrollar. En este sentido, las Ordenanzas Municipales del Medio Ambiente deberán adaptarse al modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones aprobado por Orden de 3 de septiembre de 1998 de la Consejería de Medio Ambiente.

El artículo 94 establece las distintas clases de usos y subusos y sus categorías en función de su compatibilidad, uso molesto o incompatible.

En el artículo 212. Se regula las condiciones medio ambientales de la implantación, así como su adecuación a la Orden de 3 de septiembre de 1998 de la Consejería de Medio Ambiente.

31.- Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamientos, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelo y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

El Planeamiento establece polígonos industriales independientes al resto del suelo urbano e implantado entorno a la Carretera de Sanlúcar.

32.- En los sistemas generales de espacios libres que se localicen sobre áreas naturales los proyectos de ejecución de dichos espacios deberán recoger medidas de protección sobre la vegetación y la fauna.

En el artículo 335 se contemplan las necesidades de recoger en los proyectos de urbanización condiciones encaminadas a la protección de la vegetación y la fauna.

33.- Con carácter general, para los sistemas generales de infraestructuras viarias, los proyectos respectivos deberán incluir medidas de protección ambiental relativas a la contaminación atmosférica a causa de la circulación viaria.

En el artículo 132 se propone que las obras que se lleven a cabo en los sistemas generales viarios (vías de comunicación) deberá incluir medidas de protección ambiental relativos a la contaminación atmosférica.

2.c.2/2.- SOBRE LOS ORGANISMOS SECTORIALES.

Informe de carreteras

Con fecha 22 de Enero de 2002 el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía ha emitido informe en el que pone de manifiesto:

Que no se aprecia ningún plano en el que haga referencia a ninguna conexión por carreteras de Rota-Chipiona (A-491), con la de Chipiona-Sanlucar (A-480), entendiéndose que no se estima necesario por el municipio una futura "Variante de Chipiona"

- Que sería necesario contemplar esta posibilidad desde el planeamiento con una visión de futuro

- Que en estudios realizados por la Dirección General de Carreteras, se ha llegado a la conclusión de que la llamada Carretera de Munive podría servir como variante.

- Se propone que si esta posibilidad se ve aceptable se debería recoger en el documento del Plan esta futura variante.

La Variante propuesta inicialmente se eliminó al recibir gran cantidad de alegaciones (150 aprox.), de los agricultores propietarios de los terrenos por los que discurría, por tratarse de suelos con gran rendimiento agrícola, sobre todo de

Invernaderos. Si bien este Ayuntamiento ve aceptable la propuesta de variante por el Trazado de la Carretera de Munive, no se ha contemplado esta posibilidad en el planeamiento porque gran parte de su trazado discurre por los municipios de Rota y Sanlucar, por lo que es una decisión que se debe tomar desde un órgano supramunicipal, con el consenso de los municipios afectados.

Informe de Costas

Con fecha de 21 de Febrero de 2002 la Secretaria del Estado de Aguas y Costas del Ministerio de Medio Ambiente ha emitido Informe en que se ponen de manifiesto las siguientes consideraciones:

- Errores en la representación de la Zona de Servidumbre de Protección en la Playa de Regla. Se debe ajustar tanto la línea de deslinde como la línea interior a los deslindes aprobados.

Se ha procedido a subsanar dichos errores en la cartografía

- La trama del suelo urbano imposibilita la superposición con la trama que identifica el dominio público marítimo-terrestre, en el plano a escala de 1/15.000.

Se ha modificado la trama para posibilitar la superposición

- La zona de servidumbre de protección de 100 metros en la Playa de Camarón y de las Tres Piedras, se ha clasificado como Sistema General de Espacios Libre, excepto en el Sector 1, que se debe incluir la afección cuando se desarrolle el planeamiento.

En la ficha del Sector 1 se ha incluido la obligatoriedad de contemplar en su desarrollo las disposiciones de la Ley de Costas.

- Se señala la aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas para las edificaciones que se encuentran dentro del dominio público marítimo-terrestre o su zona de servidumbre de protección en las edificaciones en altura en el frente de la Playa de Regla.

Se ha eliminado la posibilidad de hacer obras de reparación y mejora, que no impliquen un aumento de valor, en las edificaciones que se encuentra DPMT y ZSP.

- En el plano 4-4 actual deben ajustarse algunas esquinas de determinadas manzanas a la línea de dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre de protección.

Se ha corregido la planimetría ajustando la línea del DPMT y la ZSP, salvo en la U.E. Nº 1 que traspasa la línea de DPMT con suelos que el planeamiento destina a Espacios Libres de Zona Verde.

- En el apartado 10.4.3.2. de la Memoria. Unidades Ambientales y Directrices para la Ordenación deberán recoger en la franja litoral exterior al suelo urbano, la afección de estos suelos a la legislación de costa con las determinaciones y limitaciones que la ley establece para ellos a través del planeamiento urbanístico, y en concreto:

o La utilización del dominio público marítimo terrestre conforme a lo establecido en el Titulo III de la Ley de Costas.

o Los Usos de la zona de servidumbre de protección se ajustará a lo dispuesto en el art. 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano de la CCAA, según lo establecido en el art. 48 1 y 49 del RD. 1112/92 por el que se modifica el Reglamento de la Ley de Costas.

o Se deberá garantizar el respeto a la Servidumbre de Transito y Acceso al mar de conformidad con lo establecido en el art. 27 y 28 de la Ley de Costas y en las condiciones establecidas en el art 30 para la Zona de Influencia.

o Las instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley, situadas en el DPMT y ZSP, se regirán por la Disposición Transitoria 4 ª de la Ley.

o La Red de Saneamiento deberá cumplir las condiciones que establece el art. 44. 6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

En el art. 217.2 de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre han quedado recogidas todas y cada una de estas determinaciones, y además en las Fichas de los Sectores del Suelo Urbanizable del Litoral, se establece la obligatoriedad de contemplar en el desarrollo del planeamiento las previsiones de la legislación de Costas, aunque ya se establecía en el documento que el régimen de protección, directrices de

ordenación y usos, actividades o actuaciones permitidas o prohibidas serán aquellas determinadas en el P.E.P.M.F. Y Catalogo de la provincia de Cádiz, con sujeción expresa de la Ley de Costas.

Informe del Ministerio de Telecomunicaciones

Con fecha 26 de Febrero de 2002 la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones ha emitido informe, que en lo que se refiere al planeamiento hace las siguientes consideraciones:

- El planeamiento podrá establecer el régimen de autorizaciones para el establecimiento de las condiciones y requisitos para la ocupación del dominio público.

El planeamiento podrá establece el régimen de autorizaciones para el establecimiento de las condiciones y requisitos para la ocupación del dominio público local, para las redes de infraestructuras de telecomunicaciones, se regulará mediante Ordenanza Local, con posterioridad a la aprobación del Plan General, por tratarse de una materia que está sufriendo constantes modificaciones.

- La necesidad de que el planeamiento urbanístico establezca la obligatoriedad de las canalizaciones subterráneas de las redes para la ocupación del dominio público local.

Se ha establecido en las Normas que en el Suelo Urbano, el establecimiento de las redes de infraestructuras de telecomunicaciones se haga mediante canalizaciones subterráneas y en el Suelo Urbanizable, será el planeamiento de desarrollo el que la establezca.

- El cumplimiento de la Normativa sobre Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso de los servicios de telecomunicaciones.

El cumplimiento de la Normativa sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso de los servicios de telecomunicaciones se exige a través del procedimiento de Licencia de Obra

- En cuanto a las Antenas de Telefonía Móvil.

En el art. 215 .2 de las Normas se ha establecido la normativa básica, para la instalación de antenas de telefonía móvil, sin perjuicio de que mediante una Ordenanza Municipal se pormenorice las condiciones

Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Con fecha 15 de marzo de 2002 la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica de Guadalquivir ha emitido informe, que en lo que se refiere al planeamiento hace las consideraciones:

- Se deberá recoger e integrar en el documento urbanístico que se apruebe definitivamente referencias explicitas a la vigente legislación de Aguas y al compromiso de su cumplimiento, con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad y adecuándose en el sentido del informe de la Oficina de Planificación Hidrológica.

- Cumplir los mecanismos de protección establecidos en la legislación sectorial de Aguas y previstos parcialmente en el documento de Ordenación aportado.

Para ello, en la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo (Proyectos de Urbanización u Obra concreto), se tendrán en cuenta los siguientes preceptos:

o Relativo a Zonas Servidumbre: Se presumen afectadas. Respetar la banda de 5m de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del D.P.H (R.D. 846/86 de 11 de Abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (art. 6 al 8 del Reglamento).

o Relativo a Zona de Policía: Se presumen afectadas. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la Banda de 100 m de anchura paralela a los cauces, las siguientes actuaciones (art. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):

I. Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
II. Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas
III. Extracción de áridos.
IV. Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismo competentes

en materia de campamentos turísticos.
V. Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

o Relativo a Zonas Inundables: Se ignora su afección. Caso positivo y con el fin de proteger a personas y bienes, los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables definidas en el sentido del Art. 67.5 del Plan Hidrológico de Cuenca (R.D. 1664/98 de 24 de Julio y O.M. de 13-08-99), para lo cual, se realizará el correspondiente Estudio de Inundabilidad con medidas correctoras, en su caso.

o Relativo a cauces de DPH: se presumen afectados. Obtener autorización previa del organismo de Cuenca, para el uso de obras dentro de cauce público.

o Relativo a las aguas superficiales. No se presumen afectadas. Caso contrario, obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125 del Reglamento).

o Relativo a las aguas subterráneas: No se presumen afectadas. Caso contrario, deberá respetar la declaración de sobreexplotación del Acuífero de Rota-Sanlucar-Chipiona (UH-05.57) acordada por Junta de Gobierno de la C.H.G.. (BPO Cádiz 30-11-92), según la cual, en dicha zona quedan paralizados todos los expediente de autorización de investigación, concesiones de agua subterráneas, o modificación de características de concesiones, excepto cuando se destinen a abastecimiento de poblaciones.
Asimismo será necesaria autorización de Confederación Hidrográfica de Guadalquivir para la apertura de pozos con consumos inferiores a 7000 m3 anuales. Autorización que necesitará el Informe de la Comunidad de Usuarios que le afecte, en caso de exista, o de la Junta de Gobierno, cuando no esté constituida dicha Comunidad.

o Relativo a vertidos: Depuración previa en EDAR. Obtener autorización de Organismos de Cuenca, para efectuar vertido directo ó indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (art. 100 a 108 de la Ley de Aguas, RDL 1/2001 de 20 de Julio)

Todas y cada una de estas determinaciones han quedado recogida en el art. 217.2 de las Normas.

Informe de cultura

Con fecha 18 de Marzo de 2002 la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura a emitido informe, en el que hace las siguientes consideraciones:

o Art. 222.A) SECTORES DE INTERES HISTORICO-AMBIENTAL:

_Entorno De la Iglesia Ntra. Sra. De La O.:

De los sectores propuestos, éste es el único que tiene rango legal pues ha sido incoado expediente para la inscripción en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz mediante Resolución de 25 de Enero de 1994 (Boja Nº 19 de 17 de Febrero de 1994). En la Inscripción aparece claramente delimitado el entorno de protección, que incluye las parcelas, inmuebles, elementos y espacios públicos y privados comprendidos dentro de la línea de delimitación que figura en su Anexo.

Consecuentemente, dentro de las CONDICIONES DE ORDENACIÓN de este Sector, debe establecerse inequívocamente que a las parcelas incluidas en el entorno, además de la regulación urbanística les será de aplicación el mismo régimen jurídico que corresponde a la Iglesia Parroquial, es decir, el establecido por la Ley 1/1991, de 3 de Julio.

Efectivamente se han protegido cuatro sectores entorno a edificios singulares que son los siguientes: Entorno de la Iglesia de Ntra. Sra. de la O, Entorno del Castillo, Entorno del Faro y Entorno de los Corrales de Pesquería. De todos ellos únicamente el Entorno de la Iglesia de Ntra. Sra. de la O tiene rango legal, los otros se han protegido por entender que forman parte importante de la cultura y la vida de Chipiona y, por ello se debe proteger no solo las edificaciones sino el entorno de ellas. En la ficha del Catálogo donde se recoge el Entorno de la Iglesia de Ntra. Sra. de la O, se ha hecho mención especifica a la Resolución de 25 de enero de 1994 y las obligaciones que impone la Ley 1/1991, de 3 de Julio.

o Art. 222.C) EDIFICIOS DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO O AMBIENTAL DE CATEGORÍA B:

Existe confusión generalizada en los planos de situación, y necesidad de diferenciar con trama la localización de los edificios.
Los edificios del Sanatorio Tolosa Latour, construido por cuatro edificios, deben diferenciarse en los planos de situación, en particular los edificios I y III que aparecen con idéntica localización y fotografía de fachada. Necesidad de identificar los edificios con parcelas catastrales.

La localización de los edificios protegidos está diferenciada por trama a distinto color en su emplazamiento. La confusión en los edificios del Sanatorio se debe a que los edificios I y III son simétricos y las fechadas idénticas. Se ha incluido en cada una de las fichas su referencia catastral.

o TITULO X: NORMAS PARTICULARES EN EL SUELO URBANO:
ZONA 1. CASCO ANTIGUO: Art. 281.Parcela Mínima y Tipología Edificatoria:

- La parcela mínima establecida de 120 m2 parece contraría a la protección que se pretende y puede dar lugar a solares in edificables.

La parcela mínima de 120 m2 se ha estimado como la media ponderada, extraída del estudio del parcelario catastral.

- En cuanto a las condiciones tipológicas y estéticas es adecuado que se centre principalmente en la prohibición de determinados parámetros o materiales, mas que condicionar excesivamente los permitidos. Para edificios de nueva planta debe establecerse libertad proyectual.

Se ha actuado en una doble vertiente prohibiendo determinados materiales y estableciendo los permitidos. Respecto a los edificios de nueva planta como nada se dice se entiende que existe libertad proyectual.

- En cuanto a la ocupación en planta debería establecerse un porcentaje de ocupación de la parcela en función de los parámetros tradicionales, con objeto de garantizar la pervivencia de las tipologías.

Con esta medida se ha pretendido evitar lo que hasta ahora se ha ido produciendo que es la aparición de edificios plurifamiliares con gran cantidad de viviendas interiores, al amparo de los coeficientes de ocupación permitidos por el planeamiento actual.

- En relación con los espacios libres y zonas verde: debería de plantearse soluciones o medidas correctoras a los factores de contaminación visual de todos los elementos negativos que inciden en el casco histórico.

Se ha establecido en las fichas de los entornos protegidos, en las condiciones de ordenación, los parámetros a los que deben ajustarse no solo los edificios particulares colindantes sino también los equipamientos, pavimentación, arbolado y en general toda obra de iniciativa pública o privada.

PLANOS

SUELO URBANO: CONJUNTOS DE INTERÉS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN: El tipo de trama utilizado dificulta la visión de la numeración empleada.

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO:
Debe aparecer la delimitación del entorno de la Iglesia de Ntra. Sra. de la O, en los planos de zonificación y usos, perfectamente grafiada tal y como aparece en el Plano Nº 3, por las repercusiones que afectan a los propietarios de las parcelas incluidas en el mismo. Estas obligaciones también deben quedar reflejadas en las Normas Urbanísticas.

Con fecha 7 de Mayo de 2002 la Delegación Provincial de Cultura ha remitido **Informe Arqueológico** que básicamente consiste en una Propuesta de Normativa de Protección y Prevención del Patrimonio Arqueológico en Chipiona que prácticamente se ha asumido en su totalidad.

Asimismo se ha remitido **Informe sobre el Patrimonio Vitivinícola** en el que se propone:

Considerando que se debe conservar al menos una muestra de estas bodegas y sus elementos de producción existente en ellas, que se incluya en el Plan General, con una categoría de protección que garantice su existencia con el objetivo de salvaguardar su integridad.

La protección del patrimonio vitivinícola se ha hecho clasificando el suelo como Industrial Bodeguero, es decir protegiendo el uso, pues los inmuebles no tienen el mayor interés arquitectónico ya que están hechos basándose en materiales de baja calidad y en su mayoría tienen las cubiertas fibrocemento. No obstante en el art. 222.3 se establece las intervenciones permitidas ene stos edificios. La relación de bodegas está recogida en los planos de zonificación y usos.

2.c.2/.3.- SOBRE LAS ALEGACIONES.

RELACIÓN DE ALEGACIONES E INFORMES TÉCNICOS DE LOS REDACTORES DEL PLANEAMIENTO.

Para una mejor interpretación se han agrupado las alegaciones por Áreas o ámbitos de planeamiento así se han referido:

* Por una parte Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.
* Por otra parte y correspondiendo a cada suelo las diferentes Unidades de Ejecución y Sectores.

Como resultado de esta segunda tramitación las modificaciones introducidas en los planos y documentación responden a pequeñas alteraciones nacidas de errores detectados o deficiencias en representación cartográfica, además de introducir nuevos convenidos urbanísticos que se han formalizado por el Ayuntamiento durante este periodo de trámites y propuestas políticas derivadas del sector Popular expuestas durante el periodo de participación ciudadana.

Del informe vinculante emitido al respecto por la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente se han llevado a cabo las siguientes correcciones.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 - GRANADILLOS

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20261	11-12-2001	ROSARIO BAENA ASENCIO	PROPONER ALTERAR TRAZADO DE VIAL	Se admite la alegación pues la modificación del vial trazado a terrenos colindantes no edificados no producen alteración en el conjunto de la unidad.
20262	11-12-2001	CARMEN RUIZ MORILLA		
20946	26-12-2001	JOSÉ CASTAÑO FLORIDO		
21055	27-12-2001	ANTONIO MARTÍN RUIZ	QUITAR LA ZONA VERDE REUBICANDOLA EN OTRO SITIO Y AUMENTAR EL Nº DE VVDAS.	No es posible la eliminación de los espacios libres , equipamientos y viales de las Unidades de Ejecución, pues se trata de sistemas locales necesarios para la población que se asiente en el ámbito de ordenación. No se admite la alegación, pues la ordenación propuesta se entiende que es la que menos perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad. Dado que cada una de las Unidades de Ejecución constituye un Área de Reparto independiente los aprovechamiento atribuidos a cada una de ellas se han propuesto equivalentes para evitar posibles agravios comparativos, por lo que no es posible aumentar indiscriminadamente el número de viviendas.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 - VALLADARES

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20005	5-12-2001	PEDRO VALDÉS MONTALBÁN	PROPONE ELIMINAR CALLES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.	La propuesta no aporta a la unidad nada nuevo pues la edificabilidad permanece inalterable, sin embargo elimina de la misma los espacios dotacionales y de expansión
142	3-01-2002 (Correo 28-12-01)	JULIA COTRO CABO	ENCUENTRA DIFERENCIAS ENTRE LAS DOS APROBACIONES INICIALES Y NO ADECUADOS LOS APROVECHAMIENTOS Y ELIMINACIÓN DE LAS V.P.O.	No es posible la eliminación de los espacios libres , equipamientos y viales de las Unidades de Ejecución, pues se trata de sistemas locales necesarios para la población que se asiente en el ámbito de ordenación. No se admite la alegación, pues la ordenación propuesta se entiende que es la que menos perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad. Dado que cada una de las Unidades de Ejecución constituye un Área de Reparto independiente los aprovechamiento atribuidos a cada una de ellas se han propuesto equivalentes para evitar posibles agravios comparativos, por lo que no es posible aumentar indiscriminadamente el número de viviendas.
143	3-01-2002 (Correo 28-12-01)	PILAR SÁNCHEZ ROGUEZ.		

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 - AVDA. ANDALUCÍA

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20922	26-12-2001	ROSARIO Y LORENZO GONZÁLEZ VÁZQUEZ	QUE LE DISMINUYAN LA ZONA VERDE Y EL EQUIPAMIENTO Y ELEVAR EL Nº DE VIVIENDAS	No es posible la eliminación de los espacios libres , equipamientos y viales de las Unidades de Ejecución, pues se trata de sistemas locales necesarios para la población que se asiente en el ámbito de ordenación. No se admite la alegación, pues la ordenación propuesta se entiende que es la que menos perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad. Dado que cada una de las Unidades de Ejecución constituye un Área de Reparto independiente los aprovechamiento atribuidos a cada una de ellas se han propuesto equivalentes para evitar posibles agravios comparativos, por lo que no es posible aumentar indiscriminadamente el número de viviendas.
21.092	27-12-2001	FRANCISCA DÍAZ MARTÍN	QUIERE QUE SE INTEGRE LA ESTACIÓN DE AUTOBUSES EN UNIDADES DE EJECUCÓN EXCEDENTARIAS DEL ENTORNO PRÓXIMO	Las pretensiones expuestas en la alegación pueden ser atendidas vía convenio de gestión, por lo que se entiende que no deben ser admitidas en el documento de Planeamiento, máximo cuando modificar los parámetros de las unidades colindantes establecerá desequilibrios entre ellas.
21066	27-12-2001	MANUEL CASTRO VALDÉS	ELEVAR EL Nº DE VIVIENDAS PERMITIDAS DE 122 POR ENCIMA DE 200.	Dado que cada una de las Unidades de Ejecución constituye un Área de Reparto independiente los aprovechamiento atribuidos a cada una de ellas se han propuesto equivalentes para evitar posibles agravios comparativos, por lo que no es posible aumentar indiscriminadamente el número de viviendas.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6 - ARBOLEDILLA

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20982	26-12-2001	JUAN CARLOS LAGARES LAGARES	QUIERE QUE SE ABRA UNA CALLE PASANDO POR EL FRENTE DE SU CASA, DESEMBOCANDO A LA AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN	No es posible admitir la alegación por cuanto la ordenación propuesta se entiende que es la que mejor permite las conexiones entre sectores. Las determinaciones que se establezcan en el sector Urbanizable nº 8 (Plan Parcial), definirán futuras calles del Sector.
20824	20-12-2001	Mª JOSEFA, MANUEL ANGELES, ANTONIO BERNAL DÍAZ	DENUNCIA QUE NO HAY COINCIDENCIA ENTRE EL PLANO DE LA UNIDAD Nº 6 Y LOS PLANOS Nº 4 Y 5 DE ORDENACIÓN	Se admite la alegación, pues se detecta una diferencia entre ambos documentos, se corrige el plano adecuando el mismo a la ficha de la unidad.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 - PASTRANA

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20775	20-12-2001	DAVID HOYOS CORDERO	LE COGE UNA CALLE POR UNA ESQUINA DE SU PARCELA EN LA EXPLANADA AL FINAL DE LA AVDA. DE CRISTÓBAL COLÓN Y C/ JÚPITER	Las edificaciones incompatibles con el Planeamiento que deban ser demolidas para ejecutar la ordenación prevista deberán ser indemnizables conforme a los mecanismos previstos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión. Por otra parte, no es posible la eliminación de los espacios libres , equipamientos y viales de las Unidades de Ejecución, pues se trata de sistemas locales necesarios para la población que se asiente en el ámbito de ordenación. No se admite pues la ordenación propuesta se entiende que es la que menor perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad.
20754	19-12-2001	Mª CARMEN FLORIDO GUTIÉRREZ		

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 8 - POZO ROMERO

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
21053	27-12-2001	JOAQUÍN LÓPEZ CORDERO	QUITAR O TRASLADAR ZONA VERDE. CONSIDERAR SUELO URBANO CONSOLIDADO	No es posible la eliminación de los espacios libres , equipamientos y viales de las Unidades de Ejecución, pues se trata de sistemas locales necesarios para la población que se asiente en el ámbito de ordenación. Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado son aquellos que no reúnen los requisitos del art. 8 de la Ley 6/98 par no contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, situación en la que se encuentra este terreno. De conformidad con el art. 14.2 de la Ley 6/98 los propietarios del suelo Urbanos que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir una serie de deberes de cesión, equidistribución y urbanización. No se admite la alegación, pues la ordenación propuesta se entiende que es la que menos perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad.
21123	28-12-2001	JOSÉ LORENZO RAFOSO	QUE SE LE HA INCORPORADO A LA U.E. 8 Y PROVENÍA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	Es aceptable esta alegación y se procederá a redelimitar de nuevo la U.E. 8 para excluir este suelo de su ámbito e incluirlo en el Suelo Urbano Consolidado.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 9 - QUEMADOS 1

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20449	14-12-2001	ANTONIO CORDERO DOMÍNGUEZ	MODIFICAR EL SITIO DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO	El terreno de su propiedad, objeto de esta alegación está incluido en la Unidad de Ejecución a desarrollar por el sistema de compensación, lo que significa que todos los propietarios incluidos en su ámbito deberán entrar en el proceso de equidistribución de beneficios y cargas, previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión. Ello llevará a que los propietarios del suelo que en el desarrollo del Plan está previsto destinar a los viales, zonas verdes o equipamientos, deban ser compensados con solares edificables o económicamente en proporción a las fincas originarias. Las edificaciones incompatibles con el Planeamiento que deban ser demolidas para ejecutar la ordenación prevista deberán ser indemnizables conforme a los mecanismos previstos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión. No se admite pues la ordenación propuesta se entiende que es la que menor perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad.
20753	19-12-2001	Mª RODRÍGUEZ MIRANDA		
20713	19-12-2001	JUAN CARLOS CRUCES BERNAL		
20752	19-12-2001	ANTONIO GONZÁLEZ LORENZO	TIENE UNA VIVIENDA CONSTRUIDO EN SUELO CALIFICADO DE ZONA VERDE Y QUIERE QUE SE QUITE TAL ZONIFICACIÓN DE SUS TERRENOS	
20816	20-12-2001	RAFAEL MANUEL CASTRO CERPA	MODIFICAR SITIO DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO	
20815	20-12-2001	FCO. G. FLORIDO BARBA		
21059	27-12-2001	CARLOS CASTRO SANTO	AUMENTAR EL Nº DE VIVIENDAS POR ENCIMA DE 200. QUITAR LOS EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES. QUITAR UN VIAL DETERMINADO QUE PASA POR SU FINCA	No es posible la eliminación de los espacios libres , equipamientos y viales de las Unidades de Ejecución, pues se trata de sistemas locales necesarios para la población que se asiente en el ámbito de ordenación. Dado que cada una de las Unidades de Ejecución constituye un Área de Reparto independiente los aprovechamiento atribuidos a cada una de ellas se han propuesto equivalentes para evitar posibles agravios comparativos, por lo que no es posible aumentar indiscriminadamente el número de viviendas. Las edificaciones incompatibles con el Planeamiento que deban ser demolidas para ejecutar la ordenación prevista deberán ser indemnizables conforme a los mecanismos previstos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión. No se admite pues la ordenación propuesta se entiende que es la que menor perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad.
21058	27-12-2001	FCO. RODRÍGUEZ GUISADO		
21108	27-12-2001	ANTONIO MURGA CERPA		

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
21122	28-12-01	FCO. DURÁN MELLADO	PASAR A SUELO URBANO CONSOLIDADO CON LAS CESIONES QUE LE CORRESPONDIESE COMO INTEGRANTE DE LA U.E. 9	Desde el planeamiento no se debe dar una respuesta individualizada y diferente a propietarios de terrenos que se encuentran en la misma situación, pues se crearían singularidades que podrían suponer agravios comparativos entre los distintos propietarios del ámbito.
21124	28-12-01	JOSÉ ROMERO BENÍTEZ	QUITAR O DESPLAZAR EL EQUPAMIENTO	No es posible la eliminación de los espacios libres , equipamientos y viales de las Unidades de Ejecución, pues se trata de sistemas locales necesarios para la población que se asiente en el ámbito de ordenación. No se admite la alegación, pues la ordenación propuesta se entiende que es la que menos perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad.
21145	28-12-01	RICARDO DE LA ROSA RGUEZ.	QUE LA CALLE PROLONGACIÓN DE LA C/ NARANJO LE COGE POR SU CASA	
21148	28-12-01	FDO. LÓPEZ RODRÍGUEZ	QUE DESPLACEN LA ZONA VERDE QUE LE COGE SU CASA	Las edificaciones incompatibles con el Planeamiento que deban ser demolidas para ejecutar la ordenación prevista deberán ser indemnizables conforme a los mecanismos previstos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión. No es posible la eliminación de los espacios libres , equipamientos y viales de las Unidades de Ejecución, pues se trata de sistemas locales necesarios para la población que se asiente en el ámbito de ordenación. No se admite la alegación, pues la ordenación propuesta se entiende que es la que menos perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad.
21151	28-12-01	ANTONIO LUIS MELLADO BENÍTEZ	QUE LE HAN TRAZADO UNA CALLE QUE LE COGE LA REJA DE SU CASA	Las edificaciones incompatibles con el Planeamiento que deban ser demolidas para ejecutar la ordenación prevista deberán ser indemnizables conforme a los mecanismos previstos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión. No se admite pues la ordenación propuesta se entiende que es la que menor perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad.
20152	28-12-01	TODOS LOS VECINOS DE LA U.E. Nº 9	QUE RETIREN LAS ZONAS VERDES Y RESPETEN LOS DERECHOS DE LOS VECINOS DE CHIPIONA	No es posible la eliminación de los espacios libres , equipamientos y viales de las Unidades de Ejecución, pues se trata de sistemas locales necesarios para la población que se asiente en el ámbito de ordenación. No se admite la alegación, pues la ordenación propuesta se entiende que es la que menos perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 10 - QUEMADOS 2

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20165	10-12-01	MANUEL GONZÁLEZ MISA	TIENE UNA CASA EN LA ZONA VERDE	El terreno de su propiedad, objeto de esta alegación está incluido en la Unidad de Ejecución a desarrollar por el sistema de compensación, lo que significa que todos los propietarios incluidos en su ámbito deberán entrar en el proceso de equidistribución de beneficios y cargas, previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión. Ello llevará a que los propietarios del suelo que en el desarrollo del Plan está previsto destinar a los viales, zonas verdes o equipamientos, deban ser compensados con solares edificables o económicamente en proporción a las fincas originarias. No se admite, pues la Ordenación propuesta se entiende que es la que menor perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad. Las edificaciones incompatibles con el Planeamiento que deban ser demolidas para ejecutar la ordenación prevista deberán ser indemnizables conforme a los mecanismos previstos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión. No se admite pues la ordenación propuesta se entiende que es la que menor perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad.
20660	18-12-01	FERNANDO MASSIP CÁRDENAS		
20736	19-12-01	VÍCTOR MANUEL FRANCO VÁZQUEZ		
20732	19-12-01	MIGUEL A. RGUEZ. RACERO		
20787	20-12-01	VECINOS DE CHPIONA	TIENEN VIVIENDAS EN ZONAS VERDES Y ZONAS DE EQUIPAMIENTO	
20850	21-12-01	ANTONIO CERPA PORTA	TIENE SU CASA EN LA ZONA VERDE	
21049	27-12-01	NARCISO TIRADO MONTALBÁN	TIENE UNA PARCELA EN UNA ROTONDA	El terreno de su propiedad, objeto de esta alegación está incluido en la Unidad de Ejecución a desarrollar por el sistema de compensación, lo que significa que todos los propietarios incluidos en su ámbito deberán entrar en el proceso de equidistribución de beneficios y cargas, previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión. Ello llevará a que los propietarios del suelo que en el desarrollo del Plan está previsto destinar a los viales, zonas verdes o equipamientos, deban ser compensados con solares edificables o económicamente en proporción a las fincas originarias. No se admite, pues la Ordenación propuesta se entiende que es la que menor perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad.
21050	27-12-01	CRISTOBALINA RGUEZ. RGUEZ.	TIENE UNA PARCELA EN LA ZONA VERDE	
21051	27-12-01	ELVIRA RGUEZ. COLÓN	TIENE UNA PARCELA EN LA ZONA VERDE	

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
21052	27-12-01	MANUEL LÓPEZ CARO	PROPONE QUE SE TRASLADE LA ROTONDA, EL VIAL Y LA ZONA VERDE A LA FINCA DE LOS QUEMADOS.	No es posible la eliminación de los espacios libres , equipamientos y viales de las Unidades de Ejecución, pues se trata de sistemas locales necesarios para la población que se asiente en el ámbito de ordenación. No se admite la alegación, pues la ordenación propuesta se entiende que es la que menos perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad.
21056	27-12-01	MANUEL TORREÑO MELLADO	AUMENTAR EL Nº DE VIVIENDAS A MÁS DE 200 SUPRIMIR LA ZONA VERDE	Dado que cada una de las Unidades de Ejecución constituye un Área de Reparto independiente los aprovechamiento atribuidos a cada una de ellas se han propuesto equivalentes para evitar posibles agravios comparativos, por lo que no es posible aumentar indiscriminadamente el número de viviendas. No es posible la eliminación de los espacios libres , equipamientos y viales de las Unidades de Ejecución, pues se trata de sistemas locales necesarios para la población que se asiente en el ámbito de ordenación. No se admite la alegación, pues la ordenación propuesta se entiende que es la que menos perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad.
21067	27-12-01	MANUEL CASTRO BLANCO	NO ESTÁ DE ACUERDO CON LA ZONA VERDE PROPONE CALLES MÁS ANCHAS	El terreno de su propiedad, objeto de esta alegación está incluido en la Unidad de Ejecución a desarrollar por el sistema de compensación, lo que significa que todos los propietarios incluidos en su ámbito deberán entrar en el proceso de equidistribución de beneficios y cargas, previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión. Ello llevará a que los propietarios del suelo que en el desarrollo del Plan está previsto destinar a los viales, zonas verdes o equipamientos, deban ser compensados con solares edificables o económicamente en proporción a las fincas originarias. No se admite, pues la Ordenación propuesta se entiende que es la que menor perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad.
21068	27-12-01	JOSÉ MANUEL CASTRO MELLADO	NO ESTÁ DE ACUERDO CON LA ZONA VERDE PROPONE QUE LE HAGAN MÁS CASO A LAS TRES PIEDRAS	
21105	27-12-01	MANUEL CASTRO BLANCO	NO ESTÁ DE ACUERDO CON LA ZONA VERDE QUE HAYA VIGILANCIA QUE PARA ESO ESTÁN LOS TÉCNICOS	

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
21106	27-12-2001	NATALIO GONZÁLEZ SAN JOSÉ	QUE SE DESPLACE LA ROTONDA Y LA ZONA VERDE A LOS QUEMADOS	No es posible la eliminación de los espacios libres, equipamientos y viales de las Unidades de Ejecución, pues se trata de sistemas locales necesarios para la población que se asiente en el ámbito de ordenación. No se admite la alegación, pues la ordenación propuesta se entiende que es la que menos perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad.
21107	27-12-2001		QUE SE DESPLACE A OTRO LUGAR LA ZONA VERDE Y LOS EQUIPAMIENTOS	
21160	28-12-2001	JUAN CARLOS Y Mª REGLA CRUCES MELLADO	PASAR A SUELO URBANO CONSOLIDADO. TRASLADAR LA ZONA VERDE, LA GLORIETA Y EL VIAL A LA FINCA DE LOS QUEMADOS.	Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado son aquellos que no reúnen los requisitos del art. 8 de la Ley 6/98 par no contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica. De conformidad con el art. 14.2 de la Ley 6/98 los propietarios del suelo Urbanos que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir una serie de deberes de cesión, equidistribución y urbanización. No es posible la eliminación de los espacios libres , equipamientos y viales de las Unidades de Ejecución, pues se trata de sistemas locales necesarios para la población que se asiente en el ámbito de ordenación. No se admite la alegación, pues la ordenación propuesta se entiende que es la que menos perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 11 - ESTACIÓN

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20788	20-12-2001	NATALIO GONZÁLEZ SAN JOSÉ	TIENE UNA VIVIENDA EN MEDIO DE UNA ZONA VERDE	El terreno de su propiedad, objeto de esta alegación está incluido en la Unidad de Ejecución a desarrollar por el sistema de compensación, lo que significa que todos los propietarios incluidos en su ámbito deberán entrar en el proceso de equidistribución de beneficios y cargas, previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión. Ello llevará a que los propietarios del suelo que en el desarrollo del Plan está previsto destinar a los viales, zonas verdes o equipamientos, deban ser compensados con solares edificables o económicamente en proporción a las fincas originarias. No se admite, pues la Ordenación propuesta se entiende que es la que menor perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad. Las edificaciones incompatibles con el Planeamiento que deban ser demolidas para ejecutar la ordenación prevista deberán ser indemnizables conforme a los mecanismos previstos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.
20789	20-12-2001		TIENE UNA VIVIENDA EN MEDIO DE UNA ROTONDA	

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 - P. VAQUERAS

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
146	3-01-2002 (Correo 28-12-01)	PILAR SÁNCHEZ RGUEZ.	SOBRE ADECUACIÓN AL CONVENIO QUE EXIME DE LA CESIÓN DEL 10% ABRE INTERROGANTES SOBRE LOS COEFICIENTES	1) Que la modificación en los aprovechamientos se corresponde con una definición, a nivel General del Plan de los coeficientes de homogenización sin que ello merme la edificabilidad que le corresponde. 2) Que la diferencia de 5.748 metros en la superficie neta de parcela, no se detecta por esta Administración. Únicamente existe una diferencia de 8.342 metros en la superficie neta de la Unidad de Ejecución, una vez descontados los Sistemas Generales, y ello se debe a que se ha trasladado a los Sistemas Generales los 8.342 metros de Sistemas Locales propuestos en la Aprobación Inicial. 3) Las edificabilidades se determinan a aplicar en las parcelas netas edificables resultantes de la ordenación el coeficiente 1,4 de edificabilidad según ordenanza. 4) Tal y como establece la cláusula sexta del convenio la futura U.E. estará sometida a los deberes de equidistribución de beneficios y cargas, de cesión y urbanización previstas por el planeamiento y la legislación urbanística aplicable, y por ello los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los propietarios son el 90% del aprovechamiento tipo. En cuanto al beneficio o perjuicio que causa la modificación del coeficiente de homogenización, no es tal pues al constituir la U.E. nº 12 área de reparto independiente, para nada varia la edificabilidad el que exista un coeficiente de 1 o de 1,1.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 13 - LA SALINERA

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20526	17-12-2001	Mª GLORIA MONTALBÁN TORICES	SU TERRENO LO OCUPA EN PARTE UNA ZONA VERDE	El terreno de su propiedad, objeto de esta alegación está incluido en la Unidad de Ejecución a desarrollar por el sistema de compensación, lo que significa que todos los propietarios incluidos en su ámbito deberán entrar en el proceso de equidistribución de beneficios y cargas, previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión. Ello llevará a que los propietarios del suelo que en el desarrollo del Plan está previsto destinar a los viales, zonas verdes o equipamientos, deban ser compensados con solares edificables o económicamente en proporción a las fincas originarias. No se admite, pues la Ordenación propuesta se entiende que es la que menor perjuicio ocasiona en el ámbito de la Unidad.

CASCO URBANO

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
18536	8-11-2001	PEDRO VALDÉS MONTALBÁN	ELEVAR A 300 M²EL SOLAR MÍNIMO PARA EXIGIR PLAZA DE APARCAMIENTO Y NO EXIGIRLOS EN LAS CALLE PEATONALES	La propuesta de elevar a 300 m² el solar mínimo para establecer la obligatoriedad de disponer de aparcamiento. El solar de 300 m² posibilita según norma a construir 480 m², es decir, 7 viviendas, que pondrían en la calle al menos 7 vehículos, situación que nos parece excesiva. Se entiende que no procede atender la alegación.
20934	26-12-2001	PEDRO VALDÉS MONTALBÁN	SOBRE LA UBICACIÓN DE ZONA VERDE EN LA LAGUNILLA Y SOLICITA QUE SE DEJE COMO ESTABA (SUELO INDUSTRIAL +U.A.)	El no desarrollo de la U.E. 6 se entiende que responde a la no adecuación al uso que el planeamiento vigente le asignó, por lo que se propone la incorporación a una Unidad de Ejecución con uso residencial, no entendiendose por ello adecuado aceptar la alegación.
19975	4-12-2001	REGLA Y LUIS VIDAL CARRERA	PARCELA SITA EN C/ ARROYO, ESQUINA ANTIGUO CAMINO DE REGLA, FIGURA COMO EN EL PLAN ANTIGUO COMO CIUDAD JARDÍN. PIDE ZONA DE BLOQUE.	El emplazamiento de la parcela dentro de la manzana de bloques posibilita el que se pueda cambiar la calificación a zona 5, máxime cuando las alineaciones marcadas exigen la cesión de los terrenos de la finca que delimita con el vial público.
20945	26-12-2001	MARCOS MANUEL CABALLERO MELLADO	ZONA QUE QUIERE CAMBIAR LA CALIFICACIÓN DE Z. CIUDAD JARDÍN A MANZANA CERRADA EN CTRA. DE ROTA	La tipología de la edificación y su entorno encuadra dentro de las características de ordenación establecidas por el planeamiento vigente que son las que se mantienen en el proyecto en trámite.
20986	26-12-2001	GLORIA MELLADO LÓPEZ		

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20939	26-12-2001	MARÍA SEBASTIANA CABALLERO MELLADO	LA TERRENO SITO EN LA CTRA. DE ROTA ENTRE LA AVDA. DE JEREZ Y C/ LOPE DE VEGA LE QUIERE CAMBIAR LA CALIFICACIÓN DE Z. CIUDAD JARDÍN A MANZANA CERRADA	La tipología de la edificación y su entorno encuadra dentro de las características de ordenación establecidas por el planeamiento vigente que son las que se mantienen en el proyecto en trámite.
20226	11-12-2001	TEODORO JIMÉNEZ CORTÉS	QUE QUITEN UNOS INVERNADEROS	La reclamación planteada no puede ser atendida vía planeamiento sino a través de la disciplina urbanística, una vez incorporado ese suelo al urbano.
20527	17-11-2001	DIRECCIÓN CENTRO ARGONAUTAS	QUE SE ELIMINE UNA CALLE QUE PASA POR EL COLEGIO	El vial que se pretende eliminar tiene encomendado la unión entre sectores del suelo urbano y su existencia se entiende necesaria para el entramado urbano.
20734	19-12-2001	SALUD GARCÍA-JUNCO CABALLERO	RECTIFICAR DE LA ZONA VERDE DE S.G. DE LAS CANTERAS PARA DEJAR EL CHALET FUERA DE LA MISMA.	Su ubicación dentro del ámbito de la actual UE.3 aconsejan que esta finca se incorpore al espacio libre del entorno pues en caso contrario su ubicación distorsionaría el entorno.
20768	20-12-2001	MANUEL LOBATO MELLADO	ZONIFICACIÓN ERRÓNEA DE CIUDAD JARDÍN EN LAS MANZANAS DE LA C/ MALVA.	Puede atenderse la alegación pues efectivamente la tipología de la zona responde a la Edificación 2 en Manzana Cerrada.
20906	21-12-2001	COOPERATIVA CATÓLICO AGRÍCOLA	PROPONE DESPLAZAR LA CTRA. DE SANLÚCAR Y EL NUDO DE ACCESO PARA QUE NO OCUPE SU SUELO	El desplazamiento del vial redundará en el trazado de las vias perimetrales de la zona industrial y del nudo de acceso a la villa. La situación del trazado dimana del Plan vigente, no se estima necesario asumir la modificación.

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20911	26-12-2001	DIEGO VILLANUEVA MONTALBÁN	ESPERA COMPENSACIÓN POR TERRENOS EXPROPIADOS POR LA ESTACIÓN DE AUTOBUSES	Las posibles compensaciones por actuaciones urbanísticas son competencia de la gestión del planeamiento, máxime cuando las mismas se derivan de ejecución del planeamiento vigente.
20932	26-12-2001	ANTONIO PASTORINO GARCÍA	SE QUEJA SOBRE LA RECALIFICACIÓN DADA A LA FINCA ALAY VÍA CONVENIO	Los convenios urbanísticos nacen, se producen y pactan por conveniencias políticas, por tanto al planificador únicamente le queda plasmar en el documento los extremos constructivos de los mismos.
20933	26-12-2001	ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES	PROPONE CONDICIONES DE ORDENACIÓN PARA EL CASCO ANTIGUO QUITANDO LOS 20 M. DE FONDO Y SUSTITUYENDOLO POR OTRA NORMATIVA. ART. 283. APARCAMIENTO MODIFICARLO. ART. 289	La propuesta de alterar las condiciones de composición de la Edificación y sustituirla por un patio con el 25% libre, retorna a la normativa vigente, que ha llevado a la situación que este Ayuntamiento quiere modificar, para impedir la masificación de viviendas interiores dando a patios. No se estima procedente aceptarla, pues se propone que la obligatoriedad de dotar de aparcamientos a las viviendas si es decisión del Pleno en cada caso. No parece procedente pues elevar a Pleno todas las licencias de obras para su tramitación.
20935	26-12-2001	ANDRÉS LÓPEZ MONTALBÁN	SE QUEJA SOBRE LA RECALAFICACIÓN DADA AL CLUB ALAY.	Los convenios urbanísticos nacen, se producen y pactan por conveniencias políticas, por tanto al planificador únicamente le queda plasmar en el documento los extremos constructivos de los mismos.
20936	26-12-2001	MANUEL JURADO DOMÍNGUEZ. ASOCIACIÓN CULTURAL DÉCADA 60-70	PROPONE QUE SE DEJE EL TEATRO PRINCIPAL Y GRAN CINEMA COMO EQUIPAMIENTO PÚBLICO	La recalificación a Ciudad Jardín se ha propuesto, para dar cumplimiento a las decisiones municipales en trámites.de ejecución de sentencia, que le reconoce a los propietarios el derecho a que se les calificara como residencial. Desde un punto de vista meramente urbanístico, la pérdida de un equipamiento nunca beneficia al interés general, y si se trata del único equipamiento cultural existente, aún menos. No obstate, el órgano resolutivo, adoptará la decisión que tenga por conveniente.
20937	26-12-2001	JUAN LUIS NAVAL MOLERO. ASOCIACIÓN CULTURAL CAEPIONIS		
20947	26-12-2001	FRANCISCO LÁZARO GORDILLO	UNA PARCELA SIN Nº DE VIVIENDAS Y CON EDIFICABILIDAD EN LA LAGUNA. MANZ. 3 PARC. 1	Esta alegación tiene respuesta desde el proyecto de compensación elaborado por la Junta de Compensación de La Laguna, no puede ser entendido desde el Planeamiento puesto que éste únicamente remite al Planeamiento anterior, zona 7.

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20969	26-12-2001	BALLESTER ALMADANA	SOBRE CUESTIONES DE FORMA RESPECTO A LA TRAMITACIÓN, PROHIBICIÓN DEL USO COMERCIAL EN CIUDAD JARDÍN, MAYOR EDIFICABILIDAD PARA USO HOTELERO, PATRIMONIO AMBIENTAL E INTENSIDADES DE EDIFICABILIDAD	1) Las alegaciones sobre cuestiones de forma carecen de fundamentación y, por tanto, no existen motivos para declarar la nulidad del procedimiento. 2) Prohición del uso comercial en Ciudad Jardín, es extensible a toda la zona de ordenanza. 3) Mayor edificabilidad hotelera. Esta decisión está perfectamente fundamentada desde la aplicación de la política urbanística con independencia de la opinión del alegante. 4) Se acepta la alegación sobre la Protección del Patrimonio Ambiental y se revisa la redacción en el sentido apuntado. 5) Cines.- El tratamiento dado a otra parcela incluida en la misma manzana responde la mandato municipal cuya obligación nace de un convenio urbanístico.
20888	21-12-2001	LUIS LÓPEZ ARRANZ	SOBRE ZONA VERDE EN AVDA. CRISTÓBAL COLÓN	Las razones expuestas para que se elimine la zona verde se fundamenta en la situación de indefensión por falta de gestión en la adquisición del suelo del Plan General de 1983. No obstante ello, la zona verde se entiende necesaria en el sector.
20328	12-12-2001	PARTIDO POPULAR	PONER DE ZONA VERDE LA PARCELA Nº 3 DE LA ZONA DE LA CRUZ DEL MAR	La propuesta es aceptable máxime cuando en el Plan General vigente figura como Sistema General de espacio libre.
20840	20-12-2001	PARTIDO POPULAR	PARCELA DE ROJAS QUE SE LE DÉ ZONA VERDE	No es posible atender la Alegación pues nace de un convenio suscrito por el Ayuntamiento para obtener como suelo público de espacio libre la zona de Las Canteras.
21043	27-12-2001	GRUPO C.A.N.S.	PONER ZONA VERDE DE PARCELA Nº 3 DE LA ZONA DE LA CRUZ DEL MAR.	La propuesta es aceptable máxime cuando en el Plan General vigente figura como Sistema General de espacio libre.
21064	27-12-2001	I.U.	PONER ZONA VERDE LA PARCELA Nº 3 DE LA ZONA DE LA CRUZ DEL MAR (AL MENOS PARCIALMENTE)	
21044	27-12-2001	GRUPO C.A.N.S.	PARCELA DE ROJAS SE QUEDE DE ZONA VERDE	No es posible atender la Alegación pues nace de un convenio suscrito por el Ayuntamiento para obtener como suelo público de espacio libre la zona de Las Canteras.

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
21057	27-12-2001	MIGUEL DEL MORAL RGUEZ. MANUELA, DOLORES, Mª GLORIA Y PILAR DEL MORAL DÍAZ	SE OPONEN A LA PROLONGACIÓN DE LA CALLE SOR MAGDALENA	La proyectada prolongación de la calle facilitaría el acceso al Colegio de la Divina Pastora, no parece procedente eliminar el vial propuesto.
21069	27-12-2001	ENCARNACIÓN PORRAS RGUEZ.	EL CINE DE BALLESTER PASE A EQUIPAMIENTO CULTURA PÚBLICO	La recalificación a Ciudad Jardín se ha propuesto, para dar cumplimiento a las decisiones municipales en trámites.de ejecución de sentencia, que le reconoce a los propietarios el derecho a que se les calificara como residencial. Desde un punto de vista meramente urbanístico, la pérdida de un equipamiento nunca beneficia al interés general, y si se trata del único equipamiento cultural existente, aún menos. No obstate, el órgano resolutivo, adoptará la decisión que tenga por conveniente.
21070	27-12-2001	JUAN RAMÓN JIMÉNEZ PORTELA		
21071	27-12-2001	SIXTO Y JUAN ARTURO ALMANSA MELLADO	SOLAR EN AVDA. CRUZ ROJA, JUNTO A LA HERAMANDAD DEL TRABAJO SE PASE DE BLOQUE A MANZANA CERRADA.	El entorno de la finca nº 42 de la avda. de la Cruz Roja mantiene una tipología de Ciudad Jardín, no parece procedente admitir la alegación.
21121	28-12-2001	ROSARIO MONTSERRAT BERMEJO	VIVIENDA EN ALBÉNIZ PASAR DE C. JARDÍN A M. CERRADA	La tipología de la edificación y su entorno encuadra dentro de las características de ordenación establecidas por el planeamiento vigente que son las que se mantienen en el proyecto en trámite.
21138	28-12-2001	ANTONIO GARRIDO DOLS. ASOCIACIÓN DE HOTELES Y PENSIONES	EL CINE DE BALLESTER PASE A EQUIPAMIENTO CULTURAL PÚBLICO	La recalificación a Ciudad Jardín se ha propuesto, para dar cumplimiento a las decisiones municipales en trámites.de ejecución de sentencia, que le reconoce a los propietarios el derecho a que se les calificara como residencial. Desde un punto de vista meramente urbanístico, la pérdida de un equipamiento nunca beneficia al interés general, y si se trata del único equipamiento cultural existente, aún menos. No obstate, el órgano resolutivo, adoptará la decisión que tenga por conveniente.
21139	28-12-2001	JUAN ANTONIO GARRIDO CASTRO. ASOC. AMIGOS MUSEO ARQUEOLÓGICO MPAL DE JEREZ		
21140	28-12-2001	J. ANTº GARRIDO CASTRO ASOC. CULTURAL CAEPIONIS	PROPONE QUE SE PROTEJA EL EDIFICIO DE LA ESTACIÓN DE RENFE	Es aceptable la alegación por cuanto el establecimiento de dicho edificio como Equipamiento prolongaría su uso.

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
21141	28-12-2001	JUAN ANTONIO GARRIDO CASTRO	PROPONE CORREGIR ALGUNAS ORDENANZAS DE SUELO URBANO. PROPONE NUEVOS EDIFICIOS PARA INCORPORAR AL CATÁLOGO	Se propone ampliar el catálogo y las protecciones al subsuelo de casco ante la posibilidad de apariciones de restos arqueológicos. El planeamiento ha introducido en la relación de Edificios Catalogados los ya existentes en el planeamiento anterior y aquellos otros que tienen incoados expedientes para la inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz o bien están declarados Bien de Interés Cultural. No ha existido un criterio arbitrario para la inclusión en el catálogo por lo que no se entiende admisible la propuesta de ampliar el catálogo incluyendo edificios con criterio que ahora sí podría considerarse arbitrario. El art. 281y 285 aludidos recogen la normativa que con carácter general debe regular las edificaciones en zonas calificadas de zona 1, Casco Antiguo. Las particularidades que se establecen por la protección del Patrimonio están recogidas en el Capítulo V de la norma.
21142	28-12-2001	JUAN ANTONIO GARRIDO CASTRO	PROPONE CATALOGAR B EL EDIFICIO DE C/ LARGA Nº 37	La finca que se alude no tiene a juicio de quien suscribe entidad suficiente para incluirse dentro del catálogo.
21186	28-12-2001	JUAN IGNACIO PY COTRO	PIDE QUE NO SE ATIENDA LA SOLICITUD DE CATALOGAR INDUSTRIAL LA BODEGA DE LOS FLORIDO EN LA C/ DEL CASTILLO	La finca a la que se alude “Bodega de Florido” mantiene en esto documento la misma calificación del anterior Planeamiento.
21198	28-12-2001	LUIS CABALLERO FLORIDO		
39	28-12-2001 (en la policía)	FRANCISCO CABALLERO PUYANA	EN CALLE ALBÉNIZ Nº 3 CAMBIAR CALIFICACIÓN DE CIUDAD JARDÍN	El entorno de la finca nº 3 de la Calle Albéniz mantiene la tipología de Ciudad Jardín, no parece procedente admitir la alegación.
144	3-01-2002 (Correo 28-12-01)	JOSÉ LUIS GAVARRÓN ATIENZA	CAMBIO DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE LA AVDA. DE ANDALUCÍA POR USO RESIDENCIAL CON TRES PLANTAS	No debería estimarse por entender que el lugar de emplazamiento del equipamiento lo hace idóneo para el suelo urbano. Se debería prever su obtención por expropiación que podría ser pactada y materializada en aprovechamientos lucrativos en las Unidades de Ejecución colindantes.
145	3-01-2002 (Correo 28-12-01)	MERCEDES CARRANZA RODRÍGUEZ		

SECTOR Nº 2 - MECA BAJA

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
21072	27-12-2001	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ MAR EN REPR. DE JOSÉ LUIS SANTO MARTEL	QUIEREN ESTAR EN EL SECTOR 1	Ambos sectores el 1 y el 2 están clasificados como suelo urbanizables no programados, por lo que en principio ninguno de los dos tiene previsto su desarrollo en la programación del Plan, salvo que los propietarios insten su programación o el Ayuntamiento decida proponerlo, por tanto ninguno de ellos cuenten con ventajas respecto del otro. No obstante, por motivos de ordenación se ha atendido estas peticiones quedando incluido en el ámbito del sector 1
21073	27-12-2001	MANUEL LÓPEZ CUEVAS		
21074	27-12-2001	FCO. APARICIO GLEZ.		
21075	27-12-2001	ENCARNACIÓN CARRETERO GÓMEZ		
21077	27-12-2001	EDUARDO FERRETE LÓPEZ		
21080	27-12-2001	ANDRÉS JOSÉ GUTIÉRREZ DÍAZ		
21081	27-12-2001	ANTONIO GONZÁLEZ GALVÁN		
21083	27-12-2001	JOSÉ DURÁN SOTO		
21084	27-12-2001	IGNACIO REAL SÁNCHEZ		
21085	27-12-2001	FCO. RUIZ CÁRDENAS		
21087	27-12-2001	RAFAEL SERNA SALVADOR		
21088	27-12-2001	Mª ÁNGELES VALLE GIL		
21089	27-12-2001	ANTº ZAMBRANO CURADO		

SECTOR Nº 3 - CAMARÓN

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20573	17-12-2001	JUAN CARLOS CASTRO BERNAL	TIENE UNA CASA QUE CAE ENMEDIO DE UNA CALLE (CAMINO DE LOS QUEMADOS)	El Planeamiento propone un vial con un ancho de 20 mts., anchura que produce lesiones graves en edificaciones existentes, por lo que se asume la alegación y se modifica el trazado del vial pasando a un ancho de 10 mts.
21063	27-12-2001	IZQUIERDA UNIDA	PROPONE AMPLIAR EL ÁREA EDIFICABLE DEL SECTOR 3. SUELO URBANIZABLE A COSTA DE LOS ESPACIOS LIBRES DEL FRENTE COSTERO Y PROPONE UNA FRANJA VERDE EN LA ZONA INTERIOR DE LOS SECTORES 2 Y 3.	Que la propuesta planteada lleva a una dispersión de los espacios libres que no benefician los objetivos propuestos del establecimiento de un área de protección de Camaleón. No obstante ello, desde el desarrollo de los sectores 2 y 3 podría obtenerse como sistemas locales de espacios libres, el corredor verde paralelo al camino de las Veredas.
21143	28-12-2001	PABLO GARCÍA VÁZQUEZ	ELIMINAR LA ZONA VERDE DE SISTEMA GENERAL INCLUIDA EN EL SECTOR	Efectivamente el suelo que Ud. ha situado en el plano adjunto está clasificado como Suelo Urbanizable no Programado Sector 3 y calificado como Sistema General de Espacios Libres. Esta calificación como espacio libre obliga al resto de propietarios del Sector a compensar bien económicamente o con terrenos la parcela que se destine a este fín. No se acepta la alegación porque este corredor verde viene condicionad por las directrices del P.O.T. de la Costa Noroeste.
21046	27-12-2001	RAFAEL RUIZ LÓPEZ C.A.N.S.	QUE SE RESPETE LA ANCHURA DE LOS CORREDORES VERDES PLANTEADOS	Que en el Plano 2-2 de Estructura General y Orgánica del Territorio se comprueba claramente como el Pinar queda unido al Parque General de Camarón a través del corredor verde que transcurre paralelo a la actual Ctra. de Las Tres Piedras. Será el planeamiento de desarrollo de los sectores 2 y 3 los que definan las manzanas edificables en cada uno de ellos, por tanto la separación de las edificaciones a los espacios libres. En cuanto a la vía pecuaria Cañada de Chapitel, queda recogido en el mismo plano, si bien el deslinde se realizará por la Comunidad Autónoma, previo expediente instruido al efecto. Que el Planeamiento General y su posterior desarrollo puedan contemplar las propuestas de ordenación contenida en la alegación.
21196	28-12-2001	JUSTO MASOT MONSERRAT	PROPONE NUEVA DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y UNOS NUEVOS PARÁMETROS DE DESARROLLO	Que la filosofía que ha inspirado el otorgarlo a Sector 3 un uso hotelero exclusivo, es la intención del P.G.O.M. de potenciar los usos terciarios en las zonas costeras de mayor interés turístico, teniendo en cuenta además, que el uso residencial es el predominante en la mayoría de los sectores. Que la adscripción del Parque General a los distintos sectores del suelo urbanizable se ha hecho para facilitar su obtención, pues una carga de esta envergadura difícilmente podría soportarlo un solo sector. No se admite la alegación pues la S.G. de Camarón viene impuesta al Municipio por P.O.T. de la Costa Noroeste.
21199	28-12-2001	PARTIDO POPULAR	PROPONE NUEVA DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y UNOS USOS DISTINTOS PASANDO AL RESIDENCIAL	Los espacios libres que tiene que soportar el sector 3, es la parte del Sistema General de Camarón que está dentro de su ámbito. El Sistema General de Camarón se prevé obtenerlo como sistema general adscrito a los distintos sectores del suelo urbanizable, Sector 1, 2, 3, 4, 8 y 9, y su adquisición estará deferida en el tiempo conforme se vayan desarrollando los distintos sectores. Pinar de las Veredas, está recogido en el Plan General. Está contemplado una mayor anchura de la Ctra. de Las Tres Piedras con una banda verde a cada uno de los lados donde se compatibiliza el vial rodado con senderos peatonales.

SECTOR Nº 4 - LOS QUEMADOS

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20219	11-12-2001	JOSÉ MANUEL PÉREZ GALÁN	LE COGE UNA CALLE POR SU CASA	La legislación urbanística establece el reparto equitativo de beneficios y cargas en los suelos urbanizables y será el Plan Parcial que desarrolle este suelo y el posterior proyecto de compensación los que definan las condiciones incompatibles con el planeamiento, que son necesarias eliminar, para poder ejecutarlo y su indemnización. En cualquier caso se trata de una vivienda construida al margen del planeamiento de 1983 en el que este suelo está clasificado como no urbanizable.
20354	13-12-2001	JUAN JOSÉ VALLADARES GONZÁLEZ		
20355	13-12-2001	MIGUEL VIDAL GALINDO		
20381	13-12-2001	MANUEL LA O BERNAL		
20558	17-12-2001	ANDRÉS RGUEZ. GARRIDO	SE LE QUITE DEL S.U.P DE LOS QUEMADOS Y SE LE DEJE COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO	
20559	17-12-2001	MANUEL GÓMEZ LORENZO		
20560	17-12-2001	DOMINGO ESTABLIET CASADO		
20562	17-12-2001	MARTÍN MELLADO MARTÍN		

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20574	17-12-2001	JUAN CARLOS CASTRO BERNAL	QUE TIENE UNA VIVIENDA EN EL SECTOR Y ENCIMA LE CAE UNA CALLE	La legislación urbanística establece el reparto equitativo de beneficios y cargas en los suelos urbanizables y será el Plan Parcial que desarrolle este suelo y el posterior proyecto de compensación los que definan las condiciones incompatibles con el planeamiento, que son necesarias eliminar, para poder ejecutarlo y su indemnización. En cualquier caso se trata de una vivienda construida al margen del planeamiento de 1983 en el que este suelo está clasificado como no urbanizable.
20626	18-12-2001	JUAN CARLOS GARCÍA MURGA	LE CAE UNA CALLE ENCIMA QUE LA PONGAN POR LOS QUEMADOS	
20923	26-12-2001	JOAQUÍN DOMÍNGUEZ RGUEZ.		
21047	27-12-2001	JOSÉ PORRAS DOMÍNGUEZ		
21048	27-12-2001	ILDEFONSO DOMÍNGUEZ CEBRIÁN		
21093	27-12-2001	JOSÉ MARÍA RAMOS GARCÍA	CORREGIR UN TRAZADO DEL VIAL QUE HACE UN CODO EN EL CRUCE CON LA C/ ECUADOR	
21130	28-12-2001	JUAN DÍAZ VÁZQUEZ	LE CAE UNA CALLE ENCIMA QUE LA CAMBIEN O LA QUITEN	

SECTOR Nº 7 - POZO ROMERO

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20938	26-12-2001	JOSÉ ANTONIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ	EL VIAL DE LA CTRA. DE ROTA LE COGE UN ACHO DE 1,50 MTS. AL FRENTE DE SU PARCELA	Las alineaciones de la Ctra. de Rota están establecidas desde la aprobación del P.G.O.U. de 1983 que ahora se revisa, y es la construcción al margen del planeamiento que se ha llevado a cabo la que no ha respetado la ordenación prevista

SECTOR Nº 8 - ARBOLEDILLA

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
147	3-01-2002 (Correo 28-12-01)	SALVADOR SALVAGO MORA		La nueva clasificación como Suelo Urbanizable Programado responde al interés municipal de desarrollar esta actuación a medio plazo para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo. El sistema de actuación previsto en la ficha urbanística del Sector 8, se debe a un error, pues se ha consignado como "compensación" cuando en realidad se debió establecer como expropiación, pues claramente se fija en los "criterios orientativos de ordenación" la incorporación de este suelo al Patrimonio Municipal. Ello nos habilita a llevar la expropiación mediante convenio o expropiación pactada con pagos en especia, en este mismo suelo, tal y como es el interés de los propietarios puesto de manifiesto en la propia alegación.

SECTOR Nº 9 - MAJADALES

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
21090	27-12-2001	DOMINGO L. RENEDO VARELA	INCORPORAR SUELO NUEVO AL SECTOR Nº 9	Se acepta como voluntad de colaboración, dentro de los limites de la legislación urbanística y la potestad de planeamiento del municipio.

SECTOR Nº 10 - TRAS REGLA

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20760	20-12-2001	AA.VV. ISLA VERDE	QUE LOS QUITEN DEL SECTOR Y LOS PONGAN COMO SUELO URBANO	El Art. 8 de la Ley 6/98 establece que tendrán la condición de suelo urbano. **a)** El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidado por la edificación en la forma y con las características que establece la legislación urbanística. **b)** Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con los mismos. Este suelo no cuenta con todos los requisitos mínimos ni han sido urbanizados en ejecución del planeamiento, por lo que no se encuentran en ninguno de los dos supuestos legales para su consideración como urbanos.
20868	21-12-2001	EDUARDO CASTAÑO HERNÁNDEZ	QUE LO DEJEN COMO ESTÁ QUE ES LO QUE A ÉL LE GUSTA	La legislación urbanística establece el reparto equitativo de beneficios y cargas en los suelos urbanizables y será el Plan Parcial que desarrolle este suelo y el posterior proyecto de compensación los que definan las condiciones incompatibles con el planeamiento, que son necesarias eliminar, para poder ejecutarlo y su indemnización. En cualquier caso se trata de una vivienda construida al margen del planeamiento de 1983 en el que este suelo está clasificado como no urbanizable.
21054	27-12-2001	JOSÉ, ANTONIO, ENRIQUE Y MANUEL GONZÁLEZ VÁZQUEZ	QUITAR EL SECTOR 10 DE S.U.P Y PASARLO A SUELO NO URBANIZABLE	El Art. 126.4 del T.R.L.S. 1/92, asumido por la Ley 1/97, establece que se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada por la elevación de un módulo territorial distinto. El Plan General vigente ha agotado su capacidad y la necesidad de prever nuevas zonas de crecimiento es patente. El Art. 10 de la Ley 6/98, define al Suelo Urbanizable como aquel que no teniendo ni la condición de urbano o de no urbanizable podría ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación Urbanística y el planeamiento empleados.
21155	28-12-2001	MANUEL RAMOS GARCÍA DE QUIRÓS	LE PARECE ALTO EL SUELO PARA ZONA VERDE. LE PARECE ALTO EL 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO.	El Art. 98.3 del T.R.L.S. 1/92, asumido como Derecho Propio de la CCAA prevé que ante las determinaciones del Plan General, ésta la califica de terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección oficinal u otro régimen de protección pública, considerará esta calificación como un uso específico, asignándole el coeficiente de ponderación que, justificadamente y en coordinación con los criterios de valoración catastral, exprese su valor en relación con el característico del área en que quede incluido.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20928	26-12-2001	ANTONIO RODRÍGUEZ GOYENECHEA	EN LOS PLANOS 1/2/3/4/5/6/7/8/9 POR ERROR APARECE UN LETRERO DE “CEMENTERIO” SOBRE SU FINCA	Comprobado error y corregido

SUELO NO URBANIZABLE

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
20790	20-12-2001	CAYETANO GLEZ. SAN JOSÉ	DICEN QUE LA VÍA VERDE TIENE UN ANCHO DE 50 MTS Y LE AFECTA A SUS FINCAS	En el Plan Especial 1, denominado Vía Parque se establece que tendrá como mínimo la superficie indicada en el plano de ordenación general..., el ancho de la vía en el suelo no urbanizable será como mínimo de 14 metros.
20791	20-12-2001	RAFAEL GLEZ. SAN JOSÉ		
21103	27-12-2001	CAYETANO GLEZ. SAN JOSÉ		
21104	27-12-2001	RAFAEL GLEZ. SAN JOSE		
21062	27-12-2001	I.U.	CAMBIAR EL USO DE SUELO AGRÍCOLA COMÚN A SUELO DE EXPLOTACIÓN INTENSIVA	Atendiendo al informe vinculante de Medio Ambiente se rectifican las calificaciones otorgadas al suelo no urbanizable.
21065	27-12-2001	I.U.	SOBRE LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO PASAR DE 5000 M² A 2500 M² SNU-PE 4	Se han fijado las superficies de la unidad mínima de cultivo de conformidad con las especificaciones contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental.
21133	28-12-2001	MANUELA LORENZO BERNAL	PASAR VENTISQUERO A RÚSTICA Y DE REGADÍO	Atendiendo al informe vinculante de Medio Ambiente se rectifican las calificaciones otorgadas al suelo no urbanizable.
21134	28-12-2001	JOSÉ MANUEL REYES LORENZO		

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
21094	27-12-2001	DIEGO GÓMEZ RGUEZ.	PASAR VALDECONEJOS,..., ETC. DE SUELO NO URBANIZABLE DE SECANO A SUELO NO URBANIZABLE DE REGADÍO	Atendiendo al informe vinculante de Medio Ambiente se rectifican las calificaciones otorgadas al suelo no urbanizable.
21095	27-12-2001	Mª FUENSANTA LUQUE ARANDA		
21097	27-12-2001	MANUEL BERNAL ESPINOSA		
21184	28-12-2001	PATRICIO DÍAZ MORENO		
21190	28-12-2001	FCO. LÁZARO ROMERO		
21191	28-12-2001	JOSÉ LÁZARO ROMERO		
21192	28-12-2001	ANTONIO JIMÉNEZ REALES		
21193	28-12-2001	JOSÉ ORELLANA FERNÁNDEZ		
21194	28-12-2001	SALVADOR BADILLO HINIESTA		
21195	28-12-2001	FERNANDO LÓPEZ MARTÍNEZ		
363	9-01-2002	JOSEFA LUISA GARCÍA CUEVAS		

PLAN ESPECIAL Nº 3 - AMPLIACIÓN PUERTO DEPORTIVO

EXPTE.	FECHA	TITULAR	MOTIVO	INFORME
21045	27-12-2001	RAFAEL RUIZ LÓPEZ C.A.N.S.	NO QUIEREN QUE SE AMPLÍE EL PUERTO DEPORTIVO	La ampliación del Puerto Deportivo se preve por medio de PE2 y PE3. Los objetivos del P.E. 2 son: - Ordena y potencia la actividad pesquera - Potenciar el desarrollo turístico - Fomento de la actividad Náutica-Turística - Integra el Puerto en la comunidad mediante la accesibilidad y la inserción del Puerto en el núcleo urbano. El objetivo del P.E. 3 es constituir al sector pesquero en puerto independiente y de fácil maniobrabilidad. Se ha entendido que son necesidades palpables a las que hay que dar respuesta en un futuro y que el Plan General tiene que tener prevista. No se atiende.

2.c.2/4.- LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

Se han recogido en el documento los convenios urbanísticos suscritos por el Ayuntamiento con los particulares para evitar las situaciones que el planeamientourbanístico actual produce en las propiedades de los siguientes titualares:

-Titular: Don Pedro Valdés Montalbán
-Situación: Plaza de la Esperanza.
-Síntesis del convenio: Sobre recalificación de la finca nº 6 de la Plaza de la Esperanza que pasa en el Nuevo Plan a zonificación 2 Edificación en Manzana Cerrada.
-Fecha de formalización: 13 de diciembre de 2001

-Titulares: Don Diego Conradi Pacheco, Don Luis Conradi Ramírez, Don Alfonso, Francisco y Fernando Conradi Toro.
-Situación: Avda. de Sevilla.
-Síntesis del convenio: Sobre recalificación de la finca nº 55 de la Avda. de Sevilla, que pasa en el Nuevo Plan a zonificación 2 Edificación en Manzana Cerrada.
-Fecha de formalización: 21 de mayo de 2002

-Titular: Don Manuel Garrido Araujo
-Situación: Avda. de Sevilla.
-Síntesis del convenio: Sobre recalificación de la finca nº 41 de la Avda. de Sevilla, que pasa en el Nuevo Plan a zonificación 2 Edificación en Manzana Cerrada.
-Fecha de formalización: 5 de febrero de 2002

-Titular: Enrique Montalbán Lorenzo en nombre y representación de la Empresa “Manor 2000, S.L.”
-Situación: Calle Cruz de Mayo.
-Síntesis del convenio: Sobre recalificación de la finca S/N de la Calle Cruz de Mayo (hoy de uso bodeguero) que pasa en el Nuevo Plan a zonificación 1 Casco Antiguo, con la condición de ampliar la calle hasta completar los 5,50 mts.
-Fecha de formalización: 3 de junio de 2002.

2.d SOBRE LA TRAMITACIÓN DE LA 3ª EXPOSICIÓN PÚBLICA

2.d.1.- INTRODUCCIÓN

Tras la aprobación provisional del documento de Plan General Municipal de Ordenación, por el Pleno de la Corporación en sesión de fecha 25 de junio de 2002, se da traslado del documento a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía para su aprobación definitiva y a los distintos Organismos Oficiales, para la emisión de los preceptivos informes.

Una vez producidos los informes por los Organismos Oficiales, la Comisión Provincial emite informe al documento sometido a trámite remitiéndolo al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento a la vista de los informes obrantes en su poder toma razón de los mismos, y procede según se detalla en la presente Memoria, introduciendo correcciones tanto en texto como en cartografía para adecuarlos a los informes obrantes en el expediente, además de proceder a adaptar el mismo a la nueva Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Elaborado el nuevo Plan General, somete el documento modificado al Pleno de la Corporación que acuerda su aprobación en sesión celebrada el 12 de agosto de 2003.

Una vez adoptado este Acuerdo, y dado que las modificaciones introducidas pueden considerase modificaciones sustanciales, se abre un período de exposición pública por el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del preceptivo Anuncio en el B.O.P. de 27 de agosto de 2003, sin perjuicio de su publicación en el Diario de Jerez.

2.d.2 ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE REVISIÓN APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EL 12 DE AGOSTO DE 2003.

En cuanto a la Alegaciones, se han recibido un total de 95, de particulares y de distintas Entidades, formuladas al documento aprobado y que han sido informadas por los Técnicos Redactores del Plan y dictaminadas por la Comisión Informativa de Obras, en base a la Propuesta de Alcaldía del siguiente tenor:

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
15862/ 9 septbre.	Antonio García Martínez	SUELO URBANO	Sobre la zonificación dada a un solar sito en la esquina entre C/ Mojarra, Naranjo y Sargo, propiedad de D. Antonio Vázquez Vázquez, al que se le otorga la zonificación 2) frente a la 3), que es la general de la zona.	La calificación otorgada por el Plan nace de un Convenio Urbanístico entre el titular de la parcela y el Ayuntamiento en acuerdo plenario, por lo que el planificador recoge en el documento la voluntad municipal al respecto.
15864/9 septbre.	Esperanza Rodríguez Prieto			
15865/9 septbre.	Juan José Pedrero Moreno			
15866/9 septbre.	Antonio Ruíz Melero			
15870/ 9 septbre.	Pedro Cordero Cerezo			
16327/15 septbre.	Dolores García Campo			
16328/15 septbre.	Joaquín Zurbarán Noguero			
16330/15 septbre.	Juan José Pedrero Moreno			
16331/15 septbre.	Mª Josefa Zambrano Lemas			
16333/15 septbre.	Antonio Ruíz Melero			
15863/9 septbre.	Agustina Pérez Díaz			
16180/12 septbre.	Agustina Pérez Díaz	SUELO URBANO	Escrito como continuación a la alegación ya presentada con nº de expediente 15.863 de 9 septiembre, sobre la parcela de D. Antonio Vázquez Vázquez.	La calificación otorgada por el Plan nace de un Convenio Urbanístico entre el titular de la parcela y el Ayuntamiento en acuerdo plenario, por lo que el planificador recoge en el documento la voluntad municipal al respecto.
16880/24 septbre.	Francisco Valderrama Cascobelo	SUELO URBANO	Sobre la ubicación de una zona verde ocupando en parte su parcela en Avda. Cristóbal Colón.	La zona verde recoge una pastilla uniforme con la incorporación de estos terrenos, ello supone que la adquisición de los mismos ha de pasar por el preceptivo expediente expropiatorio, cuya valoración deberá ajustarse a lo prevenido al respecto por la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, que determina que se debe pagar su justo valor.Se trata de un procedimiento de gestión que en nada altera el planeamiento, por lo que su atención a trámite no tiene nada que ver con la ordenación del territorio, objeto del documento que se alega, por lo que no procede estimarla.
17041/26 septbre.	Dulce Nombre de María Sánchez Lorenzo y 3 más.			
17059/26 septbre.	Regla Caro Román en rep. De "Asociación Vecinos Pozo Romero"			

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
16901/24 septbre.	Manuel Esteban Ballester Almadana	SUELO URBANO	Analiza la situación cronológica urbanística por la que ha atravesado la finca. En el documento 1B.2, págs. 457, 486 y 459 se califica como equipamiento cultural y en lal planimetría se define como SC. Equipamiento Social. Disconformidad con la calificación urbanística de equipamiento cultura, que incumple la sentencia y modifica la aprobación inicial. No justificada la modificación en base a las alegaciones. No es válida la justificación de que no existen otros locales, dado que colindante con su finca se encuentra la "Cooperativa Católico Agrícola". No es válida la afirmación del Plan de que con esta calificación de equipamiento cultural público se garantizan los derechos de los propietarios, porque en el estudio económico-financiero se atribuye un valor de 325.000 y su valor es de 1.502.580 €. Se infringe el ordenamiento jurídico, art. 87.1 de la Ley de Jurisdicción y 9, 3, 24.1.1, 117.3 y 118 de la C.E. En contradicción con la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 1999.	Sobre esta alegación, los redactores del planeamiento se posicionan en el mismo sentido que se manifestaron a este respecto en la segunda exposición pública en contestación a las alegaciones 21.069, 21.070, 21.138 y 21.139 de 27 y 28 de diciembre de 2001, es decir, la recalificación a Ciudad Jardín que se propuso en aquel documento se llevó a efecto para dar cumplimiento a las decisiones municipales, en trámite de ejecución de sentencia, que le reconoce a los propietarios el derecho a que les calificara como residencial. No obstante, el órgano resolutivo adoptó acuerdo en el sentido de atender la petición de los particulares de dejar como equipamiento social-cultural la finca en cuestión, buscando no perder un equipamiento cultural existente, cuya pérdida iría en perjuicio del interés general, si bien esta vez se ha incorporado al uso público, lo que habilita su enajenación por el procedimiento expropiatorio sin que ello suponga que el planeamiento minusvalore la finca, sino que simplemente establece los mecanismos legales para su incorporación al dominio público.
14781/19 Agosto	Antonio González Vázquez	SUELO URBANO	Propone la alteración de una calle situada en el Pago Tras de Regla para evitar la demolición de una casa.	No es posible con el plano presentado conocer exactamente cual es el cambio propuesto. Todo ello con independencia de que se ha revisado la trama viaria de la zona y se considera indónea e imprescindible para atender las necesidades de circulación de la misma.
16948/25 septbre.	Antonio González Vázquez	SUELO URBANO		
16954/25 septbre.	Mª Oliva Pérez Sánchez, en rep. De Cdad. Vecinos finca C/ Cemento nº 38	SUELO URBANO	No son conformes con que en las parcelas colindantes se puedan construir hoteles con tres plantas.	Considerando la realidad social de Chipiona como municipio eminentemente turístico, pero con gran carencia de plazas hoteleras, resulta coherente que se potencie la instalación de servicios turísticos.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
16967/25 septbre.	Carmen Raposo Ramírez, en rep. de Manuel Sánchez Valor	SUELO URBANO	Sobre la afección al Plan Especial de Puertos de una finca sita en C/ Mar Caribe y C/ Río Guadalquivir.	La delimitación establecida es la marítimo-terrestre y los terrenos afectados lo son por Ley (Ley de Costas) y se ha afectado su explotación a Puertos de Andalucía. El planeamiento únicamente ha señalado esta situación, no es posible alterarla.
16990/25 septbre.	Miguel del Moral Rodríguez y Manuela, Mª Dolores, Mª Gloria y Pilar del Moral Díaz	SUELO URBANO	Plantean la disconformidad con el vial señalado en el PGOU como prolongación de la C/ Sor Magdalena a C/ Ramón y Cajal, por afectar a sus viviendas.	Es competencia del Plan General la determinación en suelo urbano consolidado de la trama viaria urbana, y que ésta responda a principios de coherencia y racionalidad y en aras de estos principios se considera necesaria la apertura del vial objeto de la reclamación.
17010/26 septbre.	Pilar Sáenz Rodríguez	SUELO URBANO	Cambio de Equipamiento Dotacional de la Avda. de Andalucía a suelo de edificación de carácter residencial en la totalidad de su extensión superficial.	A la 2ª exposición pública del planeamiento (Revisión General), se emitió en referencia a este asunto el siguiente informe: "No debería estimarse por entender que el lugar de emplazamiento del equipamiento lo hace idóneo para el suelo urbano. Se debería prever su obtención por expropiación que podría ser pactada y materializada en aprovechamientos lucrativos en las unidades de ejecución colindantes". En estos momentos nos ratificamos en el mismo informe, por no haber variado las condiciones del Suelo Urbano.
17011/26 septbre.	Mercedes Carranza Rodríguez			
17012/26 septbre.	José Luis Gabarrón Atienza			
17017/26 septbre.	Andrés López Montalbán, en rep. de Cdad. Propietarios Avda. de la Cruz nº 54	SUELO URBANO	Sobre la calificación que otorga el planeamiento a la parcela ocupada por el Club Alay-Club, Zona 5 en Bloque abierto, por cuanto no es concordante con el entorno, Ciudad Jardín, que no le satisface que se desestimara su anterior alegación en la base de la existencia de Convenio Urbanístico.	Se comprueba la existencia de error en la delimitación de la parcela que fue objeto de convenio urbanístico, se procede a rectificar los linderos.
17174/29 septbre.	Juan Antonio Garrido Castro	SUELO URBANO	Sobre la calificación que otorga el planeamiento a la parcela ocupada por el Club Alay-Club, Zona 5 en Bloque abierto, por cuanto no es concordante con el entorno, Ciudad Jardín, que no le satisface que se desestimara su anterior alegación en la base de la existencia de Convenio Urbanístico.	La calificación otorgada por el Plan nace de un Convenio Urbanístico entre el titular de la parcela y el Ayuntamiento, tomado en acuerdo plenario, motivo por lo que el planificador recoge en el documento la voluntad municipal al respecto.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17095/26 septbre.	Francisco Manuel Martín García	U. E. Nº 1	Solicita equiparación de la U.E. Nº 1 a las demás unidades en relación al nº de viviendas por hectárea, pasando de 35,33 a las 49,90 viviendas/hectárea de unidades de ejecución similares.	Se estima en parte la alegación y se incrementa el nº de viviendas máximo a 260, considerándose el adecuado para los aprovechamientos que se han asignado a la unidad, dado que el 57% de la Edificabilidad está previsto en Zona 3 Jardín y no tiene asignada la obligatoriedad de la construcción de viviendas de protección pública atendiendo a su singular emplazamiento de zona próxima al Muelle y vinculada al uso característico eminentemente turístico.
17204/27 septbre.	José Luis Jurado Mellado y hnos.	U.E. Nº 1	Sobre la ubicación de la zona verde de la U.E. Nº 1 en la finca de su propiedad, lo que dice conlleva soportar en gran medida la carga urbanística de la zona.	Al estar incluida en una unidad de ejecución U.E. Nº 1, se deberá establecer mediante el correspondiente proyecto de reparcelación la justa distribución de beneficios y cargas y, por tanto, no tiene que recaer o soportar más carga que la proporcional a la superficie de la finca inicial. La ubicación de la zona verde en ese entorno responde a las determinaciones de la Ley de Costas, por cuanto ese suelo está afectado por la servidumbre de protección. No procedería estimar la alegación.
16805/23 septbre.	Pedro Valdés Montalbán	U.E Nº 2	Propone pasar a urbano consolidado los terrenos comprendidos en la U.E. Nº 2.	Los terrenos incluidos en la U..E. Nº 2 cumplen con las consideraciones establecidas en el art. 45-2.b) para ser considerado suelo urbano no consolidado, pues la escasa urbanización existente no comprende todos los servicios, infraestructura y dotaciones públicas precisas para servir a la edificación que sobre ellos existe.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17014/26 septbre.	Julia Cotro Cabo	U.E. Nº 2	Reitera su alegación a la 2ª exposición del Plan sobre la ordenación de la U.E. Nº 2, y que en síntesis insistían en que no son conformes con las condiciones de ordenación de la U.E. Nº 2 por entender que es discriminatoria con otras unidades.	A la 2ª exposición a la que se sometió el documento de Revisión del planeamiento y a este respecto, se informó que "No es posible la eliminación de los espacios libres, equipamiento y viales de las unidades de ejecución, pues se trata de sistemas locales necesarios para la población que se asiente en el ámbito de ordenación. Se propone que no se admita la alegación, pues la ordenación propuesta se entiende que es la que manos perjuicio ocasiona en el ámbito de la unidad. Dado que cada una de las unidades de ejecución constituye un área de reparto independiente, los aprovechamientos atribuidos a cada una de ellas se han propuesto equivalentes para evitar posibles agravios comparativos, por lo que no es posible aumentar indiscriminadamente el nº de viviendas. En estos momentos procedimentales los técnicos se ratifican en el anterior informe.
17015/26 septbre.	Pilar Sáenz Rodríguez y otros			
15564/2 septbre.	Isabel García Espinosa	U.E. Nº 5	Sobre una casa que tiene construida en la U.E. Nº 5 dentro de la pastilla de Equipamiento. Pide que se le tenga informada de los movimientos urbanísticos de la U.E. Nº 5.	Es preceptivo legalmente notificar a todos y cada uno de los propietarios de la Unidad de las actuaciones no sólo de desarrollo sino de las obras de urbanización.
17090/26 septbre.	Construcciones Hnos. Díaz Jurado	U.E. Nº 5	Sobre la discontinuidad de la U.E. Nº 5, que se afirma se generarán perjuicios en el futuro desarrollo de la unidad.	El planeamiento establece un determinado equilibrio entre las unidades de ejecución, equilibrio que se vería seriamente afectado si se alterara tanto la delimitación como los aprovechamientos. Se propone que no se admita la alegación, por cuanto produciría el efecto contrario que se expone.
16968/25 septbre.	Francisco Benítez Cárdenas	U.E. Nº 6	Solicita la supresión de un vial que afecta a 2 viviendas en la Avda. de la Constitución.	El vial que se propone es un vial estructurante del sistema viario de la población, que no debe ser suprimido. Por tanto estos Técnicos estiman que su eliminación traería graves perjuicios para la Comunidad. Estos terrenos se encuentran incluidos junto con otros en la U.E. nº 6 donde mediante la reparcelación pertinente tendrán que indemnizarse a los propietarios afectados.
17091/26 septbre.	Gabriel García Martín			
14957/22 Agosto	Gregorio, Manuel y Fernando Rodríguez Solís	U.E. Nº 7 y U.E. Nº 8	Posee una finca que se ha incluido parte en la U.E. Nº 7 y parte en la U.E. Nº 8, y proponen que se clasifiquen como suelo rústico.	No es posible dejar fuera del desarrollo urbanístico la finca que se trata, pues su emplazamiento hace inviable atender su alegación, ya que se encuentra situada entre la U.E. Nº 7 y la U.E. Nº 8, como en su escrito alegan.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
16925/25 septbre.	Josefa Caraballo Jurado	U.E. Nº 8	Manifiesta que la U.E. Nº 8 es inviable, pues se está construyendo en las zonas verdes e incluso en las calles. Que se modifique el Plan para que sean respetados sus derechos.	Es el planeamiento el que establece los derechos de los propietarios, por tanto será al amparo de éste donde puedan ejercerse éstos, en concreto mediante la redacción y aprobación del preceptivo Proyecto de Reparcelación que equidistribuye los beneficios y cargas de la U.E. nº 8.
16964/25 septbre.	Joaquín López Cordero	U.E. Nº 8	Se considere suelo urbano consolidado la U.E. Nº8, dado el número de viviendas construidas. Se elimine o traslade la zona verde.	No es posible acceder a la reclamación presentada, dado que el suelo que está determinado por la unidad de referencia no reúne los requisitos para ser considerado suelo urbano consolidado, por no disponer de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas. No debería ni trasladarse ni eliminarse la zona verde, ya que esta se considera dotación necesaria para el desarrollo urbano de la zona.
16442/16 septbre.	Filomena Ruíz Montalbán	U.E. Nº 10	Muestra su conformidad con el Area de Reparto de la U.E. Nº 10, pero quiere que le quiten el ensanche del vial que le coge su parcela.	Al estar comprendida en la U.E. Nº 10, las cargas urbanísticas se equidistribuirán en el proyecto de reparcelación de la unidad y el ensanche en fondo de saco que facilitará el tráfico no tiene por qué perjudicar individualizadamente al titular de la parcela que ocupa.
16962/25 septbre.	Elvira Rodríguez Colón	U.E. Nº 10	Que quiten la zona verde de la U.E. Nº 10, pues ya se ha modificado de su anterior posición, perjudicando con ello a otros vecinos distintos de los anteriores.	La reubicación de la zona verde nace de una situación de hecho que al pasar por demoliciones de edificaciones de edificaciones existentes elevaban las cargas urbanísticas por encima de los beneficios, situación que podía derivar en una unidad con aprovechamiento cero o negativo. Con la propuesta llevada a cabo no se perjudica a la unidad, sino que al disminuir las cargas de indemnizaciones se beneficia a los propietarios de la unidad en general.
16963/25 septbre.	Manuel López Caro	U.E. Nº 10	Modificación de la zona verde y traslado de la rotonda al Sector de los Quemados. Que se clasifique como suelo urbano consolidado.	La alteración de la zona verde y la rotonda no estaría justificada, dado que están ubicados en lugar idóneo para el cumplimiento de sus fines. El traslado de la rotonda conllevaría modificaciones en la delimitación de los sectores y, por tanto, desequilibrio en las áreas de reparto. No tiene el terreno los requisitos de suelo urbano consolidado.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
16965/25 septbre.	Cristobalina Rodríguez Rodríguez	U.E. Nº 10	Que quiten la zona verde de la U.E. Nº 10, pues ya se ha modificado de su anterior posición, perjudicando con ello a otros vecinos distintos de los anteriores.	La reubicación de la zona verde nace de una situación de hecho que al pasar por demoliciones de edificaciones existentes elevaban las cargas urbanísticas por encima de los beneficios, situación que podía derivar en una unidad con aprovechamiento cero o negativo. Con la propuesta llevada a cabo no se perjudica a la unidad, sino que al disminuir las cargas de indemnizaciones se beneficia a los propietarios de la unidad en general.
17013/26 septbre.	Pilar Sáenz Rodríguez y otros.	U.E. Nº 12	Solicita que en la U.E. Nº 12 no se establezca la obligación de ceder el 10% en virtud de convenio suscrito.	El art. 55 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que "*en el suelo urbano no consolidado el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado"*. En todas las Unidades de Ejecución y los sectores que integran el Plan General se establece en el diez por ciento la participación del municipio en el aprovechamiento objetivo, por lo que no existe razón ni jurídica ni de coherencia de planeamiento que aconseje la eliminación de esta cesión.
16920/25 septbre.	Rafael Díez Baena	SECTOR Nº 1	No es conforme con el hecho de que para edificar hoteles tenga que destinarse su propiedad ni la de ningún vecino.	Es un deber de los propietarios contribuir a la acción urbanística, si bien garantizándole el reparto de los beneficios y cargas del planeamiento entre todos los propietarios afectados en proporción a sus aportaciones.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17148/27 septbre.	Agustín Gómez González	SECTORES Nº 1 Y Nº 2	Se propone una redelimitación del Sector 2, ampliándolo hasta el vial existente en el Sector 1 y se solicita se pase a uso turístico para evitar así la necesidad de construir viviendas de protección oficial y equipararlo con los Sectores 1, 3 y La Ballena.	Se considera idónea la delimitación del sector, considerándose aconsejable que el vial de de reforma no sirva de determinación de los sectores, sino que se incluya en el sector 1 por razones de ejecutoriedad y desarrollo del sector. Está prevista la conexión con Costa Ballena. El porcentaje de uso hotelero figura con criterio orientativo, ni determinante ni vinculante, por lo que su idoneidad se verá reflejada en el Plan Parcial. No se estima procedente el atender la alegación, ya que el Ayuntamiento tiene una clara intencionalidad de integrar las viviendas sociales en todo el ámbito de su territorialidad, por ello este Sector 2, por su connotación de no limítrofe con la costa, tiene asignado el uso residencial y no el turístico, motivación que se recoge en la Memoria del documento.
16807/23 septbre.	Mª Regla Valdés del Moral	SECTOR Nº 3	Denuncia un trazado irregular de la vía pecuaria en la zona sur de los terrenos de la Laguna, alegando que el planeamiento no es documento adecuado para variar el trazado de las cañadas.	Es cierto que el trazado de la cañada "Colada de la Tapia" discurre por zona urbanizada ya por la Laguna, por tanto podría procederse a su desafección previa solicitud y trámite en la Consejería de Medio Ambiente, o bien proponer un trazado alternativo que permitiese dar continuidad a la cañada. No obstante, el trazado alternativo que se puiera proponer no afecta a la titular, pues su terreno no está emplazado en los señalados como vía pecuaria, sino que se señalan como espacios libres públicos.
17049/26 septbre.	Justo Masot Monserrat, en rep. De propietarios de suelo en S-3 AR S-3.	SECTOR Nº 3	Detectan errores en el Sector 3 y proponen correcciones, si bien se interesa en el escrito que se supriman 46.575 m² pertenecientes al Sistema General espacios libres, justificado en que en los criterios orientativos se incide en ubicación de sistemas locales en duplicidad con S.G.	Es cierto que existen errores en esta ficha del planeamiento, en cuanto: No hay correlación entre la ficha general y las superficies contenidas en las determinaciones y criterios de ordenación, por ello se ha de atender la alegación y corregir además el Área de reparto que se circunscribe al propio Sector 3, es decir AR S3. En referencia a la duplicidad de ubicación de los sistemas de espacios libres locales y generales, se acentúan al incidir sobre el sector la nueva Ley de Suelo de Andalucía, que establece mayores porcentajes de cesión de suelo de espacios libres, Ley a la que se adecua este planeamiento.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17052/26 septbre.	Justo Masot Monserrat, en rep. De propietarios de suelo en S-3 AR S-3.	SECTOR Nº 3	Se solicita equiparación en las intensidades de uso con los otros sectores similares, concretando la petición en nº máximo de viviendas 750, nº máximo de plazas hoteleras 1.500.	Analizados los sectores similares al Sector 3 se detectan desviaciones a la baja en las intensidades de uso, por tanto los redactores de planeamiento proponen aceptar la alegación y corregir la ficha no sólo en este sentido, sino en el concretado en la alegación habida por los mismos propietarios para este sector en expediente 17.049.
17143/26 septbre.	Francisco José Valencia Roldán	SECTOR Nº 3	Pide que su vivienda sea agregada o subrogada a las viviendas programadas en el plan de sectorización.	El Sector 3 es un Suelo Urbanizable Sectorizado, por lo que será el Plan Parcial que lo desarrolle el que determine la viabilidad de la vivienda en cuestión en el planeamiento. Se trata pues de un procedimiento más bien de desarrollo y gestión que de planeamiento.
16002/11 septbre.	José Mellado Castro	SECTOR Nº 4	No es conforme con que parte de su finca esté afectada por el Sector de los Quemados.	Tanto los terrenos como las edificaciones e instalaciones que sean afectados por el Plan Parcial del Sector de los Quemados han de ser compensados en el Proyecto de Reparcelación y el resto de la finca queda del titular en la situación actual, ha de entenderse por tanto que no se produce ningún perjuicio al titular de la finca.
16382/16 septbre.	Mª Carmen Tirado Luna	SECTOR Nº 5	Modificación de la zona industrial colindante con la Avda. de la Constitución, que se diseñen calles perpendicular a la Avda. de la Constitución y que se permita el uso residencial y el mantenimiento de las viviendas existentes.	No es posible alternar en un sector industrial o terciario el uso residencial, por las propias características, finalidad y desarrollo del sector.
16238/12 septbre.	Pedro Cerpa Porta	SECTOR Nº 7	Sobre el trazado de un vial que discurre en el borde de suelo urbano y enlaza la Crtra. de Rota con la de Sanlúcar, pues le pasa por encima de su finca.	La traza de esta vía de Sistema General ha venido en respuesta al informe emitido por la Delegación Provincial de Urbanismo y Transportes de Cádiz, y su trazado se ha realizado por donde menos perjuicios produce. Sin embargo no se han podido eludir algunas viviendas, como es el caso, que de todas maneras habrán de indemnizarse.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17080/26 septbre.	Compañía Agrícola Torrebreva, S.A.	SECTOR Nº 9	Se propone en la alegación que se modifique el Sector Nº 9 y pase a ser un Suelo Urbanizable No Programado, y solicita que se establezcan para él los parámetros mínimos legales, dejando para el Plan de Sectorización las determinaciones al respecto.	El planeamiento, en trámite, ha propuesto que el Sector Nº 9 Majadales sea un Suelo Urbanizable Sectorizado y, por tanto, se fijan las determinaciones de uso e intensidades de aprovechamiento que se han realizado, en corcondancia con lo que establece el Plan de Ordenación Territorial de la Costa Noroeste. Se corrige el error material en la ficha que determina que el desarrollo se realizará mediante "Plan de Sectorización" cuando debía decir "Plan Parcial".
17019/26 septbre.	Manuel Ramos García de Quirós	SUELO NO URBANIZABLE	Denuncia un trazado irregular de la vía pecuaria en la zona sur de los terrenos de la Laguna, alegando que el planeamiento no es documento adecuado para variar el trazado de las cañadas, proponiendo se mantenga la Vereda de los Pinos en el trazado histórico y se elimine añadido a la Colada de la Tapia.	La alegación es razonable, por cuanto el trazado de la cañada "Colada de la Tapia" discurre por zona urbanizada ya por la Laguna, por tanto podría procederse a su desafección previa solicitud y trámite en la Consejería de Medio Ambiente, o bien proponer un trazado alternativo que permitiese dar continuidad a la cañada, a la vez que recoja el encuentro entre esta "Colada de la Tapia", la "Vereda de los Arriates" y la "Vereda de los Pinos", esto último previendo en el planeamiento los mecanismos necesarios para la enajenación de los terrenos y afección al dominio público. Los Técnicos redactores proponen al Ayuntamiento esta última opción, por cuanto mantiene la de continuidad a la red de cañada y se sobreguardan los derechos de terceros perjudicados.
17020/26 septbre.	Antonio Lorenzo Bernal			

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17021/26 septbre.	Fernando Pérez Reyes	SUELO NO URBANIZABLE	Denuncia un trazado irregular de la vía pecuaria en la zona sur de los terrenos de la Laguna, alegando que el planeamiento no es documento adecuado para variar el trazado de las cañadas, y que se modifique la ubicación de la zona verde que afecta su parcela.	La alegación es razonable, por cuanto el trazado de la cañada "Colada de la Tapia" discurre por zona urbanizada ya por la Laguna, por tanto podría procederse a su desafección previa solicitud y trámite en la Consejería de Medio Ambiente, o bien proponer un trazado alternativo que permitiese dar continuidad a la cañada, a la vez que recoja el encuentro entre esta "Colada de la Tapia", la "Vereda de los Arriates" y la "Vereda de los Pinos", esto último previendo en el planeamiento los mecanismos necesarios para la enajenación de los terrenos y afección al dominio público. Los Técnicos redactores proponen al Ayuntamiento esta última opción, por cuanto mantiene la de continuidad a la red de cañada y se sobreguardan los derechos de terceros perjudicados. En lo referente a la ubicación de la zona verde, la localización propuesta es la idónea a juicio de los redactores del Plan, si bien dada la existencia del PP de justa y equitativa distribución de aprovechamientos y cargas, sus derechos edificatorios están garantizados.
16763/23 septbre.	José Guisado González, en rep. De Asociación Vecinos "El Pinar"	SUELO NO URBANIZABLE	Modificación de la clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable en el Pago Majada de las Vacas.	La clasificación como suelo no urbanizable se ha realizado atendiendo a lo establecido en el Ley, no procediendo su reclasificación a suelo urbanizable.
16904/24 septbre.	José Guisado González, en rep. De Asociación Vecinos "El Pinar"	SUELO NO URBANIZABLE	Propietarios de suelo no urbanizable que pretenden se les califique como Sector Urbanizable para poder solventar sus problemas de ilegalización.	No es posible atender la alegación, dado que el suelo reúne los requisitos y características exigidas por Ley para que se clasifique como no urbanizable.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
16909/24 septbre.	Mª Fuensanta Luque Aranda	SUELO NO URBANIZABLE	No es conforme con que los Pagos Valdeconejos, Montijo, La Palma, Niño de Oro, La Copina, El Faginado, Los Granadillos, El Paraqué y El Ventisquero, se clasifiquen como suelo no urbanizable de secano, ya que se trata de zona de regadío.	El documento califica dichos terrenos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Litoral, suelo que no solamente tiene fijado un uso característico de cultivo de primor en regadío sino que se preserva y protege este uso en el planeamiento.
16912/24 septbre.	Diego Gómez Rodríguez			
17069/26 septbre.	Caridad Díaz Moreno	SUELO NO URBANIZABLE	Se alega que los Pagos de Valdeconejos, Montijo, La Palma, Niño de Oro, La Copina, El Faginado, Los Granadillos, El Paraqué y Ventisquero se han clasificado como Suelo No Urbanizable de Secano y se solicita que se modifique a zona de regadío.	El documento califica dichos terrenos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Litoral, suelo que no solamente tiene fijado un uso característico de cultivo de primor en regadío sino que se preserva y protege este uso en el planeamiento.
17070/26 septbre.	Isabel Díaz Moreno			
17071/26 septbre.	Antonio Jiménez Reales			
17073/26 septbre.	Fernando López Martínez			
17074/26 septbre.	José Orellana Fernández			
17075/26 septbre.	José Lázaro Romero			
17076/26 septbre.	Francisco Lázaro Romero			
17093/26 septbre.	Francisco Manuel Martín García	SUELO NO URBANIZABLE	Solicita posibilitar el desarrollo turístico rural en el Pago Niño de Oro.	La calificación propuesta en el documento de planeamiento Suelo No Urbanizable de Protección Litoral, nace de la necesidad de adecuar el planeamiento a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y a las determinaciones contenidas en el informe que a la aprobación definitiva emitió el 12 de marzo de 2003 la Comisión de Ordenación del Territorio, circunstancia que aconseja no estimar la alegación, máxime cuando la situación de No Urbanizable recae sobre ese suelo con anterioridad al Plan General vigente de 1983.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17149/26 septbre.	Manuel Martín Bernal	SUELO NO URBANIZABLE	Denuncia un trazado irregular de la vía pecuaria en la zona sur de los terrenos de la Laguna, alegando que el planeamiento no es documento adecuado para variar el trazado de las cañadas, proponiendo se mantenga la Vereda de los Pinos en el trazado histórico y se elimine añadido a la Colada de la Tapia.	La alegación es razonable, por cuanto el trazado de la cañada "Colada de la Tapia" discurre por zona urbanizada ya por la Laguna, por tanto podría procederse a su desafección previa solicitud y trámite en la Consejería de Medio Ambiente, o bien proponer un trazado alternativo que permitiese dar continuidad a la cañada, a la vez que recoja el encuentro entre esta "Colada de la Tapia", la "Vereda de los Arriates" y la "Vereda de los Pinos", esto último previendo en el planeamiento los mecanismos necesarios para la enajenación de los terrenos y afección al dominio público. Los Técnicos redactores proponen al Ayuntamiento esta última opción, por cuanto mantiene la de continuidad a la red de cañada y se sobreguardan los derechos de terceros perjudicados.
17150/26 septbre.	Alvaro Romero Misa	SUELO NO URBANIZABLE	Que no es conforme con el trazado definido de la Colada de la Tapia, por lo que se debe eliminar el tramo añadido que enlaza con la Vereda de los Pinos.	
17203/27 septbre.	Carlos Castellano Rodríguez			
17207/27 septbre.	Fco. José Lorenzo Castellano			
17210/26 septbre.	Manuel Martín Bernal			
17211/26 septbre.	Alvaro Romero Misa	SUELO NO URBANIZABLE	No es conforme con la modificación del trazado que se pretende dar a la Vereda de los Arriates, en su confluencia con la Colada Pino de las Veredas.	
17324/26 septbre.	Esperanza Gilete Jurado	SUELO NO URBANIZABLE	Sobre el trazado incorrecto de la vía pecuaria llamada Colada de Chapitel.	La traza de las vías pecuarias en el planeamiento señala la "afección máxima deslinde posible de las vías pecuarias", quedando por tanto pendiente del deslinde definitivo que de las mismas realice la Consejería de Medio Ambiente, situación que viene remarcada por la condición impuesta para el desarrollo de los suelos urbanizables sectorizados en colindancia con las vías pecuarias posibles, ya que "El ámbito del sector quedará supeditado a la delimitación definitiva de las vías pecuarias que lo circundan, límite éste que conformará el límite definitivo del sector". El planeamiento, por tanto, no ha fijado las cañadas sino que solo indica su discurrir y su afección máxima legal.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17065/26 septbre.	Vicente Torices del Moral y otros	SISTEMA GENERAL VIARIO	Sobre la ubicación sobre sus fincas de un vial de acceso al puerto que no solo ha cambiado su traza, sino que ha variado su anchura, perjudicando sus derechos gravemente.	La traza del vial se considera la más adecuada a los fines que sirve, máxime cuando el puerto ha modificado también su concepto de acceso al mismo y la Corporación ha prestado su conformidad. Para más abundamiento, su modificación responde al requerimiento que a tal efecto realizó en su informe de 12 de marzo de 2003, a la aprobación definitiva por la Comisión de Ordenación del Territorio. Circunstancias que aconsejan no estimar la alegación presentada, máxime cuando se tiene prevista su enajenación mediante procedimiento expropiatorio conforme a la Ley 6/1998.
17206/27 septbre.	José A. Pérez Pichardo	SISTEMA GENERAL VIARIO	Sobre la ubicación de un Equipamiento para instalar una subestación eléctrica en una finca de su propiedad hoy en explotación como cantera.	El lugar del emplazamiento de la Subestación eléctrica parece el idóneo, por lo que no debería cambiarse la ubicación, si bien, como se indica en el escrito, el procedimiento establecido en el documento para su obtención es la expropiación, que podría ser pactada y materializada en aprovechamientos lucrativos en suelo urbanizable sectorizado.
16003/11 septbre.	Juan Antonio Garrido Castro	CATÁLOGO	Solicita que se catalogue el edificio de la Estación de Renfe como de Categoría B.	Sobre este extremo ha de decirse que el equipo redactor ha atendido el informe emitido por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía a la aprobación provisional de fecha 12/03/2003 , motivo por el que se han incorporado al documento otros edificios. No obstante lo dicho, la protección del edificio queda garantizada al haberse considerado el mismo como equipamiento.
16832/23 septbre.	Juan Antonio Garrido Castro	CATÁLOGO	Sobre la descripción que de los edificios catalogados hacen las fichas del documento, denunciando los errores históricos, las apreciaciones estadísticas o correcciones gramaticales. Propone que se redacte un nuevo Catálogo en el que intervengan directamente técnicos entendidos en cuestiones histórico-artísticas y de protección del patrimonio.	La labor de documentar no sólo los edificios catalogados sino aquellos otros que puedan completar el listado de edificios interesantes, tanto por su valor histórico, artístico o cultural, como por su acerbo en la tipología como en la distribución y composición de fachada, puede llevarse a cabo con independencia de la tramitación del Planeamiento. Se remite pues a la voluntad de la Corporación la contratación de personal adecuado para la realización de los trabajos que se proponen, sin afectar al documento.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17082/26 septbre.	Juan Antonio Garrido Castro	CATÁLOGO	Se presentan críticas sobre los criterios empleados para establecer el Catálogo y no se proponen alternativas concretas, sino que se insta a que se proceda a una revisión completa de los criterios de identificación y de clasificación de los elementos catalogados, y se amplíe tal y como recomienda la Delegación Provincial de Cultura.	Se ha modificado el catálogo y el propuesto se ha realizado conforme a la propuesta de la Delegación de Cultura.
17096/26 septbre.	Antonio Ramos Millán	CATÁLOGO	Se manifiesta la pobreza de tratamiento que el planeamiento del patrimonio arqueológico. Se propone se deben encargar dichos trabajos a personal más competente e incluir alguna disposición transitoria para el tratamiento presente y futuro del yacimiento arqueológico del "El Olivar". Suscribe y subraya el informe arqueológico de la Delegación Provincial de Cultura de Cádiz.	En la alegación no se propone actuación concreta alguna, sino que se hace una crítica sobre el modo, la forma y la persona competente para tratar los temas arqueológicos, por lo que no es posible atender la alegación. En la revisión del Plan General se ha incorporado íntegramente el informe arqueológico realizado por la Delegación de Cultura referente al Patrimonio Arqueológico.
17173/29 septbre.	Juan Antonio Garrido Castro	CATÁLOGO	Propone que se incluya "la Casa del Marco de la Torre" en el Catálogo de Bienes protegidos con una nueva categoría: protección de elementos de patrimonio en el medio rural, fundamentando dicha inclusión en que dicho edificio ha sido incluido en un libro editado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes	Al establecer como único motivo la inclusión de dicho edificio en un libro, sin aportar ningún otro criterio de identificación y de clasificación del elemento a catalogar como él mismo nos dice en anterior escrito de fecha 26 de septiembre, expte. 17.082, no se puede aceptar dicha alegación, por cuanto no aporta documentación suficiente para incorporar dicha finca al Catálogo del Planeamiento.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17175/29 septbre.	Juan Antonio Garrido Castro	CATÁLOGO	Solicita que se extienda la protección y se incluya en el Catálogo de Bienes protegidos las fincas: C/ Cemento nº 32-34, C/ larga s/n esquina con Callejón Pichichi y C/ Isaac Peral nº 14 "La Parra", con base en: "como elementos muy representativos de la Arquitectura tradicional de Chipiona" y se añade para la finca sita en Cemento 32-34 "que su sobreelevación respecto del vial de la calle (sospechosamente por encima de las edificaciones anexas) induce a pensar en la existencia de un importante potencial arqueológico sobre el que se asienta la actual edificación (habida cuenta de que el Libro de protocolos de la Parroquia de la O, Actas Capitulares y propietarios de las fincas colindantes ofrecen numerosos testimonios de la presencia en el lugar de restos de uno de los antiguos torreones del recinto murado medieval).	Se han incorporado al Catálogo, respecto de la aprobación provisional, todas las edificaciones que de conformidad con la Delegación de Cultura se han considerado que merecen su catalogación.
17177/29 septbre.	Juan Antonio Garrido Castro	CATÁLOGO	Solicita que se extienda la protección y se incluya en el Catálogo de Edificios Protegidos la finca sita en C/ Larga nº 52, con base en ser construcción "más representativa de la arquitectura tradicional de todo su entorno y poseer elementos de fachada de interés y posiblemente en su interior que pudieran igualmente ser objeto de conservación".	Las argumentaciones expuestas para que se incorpore el edificio al Catálogo de Edificios protegidos carecen de solidez técnica para ser atendidas, sobre todo si se circunscriben sus características arquitectónicas a la tradicional del entorno y en la presunción de que en su interior existan objetos que pudieran ser objeto de conservación. Se propone a la Corporación no aceptar la alegación.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17178/29 septbre.	Juan Antonio Garrido Castro	CATÁLOGO	Solicita que se extienda la protección y se incluya en el Catálogo de Bienes de Interés Enológico una relación de 24 fincas que hoy se dedican a la producción, almacenaje y venta pormenorizada de vinos, que en su exposición dicen que son todas las que han podido identificar.	Por su valor enológico se han incluido en el Catálogo 3 Bodegas cuyo emplazamiento figura en la página 733, dentro del capítulo abierto para elementos catalogados como conjuntos urbanos de interés histórico-ambiental por su valor enológico. Entendemos suficiente por ser las más significativas las bodegas señaladas al respecto, proponiendo a la Corporación la no aceptación de extender la protección a todas las propuestas por el alegante.
17179/29 septbre.	Juan Antonio Garrido Castro	CATÁLOGO	Se incluyan en los catálogos los elementos aislados de carácter singular en fichas diferentes que contemplen estos valores, tales como: paño cerámico en Cooperativa Católico Agrícola y en Estación de Autobuses de "Los Amarillos".	Los redactores del Plan no consideran que los referidos paños cerámicos tengan valor "etnológico" como para incorporarlos a nuestro patrimonio histórico artístico, estimando que no procede aceptar la alegación.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
16790/23 septbre.	Empresa Pública de Puertos de Andalucía	PLAN ESPECIAL DE PUERTO	Cambiar la denominación de Puerto Deportivo por Puerto. Clasificación como Sistema General Portuario y no de Equipamiento. La delimitación del ámbito del Plan Especial P.E.2 se extiende sobre dominio público marítimo terrestre que no forma parte del puerto, debe corregirse. En el contorno Norte, sobre la parte interior debe de posibilitar la ampliación de la dársena de poniente hacia el Sur. No existe ninguna previsión de ampliación del Puerto Deportivo como se prevé en los planos como ámbito para el P.E.3 y por tanto esta no debería aparecer en el PGOU. El planeamiento debe remitir al Plan Especial las determinaciones de desarrollo como es la edificabilidad máxima y el carácter vinculante que le atribuye al vial de contacto. Dice que el P.E. prevé para estos dos casos: vial de contacto, permitir la ampliación de la dársena y disponer de un carril en cada sentido y aparcamiento en cordón. La edificabilidad prevista en el P.E. es de 41.000 m² frente a los 12.000 m² propuestos.	Por ser un problema de semántica, no existe inconveniente en aceptar la alegación y cambiar la palabra Puerto Deportivo por Puerto. El planeamiento prevé el puerto como un equipamiento de sistema portuario, por lo que no es necesario cambiar la calificación por cuanto la palabra equipamiento lo distingue y diferencia de los sistemas de espacios libres. Se corregirá la trama que se extralimita del ámbito adecuándola al mismo. Será el Plan Especial el que determine las actuaciones dentro del ámbito portuario. No estimar la alegación referente a previsión de ampliación del puerto deportivo, por cuanto es una previsión municipal que es quien redacta y tramita el planeamiento. Se estima el incremento de edificabilidad a 41.000 m².
16845/24 septbre.	Grupo C.A.N.S.	AMPLIACION DE PUERTO	Sobre la conveniencia de suprimir el P.E. 3 de ampliación del Puerto.	La expresada ampliación del Puerto traería necesariamente la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, estudio que viene impuesto por Ley para este tipo de actuaciones y en el que se contendrían las medidas correctoras imprescindibles y necesarias para evitar o disminuir los efectos nocivos medioambientales de la ejecución de la obra.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17037/26 septbre.	Grupo C.A.N.S.	SECTOR Nº 3	Sobre las protecciones que se han puesto al Sistema General de espacios libres adscritos al Sector 3 de Camarón, pues dice ahora que ven que da una opción a la edificación de estos espacios.	Los terrenos destinados a sistema general de espacios libres no podrán edificarse, pues su misma calificación se lo impide. La incorporación en el Sector 3 de la observancia de que "En la zona de influencia marítimo terrestre establecida por la Ley de Costas y el artículo 10 de la L.O.U.A. se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación..." se contiene en la Ley y se extiende a todos aquellos terrenos comprendidos en una franja entre la zona verde espacios libres y la línea paralela a 500 metros desde la delimitación marítimo terrestre, es decir, con este punto en el planeamiento se quiere hacer patente la obligatoriedad existente por ley, respecto a la zona de servidumbre, y elevar los niveles de protección, no sólo a los espacios libres del planeamiento, sino también a la zona adyacente a él, o zona de influencia.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17038/26 septbre.	Grupo Municipal del Partido Popular		1º No es conforme con el trazado calificado de la vía pecuari señalada por el norte de La Laguna y el Parque de Las Veredas.	1º Sobre vías pecuarias en parque las Veredas La alegación es razonable, por cuanto el trazado de la cañada "Colada de la Tapia" discurre por zona urbanizada ya por la Laguna, por tanto podría procederse a su desafección previa solicitud y trámite en la Consejería de Medio Ambiente, o bien proponer un trazado alternativo que permitiese dar continuidad a la cañada, a la vez que recoja el encuentro entre esta "Colada de la Tapia", la "Vereda de los Arriates" y la "Vereda de los Pinos", esto último previendo en el planeamiento los mecanismos necesarios para la enajenación de los terrenos y afección al dominio público. Los Técnicos redactores proponen al Ayuntamiento esta última opción, por cuanto mantiene la de continuidad a la red de cañada y se sobreguardan los derechos de terceros perjudicados.
			2º Propone la eliminación del artículo 32 que señala los usos permitidos en la tipología edificatoria de "Residencial Extensiva Abierta".	2º Sobre eliminar el uso compatible de la zonificación de Ordenanza nº 5, no se estima procedente eliminar el artículo 321 por cuanto es una limitación de usos que en el caso de su eliminación causaría indefensión a los habitantes de la zona.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17038/26 septbre.	Grupo Municipal del Partido Popular		3º Solicita la modificación de la tipología edificatoria de los terrenos comprendidos en la C/. Méjico, Perú, Ctra de Rota y Los Quemados de 4 "Ciudad Jardín" a la 2 "Manzana Cerrada".	3º Sobre cambiar la zonificación de las zonas de la C/. México y la C/ Perú así como Crtra. Rota y finca de los Quemados pasar de Zonificación 4 a zonificación 2, contestar que la zonificación 4 es edificación unifamiliar en hilera con jardines delanteros y trasero, zonificación que parece la propia de la zona que se está construyendo con esta tipología edificatoria. No se estima procedente aceptar esta alegación.
			4º Mantener la normativa del Plan de 1983, respecto a los Castilletes.	4º Sobre la propuesta de dejar las características del castillete a las consideraciones del Plan vigente, decir que en este sólo se decía que en tercera planta solo se podría construir el castillete (es decir no se respetaba) lo que traía como consecuencia falsas interpretaciones, situación que se pretende corregir con esta norma, por lo que no se cree procedente suprimirlo.
			5º Propone los 45º del ángulo para la construcción de escaleras, se calcule por enciama del frente.	5º Con respecto a las escaleras, entender de razón lo propuesto y aceptar la alegación por cuanto la propuesta es cierto que es de difícil cumplimiento.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17087/26 septbre.	Grupo Municipal Partido Andalucista		1º Se alega que se prive a los Sectores S1, S2 y S3 de las zonas verdes interiores, pues se concentran en las zonas limítrofes con la playa.	1º En referencia a la concentración de zonas verdes en los Sectores 1, 2, 3 y 9, decir que el planeamiento señala únicamente los espacios libres de Sistema General siendo competencia de los planes parciales de desarrollo la ubicación tanto de los espacios libres de sistema local como de los equipamientos e infraestructuras, regulados en el artículo 17 de la LOUA. Si bien en los sectores S1 y S3, por indicación de la Consejería de Medio Ambiente, señala la localización concreta de partes de estos sistemas locales y se protege su ubicación que sólo se podrá modificar mediante revisión del Planeamiento.
			2º Que el espacio no urbanizable entre los sectores 4 y 10 deberá clasificarse como urbanizable, ya que pudiera darse la circunstancia de una edificación desordenada en la zona.	2º El espacio de suelo entre los Sectores 4 y 10 se ha considerado suelo no urbanizable por razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del Municipio. Calificar nuevo suelo como urbanizable residencial o industrial, pasar de suelo sectorizado a suelo ordenado y ampliar el suelo urbano, requiere retrotraer el planeamiento a nueva aprobación inicial, además de que alteraría las determinaciones que llevaron a modificar el documento y que a tal efecto se plasmaron en el informe que, a la aprobación definitiva, emitió la Comisión de Ordenación del Territorio de 12 de marzo de 2003.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17087/26 septbre.	Grupo Municipal Partido Andalucista		3º Se pide cambiar el trazado de la vía circunvalante de suelo urbano que discurre por los Sectores 7 y 8 y las Unidades de Ejecución nºs. 7 y 8.	3º En referencia a modificar el trazado de la vía cincunvalante de suelo urbano, al ensanchamiento de la Crtra. de Sanlúcar entre la Cooperativa y la Lagunilla, afirmar que el ensanche está previsto en el documento y que el trazado de la variante se ha propuesto el trazado que, permitiendo un ancho razonable para un vial de Sistema General, menos costes urbanísticos suponga. Por tanto estos técnicos entienden que no es aconsejable atender la petición en este sentido, máxime cuando no se aportaría con ello soluciones sustanciales, considerándose idóneos los trazados propuestos.
			4º Sector nº 9, se dice que existe una concentración de zona verde, pudiéndose hacer un reparto de la misma.	4º En el sector sólo se han fijado las zona verdes correspondientes a sistemas generales, correspondiendo al Plan Parcial la localización compltea de las zona verdes locales, tal y como se establece en el art. 17 de la LOUA.
			5º Sector Nº 11, se propone que desde el planeamiento general se ordene.	5º El sector 11, clasificado como suelo urbanizable sectorizado, contiene las determinaciones que son competencia del Plan General para este suelo. Su desarrollo pormenorizado será objeto de Plan Parcial.
			6º Se pide una ampliación de la U.E. nº 14 hasta la vía del tren y en una longitud de 400 m. lineales a la costa.	6º La delimitación de la U.E. nº 14 ha sido objeto de estudio profundo entre este Ayuntamiento, la Dirección General de Costas y la Consejería de Obras Públicas, por lo que no se considera factible su modificación.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
17087/26 septbre.	Grupo Municipal Partido Andalucista		7º Creación de un nuevo polígono industrial en Dehesa de Pago Llano.	7º Por razones coherencia y proporcionalidad la Revisión de Plan general se prevé la ampliación de zona industriales, a los sectores 5 y 6, y el mantenimiento como zona industrial de las Unidades 7 y9 del Plan General de 1983, que se incorporan con ese uso característico, considerándose que con el desarrollo de esos suelos se atendería la demanda existente, sin necesidad de hipotecar nuevo suelo no urbanizable.
			8º Plantea condiciones a la ampliación del Puerto.	8º La futura ampliación del Puerto se ha de entender que responderá a actuaciones que en un futuro emanarán de actuaciones del Gobierno Central que es el que tiene las competencias en la Zona de Dominio Público Marítimo y, por tanto, hasta que no se concesionen y se obtengan los terrenos ganados al mar, no podrán ordenarse. Ordenación que necesariamente contará con un Estudio de Impacto Ambiental y deberá pasar por el cumplimiento estricto de la Ley de Costas y de las determinaciones contenidas en la propia concesión administrativa y que se desarrollará en el preceptivo Plan Especial.
			9º Establecer condiciones de la salida de Chipiona desde la Lagunilla hasta la Cooperativa Católico Agrícola.	9º El trazado de la carretera prevista, es el idóneo para su enlace con la Carretera de Sanlúcar y se ha tenido en cuenta las instalaciones y edificaciones existentes, proponiendo su trazado de tal forma que perjudicando menos posible los intereses individuales cumpla su función de servir a los intereses públicos.

EXP./FECHA	TITULAR	SUELO OBJETO ALEGACIÓN	SÍNTESIS ALEGACIÓN	INFORME
13746/ 31 Julio EXTEMPORÁNEA	José A. Pérez Pichardo	SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE	Variación del emplazamiento de una rotonda en Crtra. Rota para facilitar el aceso a una futura gasolinera.	El trazado de la carretera y la ubicación de la rotonda puesta por el Plan es la idónea para el interés genral. La alteración de la rotonda conllevaría modificaciones en la delimitación de los Sectores y, por tanto, desequilibrio en las areas de reparto, además de incorporar o eliminar suelo a distintas calificaciones de las aprobadas inicialmente. No se estima procedente atender a la petición.
13946/ 5 Agosto EXTEMPORÁNEA	Manuel Carmona Pérez	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO DE COSTAS S.N.U.	Sobre la finca que dice poseer en el término de Chipiona, en suelo de Dominio Público Marítimo Terrestre. Solicita que esta fkinca se quite de dicha situación mediante alteración de la línea marcada en el Plan como Z.M.T.	No es posible atender la alegación, por cuanto la delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre no es competencia del planeamiento, sino que le viene impuesta por Ley.
17900/9 octubre EXPTEMPORÁNEA	Dolores y Margarita Estacio García	U.E. Nº 9	No es posible atender la alegación, dado que por condiciones urbanísticas es suelo urbano no consolidado. No obstante, la Ley prevé en el supuesto de que el 75% se encuentre edificado la reparcelación económica.	Los terrenos incluidos en la U.E. Nº 9 cumplen con las consideraciones establecidas en el art. 45-2.b para ser considerado suelo urbano no consolidado, pues la escasa urbanización existente no comprende todos los servicios, infraestructura y dotaciones públicas precisas para servir a la edificación que sobre ellos existe
18536/ 22 Octubre EXTEMPORÁNEA	Pedro Valdés Montalbán	U.E. Nº 2	Reclaman que incluyan como suelo urbano consolidado unos terrenos que el Planeamiento incorpora a la U.E. 2, como suelo urbano ordenado sin consolidar, con fundamento en las valoraciones catastrales y en los altos costos de IBI, alegando además agravios comparativos.	No son razones suficientes las razones económicas para la clasificación del suelo, sino que ha de atenderse a las condiciones de urbanización con las que cuenta, y en este caso concreto esos terrenos no disponen ni de urbanización en los viales ni de dotaciones públicas precisas para servir a la edificación que sobre ellos pudieran construirse.

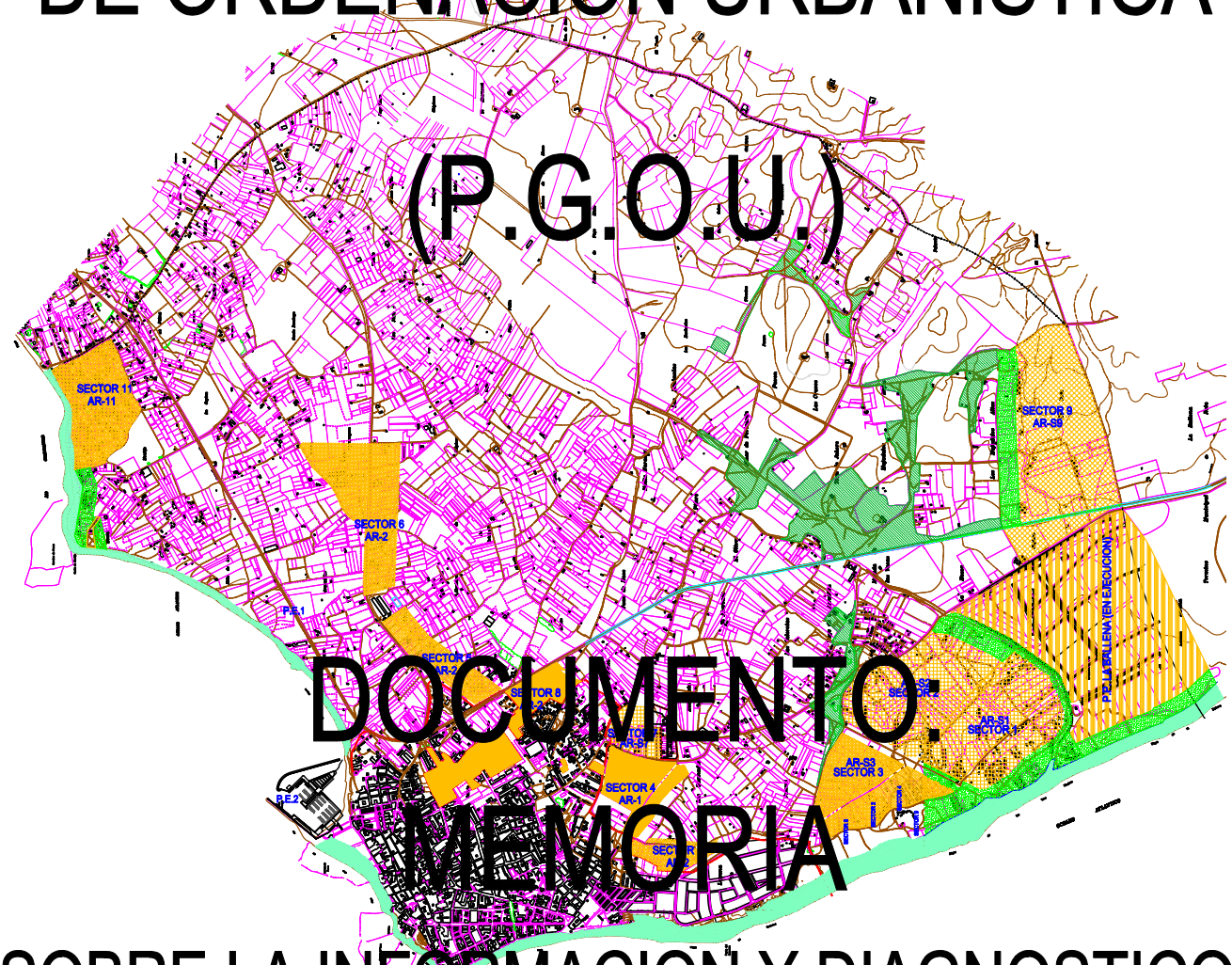
Además de las alegaciones han interferido en el documento las propuestas efectuadas por los siguientes Organismos:

a) Delegación de Vivienda del Ayuntamiento de Chipiona, para sustituir el equipamiento indefinido de la Calle Río Guadiana (antiguo Matadero Municipal) por Residencial Zona 2, para viviendas de promoción pública.

b) Escrito de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura con normativa complementaria a añadir a las normas de protección de edificios.

A la vista del resultado de la Información Pública, de conformidad con el Art., 114 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/92, asumido como Derecho Propio de la Comunidad Autónoma por la Ley 1/97, la Corporación ha decidido no atenderlas en su gran mayoría, lo que significa que no existe un cambio sustancial en el documento aprobado, por lo que su tramitación estará sujeta a la remisión del presente documento a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía y a los Organismos Oficiales.

PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANISTICA
(P.G.O.U.)



DOCUMENTO.
MEMORIA

SOBRE LA INFORMACION Y DIAGNOSTICO

PREVIO A LA ADECUACION A LA LEY
DE ORDENACION URBANISTICA
DE
ANDALUCIA

1b$_1$

CHIPIONA (CADIZ)

2º TEXTO REFUNDIDO

ABRIL DE 2005

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (P.G.O.U.)

DOCUMENTO:

MEMORIA

- Sobre la información y diagnóstico – previo a la adecuación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

1b1

TOMO 1 b1 : MEMORIA – Sobre la información y el diagnóstico – previo a la adecuación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

3. CARACTERIZACIÓN Y PERFIL SOCIOECONÓMICO 188
3.1. CONDICIONANTES GEOGRÁFICOS 188
3.1.1. Disposición Geológica 188

3.1.2. Aspectos Climáticos 192
3.2. EL PROCESO DEMOGRÁFICO 194
3.3. OTROS INDICADORES ECONÓMICOS 203
3.4. REFERENCIA AL CONJUNTO PROVINCIAL 205

4. LA ESTRUCTURA URBANA 213
4.1. INTRODUCCIÓN 213
4.2. INFORMACIÓN SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL 214
4.2.1. El Término Municipal 214
4.2.2. Accesibilidad Global 218
4.2.3. Tráfico y movilidad en el suelo urbano 221
4.3. INFORMACIÓN SOBRE EL CASCO URBANO 223
4.3.1. Introducción 223
4.3.2. Metodología del Análisis 225
4.3.2.1. Listado de Tipologías de Viviendas y Actividades, Ordenado por Calle y Nº Postal 227
4.3.2.2. Listado de las Alturas de los Edificios Ordenado por Calles 228
4.3.2.3. Listados para cada uno de los Grupos de Alturas, Ordenado por Calles 228
4.3.2.4. Listado de Edificios ordenado por Edad, Situación y Número postal 228
4.3.2.5. Listado de cada Grupo de Edad 229
4.3.2.6. Listado de calles con Actividades que comprenden 229
4.3.2.7. Listado ordenado por Actividades y Calles 229
4.3.2.8. Listado de infraestructuras de servicios urbanos, situación actual y necesidades, ordenado por calle 230
4.3.3. Análisis de la Información del Casco 230
4.3.4. Infraestructuras Urbanas 250
4.3.5. Análisis de la Actividad Edificatoria 250
4.3.6. Resumen de la Información de Licencias de Obras 252
4.3.7. Infracciones Urbanísticas 256
4.3.8. Análisis de la Red Viaria 257
4.3.9. Memoria Informativa. Actualización de la Información 258

5.- MEDIO FÍSICO
5.1.- DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y BIOTICO 269

5.2.- GEOLOGÍA 272
5.3. GEOMORFOLOGÍA 276
5.4. HIDROLOGIA SUBTERRANEA 278
5.5. HIDROLOGIA SUPERFICIAL 282
5.6. SUELOS 283
5.7. VEGETACION 288
5.8. FAUNA 303

6.- EL PLAN GENERAL A REVISAR: ANÁLISIS DE SUS PROPUESTAS, APLI-CACIÓN Y VALIDEZ PARA EL FUTURO 316
6.1.- LAS DETERMINACIONES DEL PLAN 316
6.2. RESUMEN PLANEAMIENTO VIGENTE 319
6.2.1. Resumen Normativa Chipiona 319
6.2.1.1.- Determinaciones de la Red Viaria 319
6.2.1.2.- Unidades de Actuación 320
6.2.1.3.- Sistemas Generales 323
6.2.1.4.- Resumen de Ordenanzas 324
6.2.2. Modificaciones y Desarrollos del P.G.O.U. 330
6.2.2.1.- Desarrollo 330
6.2.2.2.- Modificaciones 331
6.3.- NUEVOS ELEMENTOS 334

7.- ALGUNOS PROBLEMAS PLANTEADOS 336

8.- LAS GRANDES LÍNEAS A DETERMINAR 337
8.1.- DEFINICIÓN DE LA GEOMETRÍA DEL PLAN 337
8.2.- LAS DOTACIONES DEL PLAN 338
8.3.- CRITERIOS DE OBTENCIÓN Y DE GESTIÓN 339

9.- IDEAS BÁSICAS PARA LA REVISIÓN 341
9.1.- CASCO URBANO - UNIDADES DE ACTUACIÓN 341
9.2.- ASENTAMIENTOS ESPONTÁNEOS 342
9.3.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES 343
9.4.- ORDENANZAS 343
9.5.- PUERTO DEPORTIVO-ACCESOS 344
9.6.- ACCIONES DE DISEÑO URBANO Y DE MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN 344
9.7.- SUELO INDUSTRIAL 345
9.8.- ESPACIOS LIBRES 346

10. DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL 345
10.1. ZONIFICACION Y ESTRUCTURA URBANA 345
10.1.1. Suelo Urbano 346
10.1.2. Suelo Urbanizable 352
10.1.3. Resumen de suelo urbanizable y unidades de ejecución 355
10.1.4. El régimen urbanístico del Plan General 358
10.1.5. El Aprovechamiento Urbanístico 370
10.1.6. Las dimensiones del Plan General 373

10.2. NORMATIVA EN SUELO URBANO 379
10.3. GESTION 380
10.4. TRATAMIENTO MEDIOAMBIENTAL Y PATRIMONIAL 381
10.4.1. Medio Urbano 381
10.4.2. Suelo Urbanizable 383
10.4.3. Suelo No Urbanizable 383

REVISION DEL PLAN GENERAL DE CHIPIONA (CADIZ)
APROBACION INICIAL
MEMORIA

3.- CARACTERIZACIÓN Y PERFIL SOCIOECONÓMICO

3.1.- CONDICIONANTES GEOGRÁFICOS

3.1.1.- Disposición Geológica

La Bahía de Cádiz, tal como hoy la vemos tiene su origen más remoto en una falla de dirección ENE-WSW producida a finales del Mioceno como una consecuencia más de la orogenia que levanta las Cordilleras Béticas.

La alternancia posterior de transgresiones y regresiones marinas, de épocas de sedimentación o depósito de materiales, con otras de erosión -principalmente fluvial- han conformado un terreno de baja cota en general, suaves ondulaciones y amplia interpenetración de los medios terrestre y marítimo.

Arcilla, arenas y en general los materiales menos compactos son predominantes en este marco, por lo que las localizaciones más firmes han sido ocupadas como lugar de emplazamiento de asentamientos humanos.

En el cuadro 3.1. se reflejan los principales formantes geológicos y su funcionalidad.

CUADRO 3.1. CARACTERES Y FUNCIONALIDAD DE LOS PRINCIPALES FORMANTES GEOLÓGICOS DEL TERRITORIO

Terrenos	**Litología predominante**	**Formas principales de valoración**
CUATERNARIOS		
- Marismas	Arcillas y limos (Potencia o espesor medio superior a 20 ms).	Tradicionalmente pastos. Transformados por desalinización (INC/IRYDA): agricultura de pobres rendimientos.
- Playas y Dunas	Arenas (potencia media 30 ms).	Recreativo. Soporte equipamiento turístico y residencial. Pinares. Escaso uso agrícola.
- Continental	Gravas y arenas (bordes marisma, terrazas fluviales).	Soporte de acuíferos. Yacimientos de áridos. Pinares: cultivos (regadíos).
TERCIARIOS		
- Plio-miocenos	Piedra ostionera, arenas, limos (potencia media 100 ms).	Ubicación preferente de asentamientos humanos. Canteras. Soporte de acuíferos. Pinar. Cultivos.
- Oligocenos	Margas diatomíferas.	Cultivos (Albarizas del jerez superior).
SECUNDARIOS		
- (Eoceno)-Cretácicos	Margas y calizas margosas (potencia media 150 ms).	Caleras. Cultivos.
- Triásicos	Arcilla, margas abigarradas, dolomías, carniolas, yesos, incluye pequeños asomos ofíticos (potencia media superior a los 500 ms; base del territorio).	Canteras, yacimientos minerales. Cultivos.

Para el análisis concreto de los aspectos fundamentales del litoral del Término seguiremos el esquema que señala el Plan Especial de Ordenación de los Terrenos del Litoral del Término Municipal de Chipiona, y del que transcribimos algunos párrafos importantes.

"El litoral de Chipiona, durante la época histórica y hasta comienzos de la Edad Moderna, estuvo influenciado por una abundantísima sedimentación, prueba de ello es que detrás de la zona rocosa en el mar litoral abundan las arenas y fangos, a partir de este punto, la actividad humana actúa sobre los cauces sedimentarios, alterando la dinámica natural".

"En época histórica reciente, el litoral era distinto del actual, una gran albufera que comunicaba al mar, fue un excelente abrigo natural para la navegación, esta teoría enlaza con la Laguna de Regla, que sin duda fue el origen del asentamiento humano que posteriormente sería Chipiona".

"El Guadalquivir con sus enormes aportaciones de arenas, estudios realizados al respecto estiman entre 300 a 400 mil metros cúbicos de material al año, a lo largo de la costa, con una importante carrera de marea y al tener la costa desde Punta del Perro hasta la desembocadura del Guadalquivir una orientación Suroeste, el oleaje incide casi normalmente a la costa, por esta causa en esta zona, la dinámica sedimentaria no tiene continuidad. Desde Punta del Perro hasta la Bahía, la orientación cambia a Sureste, con actividad más sedimentaria, este es el motivo de que las arenas fueran cegando la albufera dejando aislada la Laguna".

"A los efectos sedimentarios descritos hay que añadir dos de distinta índole, pero que inciden enormemente en el diseño del litoral y causa de la inestabilidad del mismo, por un lado hay que destacar un hundimiento de la costa subatlántica, atestiguado en la Bahía de Cádiz, por las ruinas sumergidas cerca de Sancti Petri, resto de esto puede ser la roca de Salmedina que está alineada con los arrecifes mediante la Laja del Medio, donde aún hoy en los días serenos y a través de las aguas de observan las ruinas de la población sumergida, de las que sobresalen los restos de una torre que sirvió de guía a los navegantes, por otro lado está la tendencia ascendente del nivel medio del mar, debido fundamentalmente a la fusión de las masas polares de hielo, hecho propio de los períodos interglaciares. Estos efectos están estudiados en

Alicante, único lugar en España donde se tienen datos que abarcan observaciones continuas en períodos de tiempo largos. El Instituto Geográfico ha determinado que entre los años 1927 y 1957, el nivel medio del mar ha subido 1,56 mm. por año, el profesor Per Bruun, estima que por cada mm. que asciende el nivel medio del mar, se pierden 30 cm. de ancho de playa, sólo con el análisis de este período, vemos que se han perdido unos 14 m. de playa".

"Enlazando con la historia aparecen otros factores, que son humanos y han influido decisivamente en la configuración del litoral. Chipiona debió de disponer de grandes bosques, restos de ellos son los pinares que aún persisten, estos bosques al pasar a tierras de labor, supone un aumento de erosión de 300 veces mayor que en su estado primitivo. La tala masiva, fue producto de la construcción de barcos para la conquista de América, estos terrenos abandonados pasaron a ser cultivados".

" Vemos pues que en esta etapa descrita, cuando los habitantes de Chipiona destruyeron la capa boscosa, se produjo un relleno de los entrantes de la costa y un avance de las playas".

Pone todo ello de manifiesto que la situación de este litoral es muy cambiante, detectándose en la actualidad unos fuertes efectos de erosión en el tramo de costa entre el Término de Sanlúcar de Barrameda y el nuevo Puerto Deportivo, quizás como consecuencia de la construcción de éste, que impide el sedimento del Guadalquivir y de los aportes del Atlántico, favoreciendo la retirada de las arenas. Ello está llevando al progresivo acortamiento de las playas y a hundimientos parciales de los pequeños acantilados en la zona de Montijo, con pérdida progresiva de las tierras de cultivo o destinadas a la residencia.

3.1.2.- Aspectos Climáticos

En todo el dominio climático mediterráneo, al que se adscribe el área considerada, el gran factor limitante es el balance hídrico deficitario. Efectivamente, en la Bahía de Cádiz mientras la evapotranspiración potencial supera los 900 mm., las precipitaciones sólo rondan los 600 mm.

Sin embargo, aquí la posición costera suaviza los rigores que la escasez y la irregularidad de las precipitaciones provocan; un régimen térmico menos contrastado, en el que prácticamente no existe riesgo alguno de heladas y en el que sólo muy excepcionalmente las máximas absolutas llevan el mercurio de los termómetros por encima de 40º C, junto con una suavización general de las medias, contribuye, junto a los importantes valores alcanzados por la humedad ambiental, a mitigar los efectos de la sequía.

La humedad relativa alcanza un valor medio anual superior al 75% y sólo la media del mes de julio baja del 70%; las condensaciones nocturnas son de gran importancia, pues este hecho posibilita una tradicional "horticultura casi de secano". Junto al factor de general bonanza térmica se tienen las condiciones naturales básicas -amén de suelos perfectamente aptos- para una agricultura de primicias.

Otro elemento climático percibido esencialmente como negativo es el régimen de vientos, en el que el levante (SE generalmente) es el gran protagonista. Un viento fuerte y cálido que hace bajar la humedad relativa a valores inferiores al 30%, lo cual tiene un efecto desecante que en ocasiones puede ser decisivo, negativamente, para los aprovechamientos agrarios. El levante, por su alta frecuencia en los meses estivales puede ser un factor limitador de las actividades balnearias, aunque sin duda es este un hecho secundario en ellas.

Un último dato climático que merece ser reseñado es el alto número de horas de sol (3.224 horas de media anual) de que goza la zona; elemento, que juega, junto a la baja media de

días cubiertos (56) y lluviosos (68), un papel principal en la explicación de una importante función de la zona: la recreacional.

En conjunto, el hecho climático aporta, en consideración relativa respecto a la región en la que el área se inscribe, el hecho de una mayor potencialidad productiva agraria con un riesgo algo menor, y su apoyo a la vocación balnearia de la zona. La ordenación humana del espacio ha tenido tradicionalmente muy en cuenta el hecho climático y sus efectos en actividades y realizaciones tan diversas, el cultivo de la flor, la vinicultura, la pesca, la traza urbana, los caracteres formales del hábitat, etc.

En relación a la franja litoral, las características hidrológicas de la zona, los valores medios de los distintos factores esenciales tales como, oxígeno disuelto, salinidad, temperatura, pp., nitritos, nitratos, sulfatos, DBO, etc., son normales, con las fluctuaciones por su proximidad a la desembocadura de un río tan importante como es el Guadalquivir.

La marea es de tipo semi-diurno regular, comprendiendo dos ciclos al día. Dos pleamares separadas por un intervalo de 12 horas y 30 minutos aproximadamente.

La amplitud es media, siendo los rangos máximos y mínimos entre los 3,50 y 1,0 m., los recorridos son reducidos en los períodos denominados de mareas muertas.

La iluminación global es muy elevada como corresponde a su baja latitud. Por otra parte la duración en horas de luz diaria es de 3.224, existiendo gran transparencia atmosférica, convirtiendo a Chipiona en una de las zonas más soleadas de la España continental.

3.2.- EL PROCESO DEMOGRÁFICO

De acuerdo a los padrones y censos municipales, los datos desde el año 70 son los siguientes.

CUADRO 3.2. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE CHIPIONA (1970-1994)						
Años	**1970**	**1975**	**1981**	**1985**	**1990**	**1994**
Población	10.038	10.974	12.484	13.547	14.607	15.399

Como puede observarse la población entre el año 70 y el 94 ha aumentado más de un 50%.

Sin embargo estas cifras no dan idea evidentemente del tamaño real de la población que puede llegar a albergar Chipiona, pues de todos es conocido que se trata de un enclave turístico importante, en el que la vivienda de segunda residencia tiene una importancia de primer orden.

Así según el último censo de viviendas publicado por el INE, existen 11.499 viviendas familiares de las que solo 3.536 son viviendas principales, 7.737 secundarias, 225 desocupadas y 1 de otro tipo, datos de 1990 que se correspondían con una población de derecho de 14.257 habitantes.

Este mismo censo refleja que existe en Chipiona 6.673 edificios, de los que 6.294 son de uso exclusivo o principalmente vivienda familiar, 29 destinados a vivienda colectiva y 350 no destinados exclusiva o principalmente a vivienda. Este último dato nos señala la composición fundamentalmente de vivienda unifamiliar en la tipología parcelaria del Municipio, quedando reservado para algunas áreas de contenido turístico la vivienda colectiva en forma de "bloques de apartamentos".

En relación a la distribución espacial de la población de derecho por distritos y secciones, se incluye a continuación los cuadros resúmenes elaborados en función del padrón de 1994. Se divide el continuo urbano en tres distritos, que totalizan 15.773 habitantes de derecho, siendo el más poblado el distrito 2 (que incluye 5 secciones) con 9.865 habitantes. Como único apunte señalar que en el total existen más hombres que mujeres, circunstancia que normalmente es la contraria.

En el cuadro 3.3. se compara el crecimiento de Chipiona con la capital de la provincia y con el conjunto provincial, en los años 1970, 1981 y 1991.

CUADRO 3.3. POBLACIÓN DE CHIPIONA Y CÁDIZ (AÑOS 1970-1981-1993)						
Años	**Chipiona Pobl.Total**	**% incre-mento**	**Cádiz Pobl.Total**	**% incre-mento**	**Cádiz Pro-vincia Pobl.Total**	**% incremento**
1970	10.038		134.342		878.602	
1981	12.484	24,36	156.711	16,65	988.388	12,49
1986	13.474	7,93	155.299	-0,90	1.044.493	5,67
1987	13.618	1,06	156.113	0,52	1.052.419	0,75
1988	14.069	3,31	156.591	0,30	1.070.963	1,76
1989	14.330	1,85	156.886	0,18	1.081.139	0,95
1990	14.607	1,93	156.903	0,01	1.090.628	0,87
1991	14.297	-2,16	154.347	-1,65	1.078.404	-1,13
1993	14.455	1,10	157.355	1,94	1.096.388	1,66
Total		44,00		17,13		24,78

Como puede observar del cuadro Chipiona ha crecido en estos 24 años un 44%, porcentaje mucho más alto que el de la población de la capital (17,13%) o del conjunto de la provincia (24,78%). Sin embargo su crecimiento es homogéneo en el sentido de que en los últimos años se ha ralentizado muy sensiblemente, llegando incluso a ser negativo en alguno de ellos.

Los últimos datos disponibles del Padrón de 1994 se han analizado pormenorizadamente en los cuadros que se acompañan a continuación.

En el Cuadro 3.4. figura el resumen principal de la población por distrito, dividido entre hombres y mujeres.

CUADRO 3.4. RESUMEN POR DISTRITOS (1994)			
	Hombres	**Mujeres**	**Total**
Distrito 1	884	971	1.855
Distrito 2	4.987	4.878	9.865
Distrito 3	2.130	1.923	4.053
Total	8.001	7.772	15.773

En el plano nº 1 se señalan los distintos distritos censales, así como las secciones en las que está dividida.

En los Cuadros 3.5., 3.6. y 3.7. se señala la población de cada uno de los distritos, por cada una de las secciones, por grupos de edad y diferenciando si son hombres o mujeres. En el Cuadro 3.8., insertado posteriormente, se presenta el resumen por grupos de edad para cada uno de los distritos y el total de Chipiona, lo que nos permite realizar la pirámide de población.

CUADRO 3.5. DISTRITO 1 (1994)

Grupos de Edad	SECCIÓN 1ª			SECCIÓN 2ª		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
0-4	34	39	73	11	15	26
5-9	43	47	90	21	23	44
10-14	36	47	83	18	23	41
15-19	43	46	89	24	33	57
20-24	56	54	110	33	34	67
25-29	68	72	140	31	33	64
30-34	49	34	83	27	29	56
35-39	40	36	76	16	21	37
40-44	24	21	45	14	16	30
45-49	20	22	42	19	17	36
50-54	28	26	54	22	18	40
55-59	20	23	43	18	24	42
60-64	29	31	60	25	23	48
65-69	29	33	62	22	20	42
70-74	18	20	38	11	18	29
75 o +	20	33	53	15	40	55
TOTAL	557	584	1.141	327	387	714

RESUMEN DISTRITO 1	Hombres	Mujeres	Total
	884	971	1.855

CUADRO 3.6. DISTRITO 2 (1994)

Grupos de Edad	SECCIÓN 1ª			SECCIÓN 2ª			SECCIÓN 3ª			SECCIÓN 4ª			SECCIÓN 5ª		
	Hombres	**Mujeres**	**Total**	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**
0-4	63	64	127	61	43	104	70	58	128	60	68	128	59	31	90
5-9	82	101	183	67	51	118	83	92	175	92	85	177	64	61	125
10-14	81	103	184	68	52	120	90	106	196	92	93	185	92	72	164
15-19	136	116	252	79	64	143	110	127	237	92	88	180	100	83	183
20-24	115	90	205	89	97	186	147	115	262	77	98	175	70	68	138
25-29	106	96	202	90	64	154	115	120	235	78	79	157	63	50	113
30-34	88	88	176	69	74	143	86	87	173	77	83	160	67	64	131
35-39	84	90	174	47	61	108	63	65	128	71	79	150	55	56	111
40-44	67	66	133	34	42	76	57	59	116	76	63	139	40	44	84
45-49	68	62	130	52	47	99	60	55	115	67	47	114	46	34	80
50-54	46	57	103	45	44	89	79	74	153	38	31	69	44	31	75
55-59	42	43	85	47	50	97	61	67	128	33	28	61	25	22	47
60-64	56	38	94	39	40	79	58	54	112	32	29	61	21	32	53
65-69	30	46	76	32	39	71	44	38	82	31	19	50	20	11	31
70-74	29	33	62	21	37	58	24	30	54	12	17	29	17	11	28
75 o +	27	47	74	43	64	107	25	45	70	23	28	51	78	72	150
TOTAL	1.120	1.140	2.260	883	869	1.752	1.172	1.192	2.364	951	935	1.886	861	742	1.603

RESUMEN DISTRITO 2	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**
	4.987	4.878	9.865

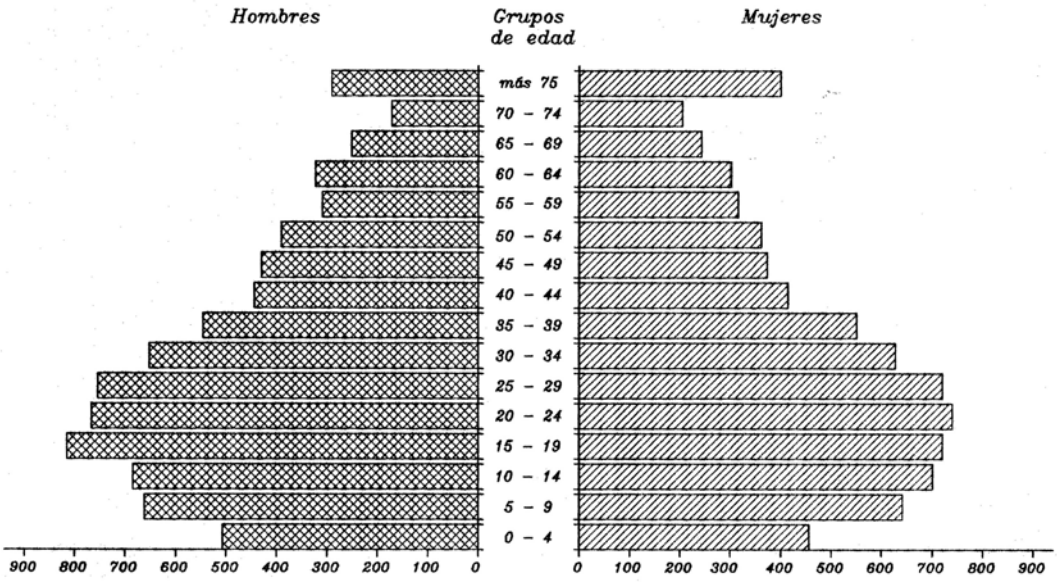
CUADRO 3.7. DISTRITO 3 (1994)						
Grupos de Edad	**SECCIÓN 1ª**			**SECCIÓN 2ª**		
	Hombres	**Mujeres**	**Total**	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**
0-4	105	96	201	44	42	86
5-9	152	130	282	58	51	109
10-14	150	147	297	58	58	116
15-19	165	104	269	67	59	126
20-24	103	128	231	77	56	133
25-29	135	128	263	68	78	146
30-34	128	127	255	62	42	104
35-39	119	98	217	51	45	96
40-44	98	73	171	34	30	64
45-49	68	64	132	30	25	55
50-54	51	45	96	37	36	73
55-59	46	34	80	18	25	43
60-64	36	30	66	27	25	52
65-69	26	27	53	17	10	27
70-74	24	27	51	16	12	28
75 o +	40	49	89	20	22	42
TOTAL	1.446	1.307	2.753	684	616	1.300

RESUMEN DISTRITO 3	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**
	2.130	1.923	4.053

CUADRO 3.8. POBLACIÓN POR DISTRITOS (1994)

Grupos de Edad	DISTRITO 1			DISTRITO 2			DISTRITO 3			TOTAL			
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	%
0-4	45	54	99	313	264	577	149	138	287	507	456	963	6,11
5-9	64	70	134	388	390	778	210	181	391	662	641	1.303	8,26
10-14	54	70	124	423	426	849	208	205	413	685	701	1.386	8,79
15-19	67	79	146	517	478	995	232	163	395	816	720	1.536	9,74
20-24	89	88	177	498	468	966	180	184	364	767	740	1.507	9,55
25-29	99	105	204	452	409	861	203	206	409	754	720	1.474	9,35
30-34	76	63	139	387	396	783	190	169	359	653	628	1.281	8,12
35-39	56	57	113	320	351	671	170	143	313	546	551	1.097	6,95
40-44	38	37	75	274	274	548	132	103	235	444	414	858	5,44
45-49	39	39	78	293	245	538	98	89	187	430	373	803	5,09
50-54	50	44	94	252	237	489	88	81	169	390	362	752	4,77
55-59	38	47	85	208	210	418	64	59	123	310	316	626	3,97
60-64	54	54	108	206	193	399	63	55	118	323	302	625	3,96
65-69	51	53	104	157	153	310	43	37	80	251	243	494	3,13
70-74	29	38	67	103	128	231	40	39	79	172	205	377	2,39
75 o +	35	73	108	196	256	452	60	71	131	291	400	691	4,38
TOTAL	884	971	1.855	4.987	4.878	9.865	2.130	1.923	4.053	8.001	7.772	15.773	100,00

Del análisis de la figura se observa claramente el fenómeno ya nacional, de que las pirámides han dejado de serlo para convertirse en "abetos de población". En efecto en 1994 el grupo de 0 a 4 años tiene una cuantía total de 963 individuos, similar a la media del grupo de 35-39 y 40-44. Los datos en la década de los años 70 eran claramente favorable al grupo de los de menor de edad.



CHIPIONA. Pirámide de población. 1994

En cualquier caso es a partir de hace 15-20 años (mitad de la década del 70), cuando en toda España, y también de forma significativa en Chipiona, empiezan a reducirse de forma drástica los nacimientos, invirtiendo totalmente la configuración tradicional.

Del Cuadro 3.2. se deduce que en los últimos 10 años la población ha aumentado el 13,67% y en los 10 años anteriores (1975-85) el 23,45%. Ello significa claramente que la población va a tener todavía un crecimiento pero ralentizado, sin llegar en absoluto a las cifras comentadas hasta ahora.

Por ello parece conveniente establecer dos hipótesis de crecimiento, una que mantenga los valores en cifras parecidas, algo menores, al crecimiento del último decenio, y la otra, probablemente más cercana a la realidad, en la que se estime que el crecimiento será inferior, dado que la pirámide de población, como ya se ha comentado, empieza a ser sensiblemente más estrecha en su base que en los años precedentes, considerándose para estos efectos un crecimiento del 5,5% para los próximos 10 años.

Con estas hipótesis las poblaciones estimadas para el final del próximo decenio (año 2.006) serían las siguientes:

- Hipótesis minimalista..... 16.182 habitantes
- Hipótesis maximalista..... 16.566 habitantes

Como puede observarse dado los volúmenes de población en los que nos movemos, las diferencias no son tan importantes como para entender que afectan a las posibles decisiones de planeamiento, manteniéndose en ambos casos en cifras muy parecidas.

3.3.- OTROS INDICADORES ECONÓMICOS

En el Cuadro 3.9. se reflejan otros indicadores económicos de interés y su comparación con la capital, la provincia y el conjunto de la Comunidad Autónoma.

CUADRO 3.9. ÍNDICES ECONÓMICOS

		Chipiona	Cádiz capital	Cádiz provincia	Andalucía
Superficie en Km²		32,0	10,7	6.794,0	59.164,7
Densidad hab/km²		387,4	14.744,5	145,4	99,1
Población de derecho Padrón Municipal		14.607	156.903	1.076.012	6.422.244
Nº de teléfonos		3.403	61.948	285.015	1.881.878
Nº de camiones		180	1.673	13.468	127.418
Nº instrumentos notariales		1.967	17.420	105.970	828.717
Alumnos en E.G.B.		2.509	23.026	181.128	984.139
Nº entidades bancarias		6	51	240	1.958
Nº cajas de ahorro		4	34	272	1.524
Grupos de actividades comerciales	**Alimentación. Grupo 1º**	271	1.878	11.125	63.618
	Textil y calzado. Grupo 2º	85	671	3.534	23.059
	Madera. Grupo 3º	30	381	1.771	11.931
	Química. Grupo 4º	21	265	1.556	12.226
	Construcción. Grupo 5º	33	204	1.522	12.349
	Metales. Grupo 6º	26	207	1.085	7.102
	Maquinaria. Grupo 7º	41	475	2.353	17.201
	Comercio ambulante. Grupo 8º	8	110	963	6.719
	Comercio no clasificado. Grupo 9º	53	422	1.901	14.639
	Total	568	4.613	25.810	168.844
Índice turístico		45	127	1.509	15.005
Cuota de mercado		35	364	2.093	13.439

Estos datos obtenidos de los censos oficiales se han contrastado, como se verá más adelante, con el estudio pormenorizado de todas las actividades y comercios situados en la práctica totalidad del casco urbano de Chipiona, siendo objeto de los listados que figuran en los Anexos y que analizamos en el punto 4.

En relación a los datos económicos, el mejor indicador de las actividades y de los profesionales radicados en Chipiona, es el Impuesto de Actividades Económicas. Dado que el listado es bastante amplio, no se reproduce a continuación, pero se remite al lector al Anexo VII de la Información entregada ya en su día al Ayuntamiento.

3.4.- REFERENCIA AL CONJUNTO PROVINCIAL

En relación al peso poblacional dentro de la provincia, y de acuerdo a los datos de los últimos censos y desglose desde el año 86 hasta el censo del 91, se señalan en el Cuadro 3.10. los municipios que en el año 1970 superaban la cifra de 10.000 habitantes.

CUADRO 3.10. POBLACIÓN MUNICIPIOS DE MAS DE 10.000 HABITANTES											
	1970	**% [1]**	**1981**	**% [1]**	**1986**	**1987**	**1988**	**1989**	**1990**	**1991**	**% [1]**
Total provincial	878.602	100,00	988.388	112,50	1.044.493	1.052.419	1.070.963	1.081.139	1.090.628	1.078.404	122,74
Algeciras	79.997	9,11	85.390	8,64	96.882	97.601	99.528	100.766	102.079	101.256	9,39
Arcos de la Frontera	26.714	3,04	25.168	2,55	26.781	26.915	27.311	27.453	27.722	26.946	2,50
Barbate de Franco	20.780	2,37	20.806	2,11	22.047	22.221	22.608	22.673	22.706	21.641	2,01
Cádiz	134.342	15,29	156.711	15,86	155.299	156.113	156.591	156.886	156.903	154.347	14,31
Conil de la Frontera	11.398	1,30	13.406	1,36	14.362	14.508	14.874	15.070	15.396	15.582	1,44
Chiclana de la Frontera	27.615	3,14	36.492	3,69	41.677	42.226	43.157	43.807	44.998	46.862	4,35
Chipiona	10.038	1,14	12.484	1,26	13.474	13.618	14.069	14.330	14.607	14.297	1,33
Jerez de la Frontera	149.337	17,00	175.653	17,77	179.191	179.349	183.007	184.595	186.812	183.316	17,00
Jimena de la Frontera	10.200	1,16	8.386	0,85	8.539	8.563	8.717	8.797	8.936	8.862	0,82
Línea de la Concepción	52.749	6,00	56.609	5,73	58.779	59.260	60.956	61.286	61.597	58.315	5,41
Medina-Sidonia	14.046	1,60	14.857	1,50	15.786	15.896	16.116	16.517	16.660	16.309	1,51
Olvera	11.775	1,34	9.525	0,96	9.229	9.239	9.289	9.302	9.293	9.091	0,84
Puerto de Santa María	40.849	4,65	55.748	5,64	60.638	61.032	62.285	63.714	64.849	65.517	6,08
Puerto Real	19.447	2,21	23.890	2,42	26.915	28.141	29.884	30.317	29.070	29.638	2,75
Rota	17.644	2,01	20.559	2,08	21.285	21.583	22.047	22.359	22.677	22.691	2,10
San Fernando	57.235	6,51	72.103	7,30	80.057	80.791	81.975	82.862	83.923	85.410	7,92
San Roque	16.346	1,86	19.072	1,93	21.459	21.497	21.715	21.822	22.231	21.224	1,97
Sanlúcar de Barrameda	41.913	4,77	48.390	4,90	53.017	53.566	54.690	55.613	56.375	56.006	5,19
Tarifa	15.486	1,76	14.173	1,43	14.548	14.537	14.627	14.735	14.860	14.512	1,35
Ubrique	13.357	1,52	16.783	1,70	17.747	17.904	18.007	18.075	18.171	18.051	1,67
Vejer de la Frontera	12.602	1,43	12.114	1,23	12.969	13.080	13.202	13.219	13.285	12.793	1,19
Villamartín	11.906	1,36	12.836	1,30	12.050	12.181	12.292	12.305	12.331	12.385	1,15
Total Municipios de +10.000 hab.	795.776	90,57	911.155	92,21	962.731	969.821	986.947	996.503	1.005.481	995.051	92,28

[1] *% que representa respecto al total provincial.*

El primer factor a destacar es que la cifra total provincial se ha incrementado en el primer decenio un 12,60%, y en el segundo una cifra algo menor (10,54%), es decir parece que no se debe este crecimiento a fenómenos migratorios, sino a un importante crecimiento vegetativo. En cualquier caso el crecimiento entre el año 1981 y 1986 fue del 5,68%, mientras que entre el 1986 y el 1991 fue del 3,25%, es decir que se ha producido un fenómeno de ralentización, tendente a la estabilización poblacional.

Chipiona suponía en 1970 el 1,14% de la población provincial, y en la actualidad supone el 1,33%, es decir, ha aumentado peso relativo dentro del conjunto. Sin embargo Cádiz suponía en el año 1970 el 15,29% y en el año 1991 el 14,31%, lo que indica el fenómeno contrario.

Este crecimiento de población ha tenido un efecto distinto sobre el conjunto de los municipios analizados. Así por ejemplo en El Puerto de Santa María y Puerto Real, el crecimiento en estos 20 años ha sido superior al 50% (60,39% y 52,40%), mientras que Arcos de la Frontera y Barbate de prácticamente se ha mantenido, y los municipios que han sufrido una pérdida, como Jimena de la Frontera (-13,12%), Olvera (-22,79%) y Tarifa (-6,29%). (Ver Cuadro 3.11).

CUADRO 3.11. POBLACIÓN EN MUNICIPIOS DE MAS DE 10.000 HABITANTES (AÑOS 1970-1991). VARIACIÓN EN PORCENTAJE			
	1970	**1991**	**%**
Total provincial	878.602	1.078.404	22,74
Algeciras	79.997	101.256	26,57
Arcos de la Frontera	26.714	26.946	0,87
Barbate de Franco	20.780	21.641	4,14
Cádiz	134.342	154.347	14,89
Conil de la Frontera	11.398	15.582	36,71
Chiclana de la Frontera	27.615	46.862	69,70
Chipiona	10.038	14.297	42,43
Jerez de la Frontera	149.337	183.316	22,75
Jimena de la Frontera	10.200	8.862	-13,12
Línea de la Concepción	52.749	58.315	10,55
Medina-Sidonia	14.046	16.309	16,11
Olvera	11.775	9.091	-22,79
Puerto de Santa María	40.849	65.517	60,39
Puerto Real	19.447	29.638	52,40
Rota	17.644	22.691	28,60
San Fernando	57.235	85.410	49,23
San Roque	16.346	21.224	29,84
Sanlúcar de Barrameda	41.913	56.006	33,62
Tarifa	15.486	14.512	-6,29
Ubrique	13.357	18.051	35,14
Véjer de la Frontera	12.602	12.793	1,52
Villamartín	11.906	12.385	4,02
Total Municipios de +10.000 hab.	795.776	995.051	25,04

El crecimiento sostenido, evidentemente, lo ha dado Chiclana de la Frontera, el Puerto de Santa María y Puerto Real, con porcentajes de casi el 70% en el primer caso, 60,39% en el segundo y más del 52% en el tercero, todo ello debido sin duda a la proximidad de Cádiz, sirviendo en parte como ciudades dormitorios, dado lo limitado del Término Municipal de la capital.

Chipiona se establece como un municipio de fuerte crecimiento (42,43%), casi el doble del conjunto provincial, y en cualquier caso también muy superior a la media del conjunto de los municipios de más de 10.000 habitantes.

Chipiona es el decimoctavo término municipal en importancia poblacional en la provincia según el censo de 1991, mientras que en el año 1970 ocupaba el puesto número 22, rebasando muy ligeramente en aquella época la cifra de los 10.000 habitantes.

Los municipios de más de 10.000 habitantes en el año 1970 que han tenido crecimiento poblacional y sus cuantías, de forma resumida, se reflejan en el siguiente cuadro:

CUADRO 3.12. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EN LOS MUNICIPIOS CON CRECIMIENTO POSITIVO

	1970	Incremento (%)	1981	Incremento (%)	1991	Incremento (%) 1970-1991
Algeciras	79.997	6,74	85.390	18,58	101.256	26,57
Arcos de la Frontera	26.714	-5,79	25.168	7,06	26.946	0,87
Barbate de Franco	20.780	0,13	20.806	4,01	21.641	4,14
Cádiz	134.342	16,65	156.711	-1,51	154.347	14,89
Conil de la Frontera	11.398	17,62	13.406	16,23	15.582	36,71
Chiclana de la Frontera	27.615	32,15	36.492	28,42	46.862	69,70
Chipiona	10.038	24,37	12.484	14,52	14.297	42,43
Jerez de la Frontera	149.337	17,62	175.653	4,36	183.316	22,75
Línea de la Concepción	52.749	7,32	56.609	3,01	58.315	10,55
Medina-Sidonia	14.046	5,77	14.857	9,77	16.309	16,11
Puerto de Santa María	40.849	36,47	55.748	17,52	65.517	60,39
Puerto Real	19.447	22,85	23.890	24,06	29.638	52,40
Rota	17.644	16,52	20.559	10,37	22.691	28,60
San Fernando	57.235	25,98	72.103	18,46	85.410	49,23
San Roque	16.346	16,68	19.072	11,28	21.224	29,84
Sanlúcar de Barrameda	41.913	15,45	48.390	15,74	56.006	33,62
Ubrique	13.357	25,65	16.783	7,56	18.051	35,14
Véjer de la Frontera	12.602	-3,87	12.114	5,61	12.793	1,52
Villamartín	11.906	7,81	12.836	-3,51	12.385	4,02

Como ya hemos señalado, algunos municipios han tenido fuertes crecimientos (Chiclana de la Frontera 69,70%; Puerto de Santa María, 60,39%; Puerto Real 52,40%; San Fernando, 49,23% y Chipiona, 42,43%). Sus vecinos inmediatos Sanlúcar de Barrameda, un 33,62%; Rota, un 28,60% y Jerez de la Frontera, un 22,75%.

Como conclusión podemos señalar que la provincia ha tenido importantes incrementos poblacionales desde el año 1970, que algunos municipios del área de influencia de la capital han crecido más del 50% y que Chipiona, aunque no tenga esta influencia directa, ha mantenido una línea de crecimiento también importante, aunque en los momentos actuales con cierta consolidación.

En el Cuadro 3.13. se compara la evolución del paro registrado en Chipiona con los municipios de su entorno y del total provincial para los últimos cinco años disponibles.

CUADRO 3.13. EVOLUCIÓN DEL PARO REGISTRADO

Municipios	1988	1989	1990	1991	1992
Total provincial	113.585	109.607	99.796	90.743	96.734
Cádiz	17.661	18.195	13.808	12.779	13.259
Chipiona	1.209	1.474	1.440	1.126	1.071
Jerez de la Frontera	20.018	18.119	17.298	15.787	17.920
Puerto de Santa María	7.277	6.691	5.398	5.766	5.311
Rota	1.863	1.743	1.617	1.315	1.645
Sanlúcar de Barrameda	5.665	3.730	5.264	4.633	4.702

Como puede observase de los últimos cinco años de que se disponen datos, el paro inicialmente fue descendiendo con un repunte en el año 92, a nivel provincial. Sin embargo para la capital los movimientos han sido más oscilatorios, elevándose sensiblemente la cifra en el año 89 y cayendo un 31% al año siguiente, para finalmente repuntar también en el año 92.

Chipiona ha seguido más esta oscilación similar a la capital que a la del conjunto provincial, incrementando el paro en el 89 y 90, y decreciendo en el 91 y 92.

Sus dos vecinos más inmediatos han tenido también un comportamiento distinto. Así Rota sigue el modelo del conjunto provincial, de descenso progresivo hasta el repunte del año 92, y Sanlúcar, sin embargo produce oscilaciones muy importantes de un año a otro, lo que puede indicar movimientos migratorios ocasionales y estacionales.

4.- LA ESTRUCTURA URBANA

4.1.- INTRODUCCIÓN

Para el análisis de la totalidad del territorio y muy especialmente sobre el casco urbano, se han realizado tres niveles de información.

Un primer nivel ha consistido en la información sobre la totalidad del Término Municipal recorriendo las distintas carreteras y caminos, tanto del margen derecho como del izquierdo, valorando la importancia de los distintos asentamientos de población, los cultivos y los aprovechamientos alternativos.

Un segundo nivel ha consistido en el estudio pormenorizado de la trama urbana, la tipología arquitectónica y edificatoria, las actividades económicas, la situación de los servicios y el análisis de los espacios vacantes.

El tercer nivel ha consistido en el análisis urbanístico del desarrollo del Plan, que ahora se revisa, produciendo un listado exhaustivo con ayuda de los técnicos municipales de la totalidad de las actuaciones desarrolladas, así como de aquellas modificaciones de planeamiento aprobadas o en curso de aprobación, reparcelaciones, etc. Este análisis, se ha complementado con un estudio detenido de la normativa urbanística, de la distinta zonificación propuesta por el Plan y de la consecución en mayor o menor medida de los objetivos en su día propuestos. Dada la importancia de este análisis para este Diagnóstico, ya que incide directamente en la estructuración urbanística de Chipiona, se incluye separadamente en el punto 5 de este documento.

4.2.- INFORMACIÓN SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL

Con independencia de lo que se señalara en su momento en el capítulo del ESIA, en cuanto a características del suelo, clima, asentamiento de población, cultivos, etc. se señalan aquí las conclusiones básicas de este análisis más detenido y las "impresiones" que tienen importancia a nuestro entender para el desarrollo de la actividad urbanística.

4.2.1.- El Término Municipal

El Término Municipal tiene una extensión de 32,818409 Km², es decir, de un tamaño muy pequeño. Su característica principal es el tener un amplio lindero con el Océano Atlántico. Y ello en base a dos líneas de playa de tamaño muy similar: la que discurre desde el Término de Rota con el punto de inflexión que separa el faro de Chipiona tiene una longitud de 5.832,32 m y desde este faro hasta el Término Municipal de Sanlúcar hay una distancia de 5.895,85 m., lo que totaliza un total de línea litoral de 11.728,17 m.; lo que da una idea clara de su potencialidad en cuanto al uso de balneario.

Su límite interior está formando por una línea que describe un arco que partiendo de la playa de la Ballena llega hasta la playa y Término de Sanlúcar de Barrameda, lindando por lo tanto con Rota, Jerez de la Frontera y el mencionado Sanlúcar. La distancia de esta línea es de 11.295,89 m.

El casco actual tiene una superficie aproximada de 2.126.817 m², y se sitúa en el extremo Noroeste del Término Municipal, en la inflexión de las dos líneas de playa, presentando frentes importantes a ambas, por un lado a la playa de Regla y por otro a las dos playas de tamaño más pequeño, que son la de Cruz del Mar y las Canteras.

El Término es sensiblemente plano con pequeñas ondulaciones propias de esta comarca, e incluso aún con algunas zonas fácilmente inundables cuando se producen importantes lluvias, actuando a veces carreteras interiores como pequeñas presas que detienen el discurrir de las aguas.

En el plano nº 1A se refleja la totalidad del Término Municipal y se señalan los núcleos consolidados de población que no son muy abundantes.

El núcleo principal del Término es el casco de Chipiona, mucho más importante que cualquier otro asentamiento. Como consecuencia de la vocación turística de este Término Municipal han venido apareciendo asentamientos absolutamente irregulares que empiezan a tener cierta potencia. Los dos más señalados y que quedan reflejados en el mencionado plano son Montijo y Las Tres Piedras. Sus características básicas son totalmente distintas. En Montijo, la estructura de la propiedad es mayor y el nivel socioeconómico de los usuarios también se sitúa más alto que en las Tres Piedras, donde la edificación y infraestructura colindante llega incluso a tener incluso problemas de higiene, ya que carece absolutamente de los servicios básicos necesarios.

A lo largo de todo el Término y especialmente a lo largo de las carreteras y caminos vecinales se han desarrollado también edificaciones de dos tipos: por un lado las residencias, ligadas a veces a la estructura de la propiedad; y lo que es más común pequeñas naves e invernaderos que sirven en algunos casos de pequeño almacén para los aperos de labranza pero en otros casos son pequeñas industrias de transformación de la flor o de otros productos de la tierra.

En relación a estructura de la propiedad agrícola está muy dividida, con parcelas cuya explotación económica por si mismo plantea incluso los niveles de supervivencia, debido sin duda a las múltiples divisiones como consecuencia de las herencias. Como se ha dicho anteriormente, las posibilidades de cultivo de esta tierra, de muy buena calidad, permite sin embargo que por el tipo de cultivo de primor se puedan realizar determinadas labores que en otros casos serían muy difícil de justificar económicamente.

Simultáneamente a estas edificaciones aparecen fundamentalmente en la carretera de Jerez y Sanlúcar edificaciones industriales de almacenes y de servicios de la carretera pegadas a la misma, constituyendo un núcleo natural de industria.

Hacia el interior del Término Municipal, las explotaciones agrarias, los tamaños de las fincas, son algo mayores aunque su capacidad agrícola también es menor, fundamentalmente los cultivos son de flor, hortalizas, cereales y viñedos.

La población que como hemos visto excede de los 15.000 habitantes está concentrada prácticamente en el núcleo urbano, con cerca del 80% de la población total en el mismo, estando el resto repartida por el Término, fundamentalmente agrupadas en las dos franjas litorales.

La base económica del Término Municipal es el sector agrícola y el sector servicios, existiendo además una pequeña actividad pesquera, que aunque acoge un número respetable de empleos no representa en la productividad económica un aspecto importante.

En relación a la actividad agrícola, la mayoría de las parcelas están en régimen de propiedad (81%), estando en arrendamiento el 7% de las mismas. Los empresarios de esta actividad, fundamentalmente son de edades medias y superiores (de 35 o más años), suponen el 90% de los empresarios, y solo el 10% restante tienen menos de 35 años. Como decíamos anteriormente las explotaciones son de tamaño muy pequeño, ya que el 95% están comprendidas entre 0,1 y 5 has.

El porcentaje de tierras labradas es muy alto, alcanzando más del 85% del Término. En este sentido cabe señalar que las acciones indiscriminadas de la utilización para la edificación de los terrenos en el borde del casco, lesionan superficies, de forma irreversible, que suponen una cuantía muchas veces superior a las que un desarrollo urbanístico racional y coherente tendrían como consecuencia.

En relación a la pesca, Chipiona es uno de los puertos importantes con una variedad de especies desembarcadas que va desde la anchoa, la jibia, los calamares, sardina, acedía y los macruros. Tiene importancia también la captura de lenguado, jurel, chirla y almeja.

Especial importancia tienen por la característica de explotación los "corrales" que son construcciones de origen árabe formadas por piedras que llenan su interior en la marea alta quedando retenidas en su interior en marea baja distintas especies, y permitiendo el cultivo de moluscos específicos como las chirlas, almejas, navajas, etc. Cada día la explotación comercial de los corrales es menor debido al abuso que se ha venido produciendo y a la introducción de redes en los mismos. En relación al marisqueo su cultivo está fundamentalmente ligado a la Punta del Espíritu Santo y Montijo, aunque en la actualidad existe un riesgo de sobreexplotación.

Los fenómenos de extracción de arena en el litoral, preocupantes al principio de la década de los 80, parece que se han contenido por el momento.

La relación de las actividades industriales situadas en el Término se incluye en el Anexo correspondiente de las licencias fiscales listadas, así como de las actividades económicas detectadas por la información básica realizada en el casco.

Finalmente señalar que la componente turística es cada vez de mayor importancia, con acciones muy significativas que han tenido fuerte impacto en la ordenación del territorio, que si bien aún su desarrollo es incipiente como La Ballena y el Puerto Deportivo, en su momento supondrán un activo importante para la oferta global de Chipiona.

4.2.2.- Accesibilidad global

El Término Municipal de Chipiona por su posición específica en el final de una pequeña península hace que las carreteras realmente no sean de paso, sino de accesibilidad privativa al casco de Chipiona.

Así los elementos principales que discurren por el Término son la carretera CA-604, que va de Chipiona a Rota, y la C-441, que enlaza Chipiona con el resto de los pueblos de la zona Norte de Cádiz, enlazando en primer lugar con Sanlúcar de Barrameda. Estas dos vías quedan unidas en la actualidad a través de travesía urbana de difícil trazado, ya que exige prácticamente entrar dentro del casco urbano consolidado, aunque a nivel del Plan general vigente, que ahora se revisa, la unión de las dos carreteras estaba confiada a un nuevo dispositivo viario que unía también con el desarrollo del Plan Parcial de la Laguna.

En la periferia de Sanlúcar de Barrameda, en la que se ha realizado una circunvalación, confluyen las carreteras que se dirigen directamente al Puerto de Santa María y a Jerez de la Frontera, por lo que la comunicación de Chipiona con estos dos importantes núcleos se realiza precisamente a través de estas vías, o bien con el Puerto de Santa María y la capital, Cádiz, a través de la carretera mencionada en primer lugar (CA-604), bordeando la base militar y accediendo a los distintos núcleos de la Bahía de Cádiz.

Merece la pena también señalarse por su posible interés en el caso de una rehabilitación, el trazado del ferrocarril que une el Puerto de Santa María, Rota, Chipiona y Sanlúcar, donde termina. En la actualidad su trazado por el frente de la base naval y las operaciones realizadas en Sanlúcar en las que se ha utilizado la vía del ferrocarril para otros usos, hace muy difícil pensar en que pueda llegarse a aprovechar de alguna manera, pero supone en teoría un trazado alternativo que puede llegarse a unir con el ferrocarril de Jerez de la Frontera - Puerto de Santa María - Cádiz, y por lo tanto servir mediante trenes tipo cercanías o tranvía, de comunicación de toda la costa con los núcleos de población importantes.

El resto del Término, muy pequeño, como ya se ha señalado, está cruzado por infinidad de caminos y algunas carreteras que no hacen sino servir a los núcleos dispersos de viviendas y a las distintas explotaciones agrícolas.

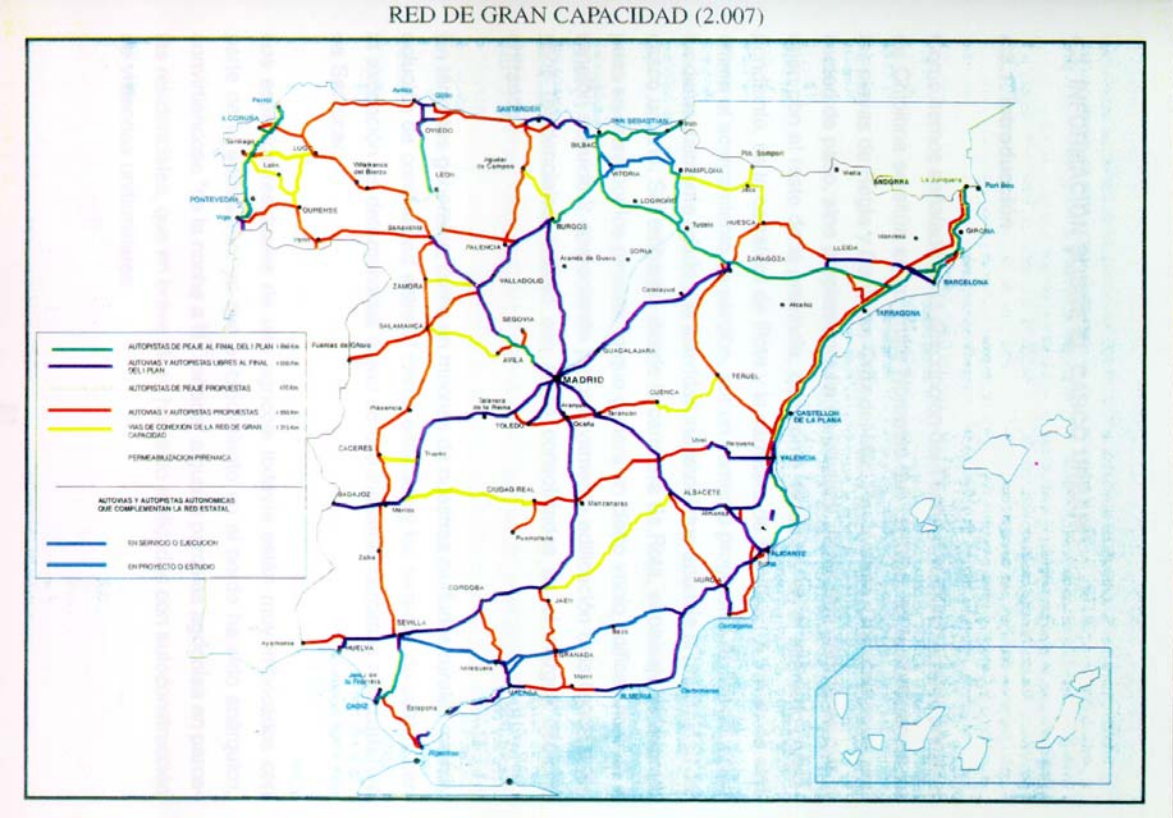
El punto principal conflictivo es por lo tanto la obligación de unir la carretera de Sanlúcar con Rota a través del paso forzado por el casco de Chipiona, generando sino un gran tráfico, si un innecesario soporte de tráfico pesado, que entendemos debe separarse del resto del tráfico urbano.

En relación a la trama viaria interna, la estructura por la disposición de "punto final" de Chipiona, está concebida con una mezcla de viario paralelo a las dos playas y enlazando a su vez con las carreteras a las que hemos hecho mención.

Así se configura una estructura bastante desordenada que no tiene para el usuario primerizo unas referencias claras. Desde la carretera de Rota se accede a la Avenida de Rota, que por una sucesión de calles casi se accede a la playa de la Cruz del Mar y por lo tanto atraviesa las tres Avenidas principales, que son la de Andalucía, la de Diputación y la de Sanlúcar, que son a su vez prolongación de Víctor Pradera y Tolosa Latour, respectivamente. En el sentido de la playa de Regla está el Paseo de la Costa de la Luz, abriéndose algo más la Avenida de Sevilla y finalmente la vía de Nuestra Señora de la Regla. Este conjunto, como se ha dicho, forma una parrilla bastante indefinida, que cierra entre sí barrios con multitud de pequeñas calles, algunas de ellas en fondo de saco, que articulan los distintos espacios urbanos, como unidades inconexas entre si.

Se inserta a continuación copia del plano de la Red de Gran Capacidad prevista para el año 2.007, en la que se aprecia claramente que Sevilla es un núcleo importante de comunicación y comarcalmente Cádiz y todo su entorno es el siguiente núcleo de importancia, y a través de esta Red queda enlazada el área con el resto de la península, a través de las redes de gran capacidad.

PLANO DE RED DE GRAN CAPACIDAD



4.2.3.- Tráfico y Movilidad en el suelo urbano.-

- Desde la Carretera de Sanlúcar:

Se accede al casco urbano desde la rotonda de la "Lagunilla" a través de las siguientes arterias:

1) Avda. de Granada:

1.1) Que enlaza con la Avda. de la Diputación que llega hasta la Avda. de Rota.

1.2) Que enlaza con Avda. de Rocío Jurado que llega hasta la Avda. del Puerto y zona del Muelle.

1.3) Avda. de Granada, con continuación por Calle Ntra. Sra. De la O que llega hasta el casco histórico.

El tráfico en la temporada estival, no presenta grandes complicaciones en el suelo urbano.

2) Avda. de Andalucía:

Arteria por la que se llega directamente hasta el casco urbano, cruzando en su recorrido la Carretera de Rota en su tramo urbano.

3) Avda. de Los Carneros: de próxima apertura que se sitúa entre la Avda. de Andalucía y la Avda. de la Constitución y al igual que las anteriores enlaza con la Carretera de Rota.

- Desde la Carretera de Sanlúcar y a través de la Avda. de la Constitución se enlaza directamente esta carretera con la de Rota en la rotonda del camaleón, continuando a través de ella la entrada a la zona de la Laguna.

Teniendo en cuenta las vías actuales y las que prevé el Plan , la conexión Carretera de Sanlúcar con Carretera de Rota está estructura y es suficiente para soportar el tráfico habitual incluso en la temporada estival.

- Desde la Carretera de Rota:

Se accede al casco urbano a través de las siguientes arterias:

1) Avda. de Rota tramo urbano que en continuación a la Carretera y pasando por la Rotonda del Pozo Romero llega hasta la Rotonda del Camaleón. Punto desde el que parten tres grandes ejes:

1.1) Eje Norte-Sur, que conecta por el Norte a través de la Avda. de la Constitución con la Carretera de Sanlúcar y en dirección Sur nos lleva hasta la Laguna, atravesando ésta y dejándonos a los pies del Camino de las Veredas.

1.2) Avda. de Madrid, que partiendo desde la Avda. de Rota nos sitúa frente al Santuario de Ntra. Sra. De Regla.

1.3) En la continuación de la propia Avda. de Regla se accede a través de la Calle Víctor Pradera al Centro Urbano.

1.4) Avda. de Madrid que llega hasta la Calle Naranjo.

1.5) Avda. Víctor Pradera, constituye la entrada principal, prolongación de la Avda. de la Constitución hasta el centro comercial del casco urbano (Plaza de Abastos y Calle Isaac Peral).

1.6) Avda. del Ejército (Prolongación de la Avda. de Andalucía).

- La Zona Costera:

Delimitada entre la Calle Isaac Peral y el Paseo Marítimo de la Costa de la Luz, paralela a Avda. de Sevilla y Avda. de la Cruz Roja y perpendicular a Calle Santuario, Avda. de Regla, Avda. de Jerez y Calle Clavel.

En esta zona, aledaña al Paseo Costa de la Luz y Playa de Regla, donde en la época estival hay una importante densidad de población, el tráfico es complicado, problemático, sin que se vislumbre fácil solución, dada la imposibilidad física de abrir de nuevas Avenidas, que descongestionen la zona.

4.3.- INFORMACIÓN SOBRE EL CASCO URBANO

4.3.1.- Introducción

Como hemos señalado en la descripción del Término, el casco urbano principal de Chipiona se sitúa en su límite Noroeste del Término, en la confluencia de las playas de Regla y Canteras-Cruz del Mar. Por lo tanto, Chipiona no es una ciudad de paso, sino propiamente fin de trayecto de las dos carreteras que la unen con el resto de la provincia, que como decíamos en el apartado correspondiente, es la carretera de Rota y la carretera de Sanlúcar. A través de esta última el acercamiento se percibe, por un aumento progresivo de la edificación fundamentalmente ligado a la actividad industrial que anuncia la proximidad del casco urbano. Sin embargo, desde la carretera de Rota, el paisaje es distinto, pues se pasa por los pinares, lo que genera un cierto vacío edificatorio para a renglón seguido ir apareciendo progresivamente edificación más ligada a los usos residenciales, incluso con áreas consolidadas en el margen derecho entrando.

En términos generales, como en muchas de nuestras ciudades rurales, no hay solución de continuidad entre el casco edificado y los terrenos de cultivo, con la excepción de determinadas áreas de uso industrial cercanas a la carretera de Sanlúcar.

Los espacios residuales de uso agrícola todavía están muy imbricados con parte de la edificación, ya que el crecimiento en el borde ha sido anárquico, convirtiéndose "de la noche a la mañana" algunas parcelas agrícolas en parcelas residenciales, que en breve plazo han sido edificadas con autoconstrucción de viviendas unifamiliares.

La estructura urbana está formada por barrios, que ya hemos señalado al hablar del viario principal, y difíciles de conectar entre sí, pues en la actualidad se producen cortes y cambios en el viario que no permite fácilmente enlazar unos con otros.

El acceso a las playas se realiza fundamentalmente a través de la Avenida de Andalucía y de la Avenida de la Diputación, que acceden a dos vías transversales y de allí a la playa de Regla, que es la más utilizada. La playa Cruz del Mar tiene un acceso diferenciado, hoy básicamente a través de la Avenida de Rocío Jurado y de las obras anejas al Puerto Deportivo.

Chipiona tiene un casco antiguo cuyos valores, si bien no tiene excesivo interés artístico, si lo tiene a nuestro entender ambiental. Se desarrolla en base a tres ejes paralelos, la calle Doctor Latosa Latour, calle Larga y calle Cemento, limitando finalmente la calle del Padre Lerchundi. Este casco antiguo desemboca por su lateral Oeste en la Avenida del Faro que abre a la edificación de una tipología totalmente distinta formada por bloques de gran altura correspondientes a los desarrollos turísticos típicos de los principios de la década de los 70. Parte de estos bloques también aparecen en la playa Cruz del Mar y en alguna zona puntual de las Canteras. Hacia el interior el crecimiento es de muy distinto tipo, aparecen zonas de bloque abierto, otras de manzana cerrada, y abundantes zonas de desarrollo de vivienda unifamiliar en hilera, aprovechando patios interiores de grandes manzanas sobre las que se ha actuado. El resultado de muchas de éstas actuaciones es satisfactorio y ha permitido la reutilización de parcelas interiores con espacios intermedios reservados al tráfico peatonal de buena calidad ambiental.

Los crecimientos más desordenados están ligados a la zona del Camino de los Quemados y al desarrollo en el entorno del polideportivo, tanto más desordenado, cuanto más lejos de éste último. La sensación que se tiene al caminar por el casco es de una cierta falta de espacios urbanos abiertos que se concretan en muy pocos casos en plazas o en algún parque, siendo el resto una trama urbana bastante densa y con un equipamiento urbano en cuanto a arbolado, ajardinamiento, etc., muy escaso, pero también escaso en cuanto a Dotaciones.

4.3.2.- Metodología del Análisis

En cuanto al análisis específico realizado del casco, se diseñó en su momento una metodología que permitiera conocer las características de tipología arquitectónica, las alturas construidas, el estado de la edificación, su nivel de conservación, la disponibilidad de sótano, el nivel de urbanización de las vías de acceso y cuantas otras observaciones se entendieran sustantivas para este proceso.

Junto a ello, también se estudiaron las actividades económicas, tanto las comerciales como las de restauración, servicios o profesionales, para poder delimitar las áreas de mayor actividad urbana y por lo tanto las que en su momento deberían generar más tráfico, tanto peatonal como rodado. El listado completo, tanto de las actividades comerciales, como de las otras actividades complementarias, servicios o elementos singulares, como solares, locales vacantes, etc., aparecen en el conjunto de Anexos. A continuación se incluye en el plano nº 2 las áreas en las que se ha dividido el casco.

Metodológicamente a nivel de estudio se dividió el casco en tres grandes zonas, delimitadas por los viarios de penetración y el mar en dos de los casos, y el resto del casco en el tercero.

La zona A está delimitada por la Avenida de Granada, Víctor Pradera, Ramón y Cajal, el Faro, Playa de las Canteras, Playa Cruz del Mar y Puerto Deportivo.

La zona B, por la calle Ramón y Cajal, Víctor Pradera, Miguel de Cervantes, Avenida de la Constitución, calle Naranjo, calle Lamprea, desarrollo del Plan Parcial de la Laguna y playa de Regla.

La zona C está delimitada fundamentalmente entre la calle Miguel de Cervantes, Víctor Pradera, Avenida de la Diputación y Avenida de Granada.

Para sistematizar el trabajo se elaboró una ficha de toma de datos para cada una de las calles comprendidas en estos Sectores, con datos relativos al número postal, tipo de edificación o actividad, número de alturas, posesión de sótano, existencia o no de voladizos y balcones, edad estimada de la edificación, materiales de fachada, nivel de conservación, calidad ambiental y observaciones (Se adjunta la ficha de toma de datos).

Este análisis se extendió a la totalidad del casco urbano, con excepción de las áreas consolidadas externas al mismo, o la zona industrial, que fueron recorridas analizando solamente sus características básicas, que coincidían siempre con su entorno inmediato y censando las actividades económicas y los servicios (no las industrias) que allí se localizaban.

La ficha se ha tratado a través de medios informáticos que han permitido su explotación para confeccionar distintos listados que se adjuntan en los Anexos correspondientes, y que fundamentalmente se refieren a los siguientes aspectos:

_ Listado de tipologías de viviendas y actividades, ordenado por calle y número postal.
_ Listado de las alturas de los edificios, ordenado por calles.
_ Listado de cada uno de los grupos de alturas, ordenado por calles y número postal.
_ Listado de cada uno de los grupos de edades, ordenado por calle y número postal.
_ Listado de calles que contienen actividades
_ Listado ordenado por actividades
_ Listado de infraestructuras de servicios urbanos, situación actual y necesidades, ordenado por calles.

Además de estos listados que se deducen de la toma de datos directa y de la explotación informática de la ficha mencionada, se incluyen también los siguientes Anexos:

_ Listado del Impuesto de Actividades Económicas, ordenado por sección y epígrafe.

_ Registro de Licencias de obras ordenado por calles, subdividido en licencias de obras menores, mayores y nueva planta para los años 91 a 94.

El contenido básico de los listados mencionados es el siguiente:

4.3.2.1.- Listado de Tipologías de Viviendas y Actividades, Ordenado por Calle y Número Postal

Aparecen todos los datos recogidos en la ficha base y ordenados de la misma forma, de manera que se dispone de toda la información recogida en su momento. Hay que señalar la dificultad añadida que ha supuesto la deficiente numeración postal del conjunto de las fincas urbanas de Chipiona, a veces con números repetidos o carencia de numeración en algunas fincas. El criterio ha sido asignar el número que razonablemente parecía que debía disponer la finca en su secuencia natural, señalando en observaciones algún dato complementario para mejorar la ubicación de estos datos sobre el plano. El estado de conservación de los edificios se ha tabulado mediante códigos como:

- MB para Muy Buen estado de conservación
- BI para Buen estado
- RE para Regular estado
- MA para Mal estado

En la configuración de Chipiona, por la proximidad del mar y de las aguas subterráneas, y la tipología arquitectónica y edad de la edificación, la existencia de sótano es prácticamente nula, aunque figura tabulado en cualquier caso. En material de fachada se ha resumido el material predominante, distinguiendo cuando merecía hacerlo así entre el cuerpo principal y el zócalo, que en muchos casos existe. En calidad ambiental los códigos utilizados son:

- REL para Religioso
- HIS para Histórico
- POP para Popular
- CUL para Cultural

4.3.2.2.- Listado de las Alturas de los Edificios Ordenado por Calles

Esta explotación contiene la información del número de alturas, así como las observaciones y zona de estudio para todas y cada una de las calles analizadas. Permite conocer por lo tanto, la distribución o pertenencia de la calle a distintas áreas urbanas de ordenanza distinta.

4.3.2.3.- Listados para cada uno de los Grupos de Alturas, Ordenado por Calles

Estos listados permiten conocer de forma rápida dónde se sitúan los edificios en altura, y cuáles son las calles que fundamentalmente los albergan. Se produce un listado independiente para cada uno de los grupos de alturas, es decir, 1-2, 3, 4 y más de 5.

4.3.2.4.- Listado de Edificios ordenado por Edad, Situación y Número postal

En este listado aparecen los edificios ordenados por la edad estimada y para los de la misma edad, por calles y número postal, incluyendo las observaciones.

Hay que hacer la salvedad para este listado y todos los que contengan los datos de la edad, que supone simplemente una estimación para poderlo agrupar en los edificios, como se verá posteriormente, de reciente construcción (menos de 10 años), de mediana edad (de 11 a 50 años) ó edificios antiguas (de más de 50 años), por lo que no debe tomarse como un dato cierto los años que allí figuran, sino simplemente como un elemento de comparación relativo.

4.3.2.5.- Listado de cada Grupo de Edad

En este listado, como se señalaba antes, se agrupan los edificios por grupos de edad: hasta 10 años, de 11 a 50 años y más de 50 años. Para cada grupo se ordena la información por calles y dentro de ellas por número postal, y se incluyen las observaciones.

4.3.2.6.- Listado de Calles con las Actividades que comprenden

En este listado aparecen solamente las calles en las que se ha detectado algunas de las actividades que se han censado, tanto comercial como complementarias. Aparecen dentro de cada calle, ordenado por números, describiendo a que sector o zona corresponde, el número de actividad según los códigos utilizados, la descripción de la actividad y su nombre propio cuando se ha podido obtener y las observaciones para su mejor localización.

4.3.2.7.- Listado ordenado por Actividades y por Calles

Esta explotación permite conocer el número de las actividades censadas en valor absoluto y su situación dentro del continuo urbano, pues como segundo criterio de clasificación figura la calle y dentro de ella el número postal. Se incluye también la zona y las observaciones para la mejor ubicación.

En líneas abajo se presentan unos cuadros resúmenes estadísticos de todas las actividades y los distintos porcentajes que supone en cada uno de los grupos de actividad, de forma que permite conocer con precisión el peso relativo de cada uno de ellos y determinar posibles déficits o superávits.

4.3.2.8.- Listado de infraestructuras de servicios urbanos, situación actual y necesidades, ordenado por calle

Este listado contiene los datos de cabecera de la ficha referidos a la disponibilidad de saneamiento, encintado de aceras, asfaltado, alumbrado y agua corriente, así como en qué tramos existe o no existe en el caso de que en una calle se den distintas situaciones.

4.3.3.- Análisis de la Información del Casco

De los listados señalados anteriormente haremos a continuación un extracto de las características principales:

♦ La tipología dominante de vivienda, es la vivienda unifamiliar, de una o dos alturas, con algo de patio posterior en muchos casos, fundamentalmente construida con muros de carga y con cubierta inicialmente a dos aguas, con las crujías paralelas al frente de calle. Esta tipología dominante se ha modificado en muchos casos por obras de reforma y consolidación, a veces no muy acertada, elevando una planta e introduciendo la terraza plana con un pequeño cuarto de acceso que en muchos casos ha ido aumentando de tamaño. El recubrimiento tradicional a la cal se ha visto sustituido en muchos casos por enfoscado pintado, por ladrillo visto aplantillado o plaqueta y en algunos casos introduciendo materiales un tanto espúreos como alicatados, zócalos de cerámica, granulites, etc.

♦ En las distintas zonas de estudio, como hemos dicho, la gran mayoría son edificios de una o dos alturas. La zona de tres alturas se concentra básicamente entorno a la calle Camacho Baños, Plaza del Castillo, Avenida. de la Diputación, Isaac Peral, Mar Mediterráneo, Ntra. Sra. de Regla, Océano Atlántico y Víctor Pradera, con algunos edificios entremezclados en la calle Arboleda, Cemento, Granada, Huelva, Larga, Lope de Vega, Naranjo, Nogal, Paloma, Salmedina, Urta, Virgen de los Milagros, etc.

Para la zona de cuatro alturas, las calles principales son Arboleda, Besugo, Cádiz, Clavel, Costa de la Luz, Cruz del Mar, Cruz Roja, Delfín, Parque de la Diputación, Doctor Gómez Ulla, Ejército, Esperanza, Góngora, Huelva, Jazmín, Ntra. Sra. de la Regla, Ramón y Cajal, Avenida de Rota, Salmedina, Sanlúcar de Barrameda, Sevilla, Víctor Pradera, Virgen del Pilar, con pequeñas zonas de otras calles que también tienen cuatro alturas como el Paseo de la Costa de la luz, Esturión, Herrera, Isaac Peral, Madrid, Miguel de Cervantes, Ntra.Sra. de la Esperanza, Pez Espada, Laja del Medio, Río Guadalquivir, Río Júcar, Virgen de Palomares y Zorrilla.

La zona de cinco o más alturas se sitúa en la calle Cádiz, Clavel, Diputación, Esperanza, Jerez, Ntra. Sra. de Regla, Sevilla, Virgen de los Reyes, Virgen de los Palomares, Virgen del Carmen y Virgen del Perpetuo Socorro, con pequeñas zonas en Camacho Baños, Constitución, Cruz Roja, Doctor Fleming, Ejército, Granada, Mar Mediterráneo, Rota, Víctor Pradera y Virgen del Rosario.

♦ Como hemos señalado anteriormente el sótano es prácticamente inexistente en todo Chipiona, tanto por la tipología edificatoria como por la proximidad de las aguas del mar y zonas inundables, por lo que no se produce un listado específico.

♦ En relación a los voladizos y balcones, hay que señalar que los primeros en la tipología tradicional son prácticamente inexistentes y aparecen más en los edificios de menos edad, aunque por supuesto existen casos en los tres grupos de edad a los que hemos hecho referencia anteriormente. Los balcones si son más abundantes, desde luego en la tipología tradicional claramente, y en planta baja los "cierros" que se mantienen especialmente en muchas de las calles del casco antiguo (Cemento, Larga, etc.). En los casos de obra de reforma o de nueva construcción, la tipología ha cambiando, dando mayor amplitud que en los 60-70 cm. del balcón tradicional, convirtiéndola en una terraza con barandilla en muchos casos opaca.

♦ Como se ha señalado anteriormente la fijación de la edad es siempre una tarea difícil, sobre todo en un entorno como el de Chipiona, rural, en el que los modos edificatorios han tenido un peso de tradición muy importante, permitiendo hacer en fechas relativamente recientes edificaciones muy similares a las de tiempos pretéritos.

En términos generales la gran mayoría de la edificación del casco urbano tiene más de 50 años, siendo muchas las casas de edad superior a los 100 o 150 años. Recordamos la advertencia ya hecha de que debe entenderse simplemente la edad señalada como un elemento de comparación entre los distintos inmuebles entre sí, en tres grandes grupos.

♦ De forma prácticamente homogénea, el nivel de conservación del patrimonio edificado es bueno, con excepción de algunas casas abandonadas u otras en estado regular, que claramente se van a destinar a nuevas promociones. Por lo general, la vivienda habitada, ya sea modesta o no, está bien conservada al menos en los elementos de fachada, cornisa, cerrajería y pintura. La mayor presencia de viviendas en estado regular de conservación se da en las zonas céntricas, pero no en las calles principales, y siempre como se ha dicho con carácter puntual; así por ejemplo, C/ Cemento, C/ Doctor Tolosa Latour, C/ Larga y C/ Padre Lerchundi, coincidente en definitiva con el casco tradicional.

♦ En relación a la calidad ambiental no existen ni grandes edificios, ni conjuntos importantes excesivamente notables más allá de los bien conocidos de la iglesia parroquial, el santuario de la Virgen de Regla, el Ayuntamiento y algún otro edificio de interés.

Bien es verdad que en algunas calles céntricas, especialmente en la proximidad de la calle del Ayuntamiento aparecen conjuntos de gran sabor popular, como la

sucesión de fachadas homogéneas de la calle Larga y calle Cemento, y algunas casas de Isaac Peral.

♦ En relación a las distintas funciones desarrolladas por cada una de las partes del casco urbano y tras un análisis más detenido del que ofrece la primera impresión a la que hacíamos referencia líneas arriba, podemos señalar los siguientes aspectos:

_ La actividad comercial aparece fuertemente ligada al centro de la ciudad, siendo muy escasos los locales comerciales con actividad en las áreas periféricas, con excepción del borde de las carreteras de acceso y algunas de las calles radiales en sus extremos más cercanos a la misma.

El núcleo comercial claramente más importante es el formado por el cruce de la C/ Víctor Pradera con la C/ Isaac Peral, en la actualidad peatonal, aunque se permite el cruce de vehículos. También en menor medida la Avda. de la Diputación, Avda. de Sevilla, Avda de Rota y Avda. de Miguel de Cervantes.

La calle con tiendas de más calidad es la C/ Isaac Peral, especialmente en el tramo comprendido entre C/ Víctor Pradera y C/ Larga, y también la C/ Víctor Pradera, donde como veremos se concentra fundamentalmente el comercio no alimentario.

♦ La actividad industrial está claramente ligada, tanto en la pequeña industria de transformación como en los talleres, a las escasas áreas industriales que señalaba el planeamiento y a la carretera de Sanlúcar, fundamentalmente al borde Este de la misma.

En contadas ocasiones aparecen talleres, fundamentalmente al servicio del automóvil, de carpintería o cerrajería, dentro del casco tradicional o de sus

ensanches, así como algunos almacenes de materiales de construcción o de productos al servicio de las explotaciones agrícolas.

♦ De forma un poco más detallada por tipología comercial podemos señalar que:

_ El mercado de la calle de Víctor Pradera se ha quedado anticuado; concentra evidentemente la oferta alimentaria, pero debería pensarse en una remodelación profunda.

_ El resto del casco urbano dispone de distintos locales comerciales de alimentación, más o menos distribuidos homogéneamente pero indudablemente mucho más en aquellas zonas en las que se localiza la población residente que en la zona turística. La alternativa al mercado lo constituye un supermercado de tamaño medio en la Avda. de Sevilla.

_ Las panaderías están fundamentalmente ligadas a la calle Miguel de Cervantes, apareciendo también en la Avenida de Rota.

_ Las fruterías, en la calle Arboleda y Padre Lerchundi.

_ Las carnicerías, en la Avda. de Madrid, Miguel de Cervantes y calle Naranjo.

_ Las pescaderías, en la calle Miguel de Cervantes, fundamentalmente, donde existen cuatro.

_ Las pastelerías homogéneamente repartidas, existiendo en total seis establecimientos de este tipo.

_ Las tiendas de ultramarinos en la actualidad 25 están bastante distribuidas por todo el continuo urbano.

_ En relación a las boutiques de textil, tanto para señoras como para caballeros, están fundamentalmente en Isaac Peral, Miguel de Cervantes, Padre Lerchundi y Víctor Pradera.

_ Los calzados también se localizan fundamentalmente en este centro de Isaac Peral, Víctor Pradera y Miguel de Cervantes.

_ Las farmacias están distribuidas, como es normal, a lo largo de toda la ciudad, existiendo siete en la actualidad.

_ Existe una buena dotación de ferreterías (6 establecimientos), también con posición central, Avda. de la Diputación y calle Miguel de Cervantes.

_ Los talleres de automóviles, fundamentalmente, en la calle Granada, Juan Ramón Jiménez y Avda. de Rota; y los repuestos, en la Avenida de Andalucía, Miguel de Cervantes y Avenida de Madrid.

_ Es de señalar que existen entre papelerías y librerías diez establecimientos, fundamentalmente en la calle Miguel de Cervantes y Avenida de la Diputación.

_ También es importante el número de establecimientos de joyería-relojería (5 en total), ligados a la calle Isaac Peral y Miguel de Cervantes.

_ Los autoservicios (40 a 120 m²), se sitúan más en el extrarradio, aunque también hay en zonas centrales como Isaac Peral, Miguel de Cervantes, Ntra. Sra. de Regla o Avenida de Rota. Los supermercados se sitúan en la Avenida de Sevilla, como ya hemos señalado, en la Avenida de Rota y en la calle de Juan Ramón Jiménez.

_ Los talleres mecánicos en la calle Manzano y Padre Lerchundi, fundamentalmente destinados a las motos.

_ Los pequeños talleres en general de cristalería, carpintería, fontanería, etc., en la calle Jaén, calle Francisco Lara y Araujo, calle Miguel de Cervantes y Avenida de Rota.

_ También las peluquerías buscan en términos generales las posiciones centrales, aunque existe una cierta distribución por todo el casco. Así existen tres en Miguel de Cervantes, tres en Víctor Pradera, y el resto hasta las 16 por el casco.

_ La distribución de las actividades terciarias está muy ligada al centro ciudad y a las calles que venimos repitiendo como de mayor importancia comercial.

Así las entidades bancarias (bancos y cajas de ahorros) aparecen en:

- Avda. de la Diputación (1 caja)
- C/ Isaac Peral (1 caja y 1 banco)
- C/ Miguel de Cervantes (1 caja)
- C/ Víctor Pradera (3 cajas y 3 bancos)
- Pza. Pío XII (1 banco)

_ Las compañías de seguros y gestorías tienen también una localización central; las primeras están en la Avenida de la Diputación, C/ Castillo, C/ Cemento, C/ Padre Lerchundi, C/ Víctor Pradera y C/ Virgen de Palomares. Las gestorías en la Avenida de la Diputación y Avenida de Rota. Y los despachos profesionales algo más alejados del centro en la Avenida del 28 de Febrero, en la Avenida de Ntra. Sra. de Regla, Padre Lerchundi, y en posiciones centrales como Víctor Pradera.

_ Los establecimientos escolares que no sean de titularidad pública están también en posición centrada, aunque no ocupando evidentemente las calles de mayor valor comercial.

_ Las actividades de ocio, no-restauración (discotecas, boleras, juegos recreativos, cines), tienen una posición también central, en las calles Ramón y Cajal, Víctor Pradera, Padre Lerchundi, o algo más lateral como Ntra. Sra. de la Regla (2 cines). Las discotecas más ligadas a la actividad del verano están en Paseo Costa de la Luz, calle del Doctor Tolosa Latour, Jazmín y Avenida de Sevilla.

_ Las cafeterías, bares, pubs, tienen a mayor calidad una posición más central, y como es habitual los bares se encuentran más dispersos con una distribución homogénea por toda la zona del casco, aunque hay una cierta especialización. Así las cafeterías heladerías están fundamentalmente en la Avenida de Ntra. Sra. de la Regla, existiendo abundancia de bares en el Paseo Cruz del Mar, calle Cemento, calle Doctor Gómez Ulla, Avenida del Ejército, Isaac Peral, Miguel de Cervantes, Ntra. Sra. de la Regla, Padre Lerchundi, Avda. de Rota, Avda. de Sevilla y calle Víctor Pradera. Los restaurantes se distribuyen o céntricos o ligados a las áreas turísticas, así en el Paseo de la Costa de la Luz hay dos, en la Avenida de la Diputación tres, en la calle Góngora dos, en la calle Isaac Peral otros dos, en Ntra. Sra. de la Esperanza dos, en Ntra. Sra. de la Regla dos, y en la Avenida de Sevilla otros dos. También existen hamburgueserías, croissanteries y pizzerías, que se describen en el listado de forma específica.

_ En relación a los establecimientos destinados al alojamiento existen 17 hostales o pensiones y 7 hoteles, normalmente hasta de 3 estrellas, aunque lo normal sea de 2 estrellas. Su disposición es en el entorno del Paseo de la

Costa de la Luz, Francisco Lara y Araujo, Avenida de Sanlúcar de Barrameda o Avenida de Sevilla.

_ Los edificios y sedes administrativas se disponen también en el entorno central señalado antes para el comercio de más calidad, así pues la calle Larga, la calle Miguel de Cervantes, Padre Lerchundi, son algunas de las que tienen mayor presencia de edificios administrativos. Los edificios religiosos se distribuyen por todo el casco y los asistenciales tienen una posición central, en el Paseo Costa de la Luz, Cruz Roja, Larga, Lope de Vega y Miguel de Cervantes.

_ Se han censado de forma específica por su posible interés para las reutilizaciones las bodegas. Tienen una posición central, apareciendo dos en la calle Doctor Tolosa Latour, dos en la calle Larga, cuatro en Padre Lerchundi, dos en Ramiro en Maetzu y dos en la Avenida de Sanlúcar de Barrameda.

_ Los locales vacantes o en traspaso se sitúan por todo el casco urbano, pero también de forma primordial en algunas de las calles que hemos señalado como principales, y ello por una mezcla de dos procesos: por un lado la baja actividad económico-industrial de Chipiona; y por otro la relativa reciente construcción de algunos edificios con bajos comerciales indiscriminadamente por todo el casco que no tienen una demanda a plazo inmediato.

Como resumen diremos que las calles con tres o más locales vacantes de entre las censadas son las siguientes:

- C/ Castillo (3 locales)
- Avda. de la Constitución (3 locales)
- Avda. de la Diputación (9 locales)

- C/ Doctor Gómez Ulla (3 locales)
- C/ Isaac Peral (9 locales)
- C/ Larga (4 locales)
- C/ Mar Mediterráneo (13 locales)
- C/ Miguel de Cervantes (11 locales)
- Avda. de Ntra. Sra. de la Regla (3 locales)
- C/ Padre Lerchundi (5 locales)
- Avda. de Sanlúcar de Barrameda (5 locales)
- Avda. del Universo (3 locales)
- C/ Víctor Pradera (3 locales)

_ En relación a los solares disponibles para edificar, el censo no puede entenderse como absolutamente completo, ya que algunas de las casas en mal estado o abandonadas que se han señalado, o algunas de las que se vendían al completo que figuran también censadas en los listados iniciales, e incluso algunas de las tapias y portones pueden destinarse a la edificación, por lo que la cifra sería mayor que la que se refleja en el listado correspondiente.

Evidentemente la mayor disponibilidad de solares se encuentra en la zona periférica, con mayor o menor grado de urbanización, pero también en áreas urbanas consolidadas como por ejemplo (citamos las calles de más de tres solares):

- C/ Águila (3 solares)
- C/ Alfajoa (3 solares)
- Avda. de Andalucía (11 solares)
- C/ Blas Infante (3 solares)
- C/ Canario (6 solares)
- C/ Caracas (4 solares)
- C/ Carnero (3 solares)

- C/ Chicharro (3 solares)
- C/ Ciprés (3 solares)
- Avda. de la Constitución (3 solares)
- C/ Costa Rica (4 solares)
- C/ Cristóbal Colón (7 solares)
- C/ Diego de Almagro (4 solares)
- C/ Doctor Tolosa Latour (5 solares)
- Paseo de la Estación (3 solares)
- C/ Estrella Polar (6 solares)
- C/ Francisco de Orellana (3 solares)
- C/ Francisco Pizarro (4 solares)
- C/ Gaviota (3 solares)
- Avda. de Granada (6 solares)
- C/ Hernán Cortés (7 solares)
- Avda. de la Hispanidad (3 solares)
- C/ Jiménez de Quesada (4 solares)
- C/ José María Pemán (3 solares)
- C/ Juan Sebastián Elcano (4 solares)
- C/ Júpiter (4 solares)
- C/ Lamprea (5 solares)
- C/ Lope de Aguirre (4 solares)
- C/ Mercurio (4 solares)
- C/ Naranjo (7 solares)
- C/ Neptuno (3 solares)
- C/ Padre Lerchundi (4 solares)
- C/ Paloma (4 solares)
- C/ Pedro Heredia (4 solares)
- C/ Pedro Mendoza (4 solares)
- C/ Perseo (3 solares)
- C/ Perú (5 solares)
- C/ Plutón (5 solares)

- C/ Río Guadalete (5 solares)
- C/ Río Tinto (3 solares)
- Avda. de Rota (14 solares)
- Avda. de Sevilla (3 solares)
- C/ Tierra (3 solares)
- Avda. del Universo (4 solares)
- C/ Venus (5 solares)
- Avda. de la Vía Láctea (7 solares)
- C/ Virgen de la Soledad (4 solares)
- C/ Virgen de Palomares (4 solares)

En el código 191 aparecen las tapias y en el código 192 los portones y como se señalaba anteriormente pueden esconder tras de sí en muchos casos suelo vacante disponible para edificar, y que en muchos casos coincide con las calles señaladas anteriormente.

Estos elementos tienen cierta importancia estética dentro del conjunto de las fachadas, pues especialmente los portones en algunos casos son elementos de estética acentuada en un entorno inmediato de tapia que lo valora. A veces tapan grandes patios y otras dan paso a una estructura urbana compleja con acceso a viviendas fragmentadas en su interior.

♦ Como resumen podemos decir lo siguiente:

_ Existe claramente un centro ciudad así valorado por la mayor presencia de establecimientos comerciales, sedes administrativas, sedes bancarias y despachos profesionales, formado por todo el entorno inmediato del cruce de las calles Isaac Peral y Víctor Pradera.

_ También se pone de manifiesto una cierta homogeneidad de las actividades con las zonas más densificadas, aunque claramente parecen buscar como es habitual las vías de mayor capacidad de tráfico.

_ Existe una cierta especialización, como por ejemplo todas las boutiques en la calle Isaac Peral, la alimentación en calle Miguel de Cervantes, los restaurantes y bares en la zona central y Avda. de Sevilla y Ntra. Sra. de Regla, etc.

_ El mercado no parece tener excesivo éxito, aunque tiene un público que busca calidad a bajo precio.

_ Existen múltiples locales vacantes, muchos en las vías principales y muchos de ellos en los distintos barrios, fundamentalmente en las áreas centrales ya que las tipologías edificatorias en los bordes de la ciudad son fundamentalmente viviendas unifamiliares.

_ En relación a los solares la situación es similar a la de los locales vacantes, pero en este caso mucho más periféricos.

La totalidad de la información de las actividades, tanto minoristas como mayoristas o complementarias se han grafiado en los planos de información nº 5-12, 5-13, 6-11, 6-12, 6-13, 7-11, 7-12 y 7-13, junto a las deficiencias de infraestructuras, de forma que pueda observarse gráficamente la concentración de actividades y cuales son las áreas de mayor densidad. Se grafían por lo tanto la totalidad de los usos según el código que se incluye en la cartela, pero por procedimientos informáticos sencillos puede obtenerse los planos correspondientes a determinados grupos de actividades, que en su momento puedan interesar.

Se insertan a continuación los cuadros resúmenes de la totalidad de las actividades, tanto estrictamente comerciales como complementarias, de forma que pueda verse el peso relativo en cada uno de ellos.

CUADRO 4.1. NÚMERO DE DETALLISTAS POR GRUPOS DE ACTIVIDAD. PORCENTAJES VERTICALES		
Actividades	**Nº**	**%**
Productos alimenticios, bebidas y tabaco (Actividades 1 a 17)	97	34,52
Textiles, confección, calzados y artículos de cuero (Actividades 18 a 31)	50	17,79
Productos farmacéuticos, perfumería y droguería (Actividades 32 a 35)	11	3,91
Artículos para el equipamiento del hogar (Actividades 36 a 45)	30	10,68
Vehículos, motocicletas, bicicletas y accesorios (Actividades 46 a 49)	12	4,27
Otro comercio al por menor (Actividades 50 a 67)	58	20,64
Comercio mixto al por menor (Actividades 68 a 78)	23	8,19
TOTAL ACTIVIDADES DETALLISTAS	**281**	**100,00**

CUADRO 4.2. NÚMERO DE ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS, POR GRUPOS DE ACTIVIDAD		
Actividades	**Nº**	**%**
Comercio al por mayor (Actividad 80)	0	0,00
Servicios (Actividades 90 a 108)	115	23,76
Varios (Actividades 117 a 139)	54	11,16
Restauración (Actividades 140 a 146)	180	37,19
Hotelero (Actividades 150 a 152)	24	4,96
Edificios administrativos (Actividad 160)	19	3,93
Religioso (Actividad 161)	8	1,65
Asistencial (Actividad 162)	5	1,03
Industrial (Actividades 170 a 172)	79	16,32
TOTAL ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS	**484**	**100,00**

CUADRO 4.3. NÚMERO DE LOCALES Y ESPACIOS VACANTES, POR GRUPOS DE ACTIVIDAD		
Actividades	**Nº**	**%**
Locales Vacantes (Actividad 180)	112	18,15
Espacios Vacantes (Actividades 190 a 192)	505	81,85
TOTAL ACTIVIDADES VACANTES	**617**	**100,00**

Con relación a las actividades complementarias señalamos también el cuadro resumen en el que se han obtenido asimismo los porcentajes sin incluir para ellos a los locales y espacios vacantes (solares, tapias y portones), que se incluyen en otro cuadro resumen.

CUADRO 4.4. NÚMERO DE DETALLISTAS POR ACTIVIDADES. PORCENTAJES VERTICALES

	Actividades de los Detallistas	Nº	%
	Productos alimenticios, bebidas y tabaco		
1	Frutas, verduras y hortalizas	9	9,28
2	Prod.lácteos, aceites, grasas comestibles, huevos, aves y caza (todos)	0	0,00
3	Productos lácteos	0	0,00
4	Aceites y grasas comestibles	0	0,00
5	Aves y caza, huevos	1	1,03
6	Carnes, charcutería, casquería (todos)	2	2,06
7	Carnes	12	12,37
8	Charcutería	0	0,00
9	Casquería	0	0,00
10	Pescados y mariscos	8	8,25
11	Pan, pastelería, confitería (todos)	4	4,12
12	Pan	12	12,37
13	Pastelería, confitería (no pan)	2	2,06
14	Vinos y bebidas (alcohólicas)	2	2,06
15	Tabacos	6	6,19
16	Prod. alimenticios, en general(tiendas ultramarinos, comestibles, etc.)	25	25,78
17	Especialidad en otros prod. alimenticios no especif. antes(tiendas especial)	14	14,43
	Total Actividades nº 1 a 17	**97**	**100,00**
	Textiles, confección, calzados y artículos de cuero		
18	Textiles para hogar (no vestir), alfombras (todos)	1	2,00
19	Tejidos por metros para el hogar, textiles para el hogar (no vestir)	0	0,00
20	Alfombras	0	0,00
21	Prendas exteriores de vestir para hombres, mujeres y niños (todos)	19	38,00
22	Prendas exteriores de vestir, para hombres	3	6,00
23	Prendas exteriores de vestir, para mujeres	6	12,00
24	Prendas exteriores de vestir, para niños	5	10,00
25	Camisería, lencería, accesorios del vestido, prendas inter.de señora	1	2,00
26	Mercería	2	4,00
27	Calzado, marroquinería, artículos de viaje, peletería (todos)	0	0,00
28	Calzado	12	24,00
29	Marroquinería y artículos de viaje	0	0,00
30	Peletería	0	0,00
31	Productos textiles y de cuero (sin predominio)	1	2,00
	Total Actividades nº 18 a 31	**50**	**100,00**
	Productos farmacéuticos, perfumería y droguería		
32	Productos farmacéuticos (fármacos)	7	63,64
33	Droguería, perfumería, higiene y belleza (todos)	1	9,09
34	Droguería	3	27,27
35	Perfumería, higiene y belleza	0	0,00
	Total Actividades nº 32 a 35	**11**	**100,00**
	Artículos para el equipamiento del hogar		
36	Muebles (excepto de oficinas)	7	23,33
37	Lámparas, iluminación hogar, material eléctrico, sonido (todos)	0	0,00
38	Lámparas e iluminación para el hogar	0	0,00
39	Electrodomésticos (T.V., lavadoras, batidoras, etc.)	2	6,67
40	Suministro de material eléctrico y electrónico	8	26,67
41	Sonido, alta fidelidad (Hi-Fi), discos	1	3,33
42	Menaje, ferretería, bricolaje, cerámica, vidrio, saneamientos(todos)	0	0,00
43	Menaje, ferretería y bricolaje	6	20,00
44	Cerámica y vidrio, saneamientos	2	6,67
45	Otros art.no especif.antes (papeles pintados, cestería,madera,corcho)	4	13,33

CUADRO 4.4. NÚMERO DE DETALLISTAS POR ACTIVIDADES. PORCENTAJES VERTICALES			
	Actividades de los Detallistas	**Nº**	**%**
	Total Actividades nº 36 a 45	**30**	**100,00**
	Vehículos automóviles, motocicletas, bicicletas y sus accesorios		
46	Automóviles, motocicletas, bicicletas y accesorios	1	8,33
47	Automóviles	3	25,00
48	Motocicletas y bicicletas	3	25,00
49	Accesorios de automóviles, de motocicletas o de bicicletas	5	41,67
	Total Actividades nº 46 a 49	**12**	**100,00**
	Otro comercio al por menor		
50	Combustible (bombonas de gas, carbones, etc.)	2	3,45
51	Muebles de oficina, máquinas y equipo de oficina	0	0,00
52	Aparatos e instrumentos médicos, ortopédicos y ópticos (todos)	0	0,00
53	Aparatos e instrumentos médicos y ortopédicos	0	0,00
54	Aparatos o instrumentos ópticos (ópticas)	2	3,45
55	Aparatos o instrumentos fotográficos	4	6,90
56	Librería, papelería, objetos de escritorio, prensa y revistas (todos)	7	12,07
57	Librería (libros)	1	1,72
58	Papelería, objetos de escritorio	2	3,45
59	Prensa y revistas	2	3,45
60	Joyería, relojería, platería, bisutería	5	8,62
61	Juguetes y artículos de deporte	0	0,00
62	Juguetes	3	5,17
63	Artículos de deporte	7	12,07
64	Semillas, abonos, flores, plantas, pequeños animales	5	8,62
65	Productos diversos	10	17,24
66	Especialidad en otros productos no especificados antes	2	3,45
67	Artículos de regalo y souvenirs	6	10,34
	Total Actividades nº 50 a 67	**58**	**100,00**
	Comercio mixto al por menor		
68	Autoservicios (40 a 120 m²)	15	65,22
69	Superservicios (120 a 400 m²)	4	17,39
70	Supermercados (Más de 400 m²)	3	13,04
71	Hipermercados	0	0,00
72	Grandes almacenes (El Corte Inglés, Galerías Preciados, etc.)	0	0,00
73	Almacenes populares (organizado en sec., pero más pequeño que G.Almacenes	0	0,00
74	Comercio mixto al por menor en tienda tradicional (en pueblos, aldeas)	0	0,00
75	Mercados municipales	1	4,35
76	Galería de Alimentación	0	0,00
77	Centros comerciales urbanos	0	0,00
78	Centros comerciales de periferia	0	0,00
	Total Actividades nº 68 a 78	**23**	**100,00**
	TOTAL ACTIVIDADES DETALLISTAS	**281**	

CUADRO 4.5. NÚMERO DE ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS. PORCENTAJES VERTICALES

	Actividades Complementarias	Nº	%
	Comercio al por mayor		
80	Mayoristas de Alimentación (C.M.)	0	0,00
	Total Actividad nº 80	**0**	**0,00**
	Servicios		
90	Alquiler de Coches (S)	0	0,00
91	Taller Mecánico (S)	10	8,70
92	Reparación de Calzado (S)	1	0,87
93	Imprentas (S)	1	0,87
94	Pequeños Talleres (S)	22	19,13
95	Lavandería (S)	0	0,00
96	Peluquería (S)	16	13,91
97	Tinte (S)	0	0,00
98	Vídeo Club (S)	1	0,87
99	Agencia de Viajes (S)	2	1,74
100	Clínica (Dental, hospital, primeros auxilios, veterinaria (S)	16	13,91
101	Caja de Ahorros (S)	6	5,22
102	Banco (S)	5	4,35
103	Gestoría (S)	2	1,74
104	Seguros (S)	7	6,09
105	Despacho Profesional (S)	18	15,64
106	Aparcamiento Público (S)	0	0,00
107	Transformador Compañía de Electricidad (S)	6	5,22
108	Empresas de Transporte (S)	2	1,74
	Total Actividades nº 90 a 108	**115**	**100,00**
	Varios		
117	Bibliotecas (V)	0	0,00
118	Parques (V)	1	1,85
119	Deportivo (Estadios, Piscinas) (V)	2	3,70
120	Lotería (V)	2	3,70
121	Quinielas (V)	0	0,00
122	Gimnasio (V)	3	5,56
123	Academia, Centro de enseñanza, Guarderías (V)	19	35,18
124	Juegos Recreativos, Máquinas de Premio (V)	4	7,41
125	Bingo (V)	0	0,00
126	Cines, Teatros (V)	3	5,56
127	Galerías de Arte (V)	1	1,85
128	Discotecas (V)	4	7,41
129	Salas de Fiestas (V)	0	0,00
130	Bolera (V)	0	0,00
139	Diversas Actividades (V)	15	27,78
	Total Actividades nº 117 a 139	**54**	**100,00**
	Restauración		
140	Cafetería (R)	20	11,11
141	Bar (R)	109	60,55
142	Pub (R)	17	9,44
143	Restaurante (R)	25	13,89
144	Hamburguesas (R)	3	1,67
145	Croissanteries (R)	1	0,56

CUADRO 4.5. NÚMERO DE ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS. PORCENTAJES VERTICALES			
	Actividades Complementarias	**Nº**	**%**
146	Pizzerías (R)	5	2,78
	Total Actividades nº 140 a 146	**180**	**100,00**
	Hotelero		
150	Fonda. Casa Huéspedes (H)	0	0,00
151	Hostal (H)	17	70,83
152	Hotel (H)	7	29,17
	Total Actividades nº 150 a 152	**24**	**100,00**
	Edificios administrativos		
160	Edificios Administrativos, Sedes (E.A.)	19	100,00
	Total Actividad nº 160	**19**	**100,00**
	Religioso		
161	Religioso (RE)	8	100,00
	Total Actividad nº 161	**8**	**100,00**
	Asistencial		
162	Asistencial (Asilos, Hogar del Pensionista, etc.) (A)	5	100,00
	Total Actividad nº 162	**5**	**100,00**
	Industrial		
170	Industrias en general (I)	32	40,51
171	Bodegas (I)	18	22,78
172	Almacén (I)	29	36,71
	Total Actividades nº 170 a 172	**79**	**100,00**
	TOTAL ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS	**484**	

CUADRO 4.6. NÚMERO DE LOCALES Y ESPACIOS VACANTES. PORCENTAJES VERTICALES			
	Actividades Vacantes	**Nº**	**%**
	Locales Vacantes		
180	Local Vacante o en traspaso (L.V.)	112	100,00
	Total Actividad nº 180	**112**	**100,00**
	Espacios Vacantes		
190	Solar (E.V.)	360	71,28
191	Tapias (E.V.)	103	20,40
192	Portones (E.V.)	42	8,32
	Total Actividades nº 190 a 192	**505**	**100,00**
	TOTAL ACTIVIDADES VACANTES	**617**	

4.3.4. - Infraestructuras Urbanas

En la ficha de toma de datos se incluyó unos apartados que hacían referencia al nivel de urbanización de las calles, analizándolo por tramos, en su caso. Se incluye a continuación el listado de las calles analizadas, según el criterio mencionado en el apartado de metodología, en el que se puede observar, que las calles con peor nivel de dotación se refieren a las de la periferia del casco.

4.3.5. - Análisis de la Actividad Edificatoria

Además de esta información, obtenida directamente del recorrido sistemático de la totalidad de las calles del gran área central, se han explotado y analizado mediante tabulaciones propias las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento en el período de los últimos cuatro años. La explotación se ha hecho reordenando la totalidad de los datos facilitados por el Ayuntamiento y clasificando, en función de las descripciones que figuran de la obra a realizar, a éstas en tres categorías:

- ME. Obras Menores: apertura de huecos, entronque al alcantarillado, hacer baño, enfoscado fachada, solados, etc.

- MA. Obras Mayores: pequeñas demoliciones, hacer porche, hacer una habitación, arreglos de fachada, balaustradas, acometidas al alcantarillado, acondicionamientos de locales, tabiquerías interiores, demolición, rehabilitación, ampliaciones, etc.

- NP. Nueva planta: construcción nueva de viviendas, naves industriales o cualquier otro tipo de edificio, o rehabilitaciones y ampliaciones tan importantes que puedan tener esa consideración.

Esta catalogación y sistematización se ha volcado en doce listados distintos, tres de contenido similar para cada uno de los cuatro años, separando así las obras menores de las mayores y de las de nueva planta.

4.3.6. - Resumen de la Información de Licencias de Obras

La información obtenida se ha resumido en los distintos cuadros (4.7., 4.8. y 4.9.) que aparecen a continuación, tanto en valores absolutos como en porcentajes verticales u horizontales.

CUADRO 4.7. LICENCIAS DE OBRAS. VALORES ABSOLUTOS

Obra	Año 1991	Año 1992	Año 1993	Año 1994	Total
Menores	119	112	88	106	425
Mayores	22	12	12	23	69
Nueva planta	59	32	17	20	128
Total	200	156	117	149	622

CUADRO 4.8. LICENCIAS DE OBRAS. PORCENTAJES VERTICALES

Obra	Año 1991 (%)	Año 1992 (%)	Año 1993 (%)	Año 1994 (%)	Total (%)
Menores	59,50	71,79	75,21	71,14	68,33
Mayores	11,00	7,69	10,26	15,44	11,09
Nueva planta	29,50	20,52	14,53	13,42	20,58
Total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

CUADRO 4.9. LICENCIAS DE OBRAS. PORCENTAJES HORIZONTALES

Obra	Año 1991 (%)	Año 1992 (%)	Año 1993 (%)	Año 1994 (%)	Total (%)
Menores	28,00	26,35	20,71	24,94	100,00
Mayores	31,88	17,39	17,39	33,34	100,00
Nueva planta	46,09	25,00	13,28	15,63	100,00
Total	32,15	25,08	18,81	23,96	100,00

De los cuadros anteriores se observa que es el año 1991 el que mayor número de licencias tiene con 200 expedientes, lo que supone el 32,15% del conjunto de los cuatro años. Se produce una disminución a lo largo del año 92 y 93 sensible e importante a casi la mitad de esta cifra de expedientes y muy especialmente en las de nueva planta, para repuntar en el año 1994, que supone el 23,96%.

Sin embargo hay que señalar que el número de licencias de obras menores tiene un comportamiento mucho más homogéneo, aunque también con oscilaciones, que el de nueva planta, que como decíamos en el año 91 genera 59 expedientes para pasar a 32 en el 92, 17 en el 93 y 20 en el 94.

El conjunto de obras menores y mayores es siempre muy superior al de nueva planta, en cuanto a número de licencias, estando en el entorno del 71% en el año 91 del conjunto, 79% en el 92, 85% en el 93 y 86% en el 94.

El número de licencias total concedidas en el cuatrienio es de 622, suponiendo las menores el 68%, las mayores el 11% y las de nueva planta el 20%.

CUADRO 4.10. NUEVAS CONSTRUCCIONES. VALORES ABSOLUTOS

	Año 1991	**Año 1992**	**Año 1993**	**Año 1994**	**Total**
Viviendas	213	171	73	127	584
Industrias	3	0	0	12	15
Otros	7	3	0	1	11
Total	223	174	73	140	610

CUADRO 4.11. NUEVAS CONSTRUCCIONES. PORCENTAJES VERTICALES					
	Año 1991 (%)	**Año 1992 (%)**	**Año 1993 (%)**	**Año 1994 (%)**	**Total (%)**
Viviendas	95,51	98,28	100,00	90,71	95,74
Industrias	1,35	0,00	0,00	8,57	2,46
Otros	3,14	1,72	0,00	0,72	1,80
Total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

CUADRO 4.12. NUEVAS CONSTRUCCIONES. PORCENTAJES HORIZONTALES					
	Año 1991 (%)	**Año 1992 (%)**	**Año 1993 (%)**	**Año 1994 (%)**	**Total (%)**
Viviendas	36,47	29,28	12,50	21,75	100,00
Industrias	20,00	0,00	0,00	80,00	100,00
Otros	63,64	27,27	0,00	9,09	100,00
Total	36,56	28,52	11,97	22,95	100,00

Como se ve el número nuevas construcciones fundamentalmente se refiere a viviendas. Es concordante con el número de expedientes del año 1991, el principal en cuanto a número, ya que se otorgaron para 213 viviendas, 3 industrias y 7 otros edificios. Cae esta cifra sensiblemente hasta el año 93 donde solo se construyen 73 viviendas, es decir el 34% de las del año 91, y repunta ligeramente al año 94 hasta llegar a 127 (el 60% del año 91).

El número total de viviendas construidas en el cuatrienio es de 584, 15 naves industriales y 11 edificios de otras tipologías, para totalizar en definitiva 610 actuaciones.

Es siempre la construcción de viviendas como hemos señalado, la principal actividad, e incluso en el año 1993 no se dio ninguna licencia que no fuera para esta finalidad.

Si comparamos el número de viviendas de cada año con el número de licencias de nueva planta, podremos ver que en el año 1991 está en el orden de 3,6 viviendas por licencia, en el año 1992 de 5,4 viviendas por licencia, en el año 93 4,3 viviendas por licencia y en el año 94 repunta hasta 7.

Ello pone de manifiesto que se trata fundamentalmente de proyectos de viviendas unifamiliares, en muchos casos autoconstruidas. En el año 91 los proyectos eran más del tipo colectivo, mientras que en el año 92 y fundamentalmente en el 93, casi todas las actuaciones eran viviendas autoconstruidas. La tendencia parece que se empieza a invertir en el año 94, ya que la cifra asciende a 7 viviendas por expediente.

Estas licencias de obras se han grafiado en los planos correspondientes a través de un proceso manual de identificación de licencia a licencia mediante unos códigos que permite identificar de obras menores, mayores o de nueva planta, y el año de petición y concesión al que corresponde. Esta información queda incluido en los planos de licencias de obras 5-12, 5-13, 6-11, 6-12, 6-13, 7-11, 7-12 y 7-13, que forman parte de las colecciones de planos de información.

Esta actividad y las cifras comentadas vuelven a poner de manifiesto con las dotaciones de suelo puestas a disposición del mercado por los planeamientos de desarrollo de borde ciudad, especialmente la Laguna y la Ballena, quien junto a los espacios vacantes detectados en el caso, existe una oferta muy amplia para la construcción de viviendas de distintas tipologías, tanto en el casco consolidado como en la periferia. Si hay que señalar sin embargo que el suelo industrial calificado es escaso y no correctamente localizado, disponiendo de poca oferta para entrar a romper el mercado con precios bajos, por lo que habrá de proceder a ampliarlo para conjugar la oferta de suelo y la bajada de precio de los mismos.

4.3.7.- Infracciones Urbanísticas

El Ayuntamiento ha facilitado los datos de las infracciones urbanísticas correspondientes a los últimos cuatro años mediante planos.

Estos datos se han grafiado en la misma cartografía general y figuran dentro del epígrafe de infracciones en los planos 5-12, 5-13, 6-11, 6-12, 6-13, 7-11, 7-12 y 7-13.

Como puede observarse hay una cierta distribución con el territorio, aunque aparecen menos infracciones, evidentemente, en las áreas más consolidadas, siendo más importante en las áreas de borde donde se ha producido una mayor vulneración del planeamiento vigente con mayores fenómenos de autoconstrucción y autopromoción.

4.3.8.- Análisis de la Red Viaria

El casco de Chipiona, como hemos señalado, está en un extremo de su Término Municipal, ocupando dos extremos colindantes con las playas de Regla, de las Canteras y de Cruz del Mar.

La red viaria interior es suficiente en condiciones normales pero tiene una carencia sustantiva de capacidad de aparcamiento en los tres meses fuertes de veraneo y en la época de Semana Santa.

La configuración impide una circulación fluida entre determinados barrios, y tal y como hemos señalado en los listados correspondientes algunas de las vías carecen de encintado de aceras, iluminación e incluso de asfaltado.

4.3.9.- **Memoria Informativa. Actualización de la Información.**

La Memoria Informativa y los esquemas gráficos que la acompañan, manifiestan cuáles son los análisis y diagnósticos que fundamenta la propuesta del Plan.

En el documento del Plan se corresponde con el Tomo 1-b, apartados 3, 4, 5 y 6.

CARACTERIZACIÓN Y PERFIL ECONÓMICO.

Chipiona presenta una localización geográfica privilegiada, por situarse sobre un espacio de litoral con inmejorables playas, y especial interés y suelo agrícola muy productivo.

Su condición agrícola – costera, con importantes recursos la caracteriza, dotándola de gran diversidad y dinamicidad en sus aspectos físicos, demográficos y productivos.

Presenta una economía en desarrollo apoyada en el auge del sector turístico y en la modernización de la agricultura, de vital importancia económica y la que ha propiciado los principales transformaciones en la población.

Su proximidad a grandes urbes de Andalucía, la conforman como zona de especial interés turístico y urbanístico.

A.EL PROCESO DEMOGRÁFICO.

De acuerdo con los padrones y censos municipales, se procede a actualizar los datos desde el año 1.995 a 2.002.

RELACIÓN DE LA POBLACIÓN DE HECHO Y DE DERECHO REFERIDA A LOS AÑOS QUE SE INDICAN

AÑO	TOTAL	HECHO	DERECHO	VARONES	MUJERES
1.995	15.683		15.683	7.963	7.920
1.966	15.112		15.112	7.616	7.496
1.997	15.118		15.118	7.887	7.631
1.998	15.989		15.989	8.078	7.911
1.999	16.200		16.200	8.177	8.023
2.000	16.539		16.539	8.352	8.187
2.001	16.814		16.814	8.485	8.329
2.002	17.127		17.127	8.621	8.506

RESUMEN DE VIVIENDAS Y LOCALES

	AÑO 2.001	AÑO 2.002	AÑO 2.003
POBLACIÓN	**16.582**		
VIVIENDAS TOTALES	**14.741**	**14.890**	**15.050**
VIVIENDAS PRINCIPALES	**5.064**	**515**	**5170**
VIVIENDAS SECUNDARIAS	**9.014**	**9.105**	**9203**
VIVIENDAS VACÍAS	**611**	**617**	**624**
OTRAS VIVIENDAS	**52**	**53**	**53**
LOCALES	**755**	**765**	**773**

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

La tipología edificatoria predominante es la edificación en Manzana Cerrada, conformando el 70% de la viviendas del suelo urbano:

- CASCO ANTIGUO: Tradicional cerrada entre medianeras. Altura entre 2 y 3 plantas.

- MANZANA CERRADA: Edificación adosado en línea, cerrando manzana, sin alineaciones interiores. Altura entre 2 y 3 plantas.

- CIUDAD JARDÍN. EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA: Edificación Unifamiliar Aislada por parcelas o bien compartiendo lindero. Altura 2 plantas.

- CIUDAD JARDÍN. EDIFICACIÓN EN HILERA: Edificación Unifamiliar adosada formando un conjunto edificatoria lineal. Altura 2 plantas.

- EXTENSIVA ABIERTA: Edificación en bloque aislado. Altura 4 plantas.

- NORMATIVA PROPIA: Edificación que no se corresponde con las tipologías señaladas en el P.G.O.U. y relacionadas anteriormente, construidas conforme a planeamiento anterior fundamentalmente grandes bloques de altura superior a las 5 plantas.

B.- INFORMACIÓN Y ANÁLISIS SOBRE EL SUELO URBANO.

Procederemos a un análisis de la realidad cambiante del casco urbano desde la aprobación del Plan General de 1.983 hasta la fecha y lo realizaremos atendiendo a los siguientes datos:

1.-Información sobre licencias de obras concedidas.

2.- Información sobre los expedientes de infracción urbanística.

3.-Análisis visual de la realidad física

B.1. - Información sobre licencias de obras concedidas.

La información obtenida se ha resumido en los distintos cuadros que aparecen a continuación, tanto en valores absolutos como en porcentajes verticales u horizontales.

CUADRO 4.7. LICENCIAS DE OBRAS. VALORES ABSOLUTOS

Obra	Año 1995	Año 1996	Año 1997	Año 1998	Año 1999	Año 2000	Año 2001	Año 2002	Total
Menores	68	126	109	163	165	170	173	180	1.154
Mayores	13	18	20	21	28	31	19	26	176
Nueva Planta	31	29	40	63	86	88	70	67	474
Total	112	173	169	247	279	289	262	271	1.802

CUADRO 4.8. LICENCIAS DE OBRAS. PORCENTAJES VERTICALES

Obra	1995 (%)	1996 (%)	1997 (%)	1998 (%)	1999 (%)	2000 (%)	2001 (%)	2002 (%)	Total
Menores	60	73	65	65	59	59	66	66	64
Mayores	12	10	12	9	10	11	7	9	10
Nueva Planta	28	17	23	26	31	30	27	25	26
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100

CUADRO 4.9. LICENCIAS DE OBRAS. PORCENTAJES HORIZONTALES

Obra	1995 (%)	1996 (%)	1997 (%)	1998 (%)	1999 (%)	2000 (%)	2001 (%)	2002 (%)	Total
Menores	6	11	10	14	14	15	15	15	100
Mayores	7	10	11	12	16	18	11	15	100
Nueva planta	7	6	8	13	18	19	15	14	100
Total	6	10	9	14	15	16	15	15	100

De los cuadros anteriores se observa que es el año 1995 el que mayor número de licencias tiene es el año 2000 con 289 expedientes.

Se observa un incremento casi progresivo desde el año 1995 hasta llegar a ser punto álgido en el año 2000, que empieza a descender paulatinamente.

CUADRO 4.10. NUEVAS CONSTRUCCIONES. VALORES ABSOLUTOS

	Año 1995	Año 1996	Año 1997	Año 1998	Año 1999	Año 2000	Año 2001	Año 2002	Total
Viviendas	173	287	429	518	720	601	392	388	3.508
Industrias	45	38	54	78	49	78	77	77	496
Otros	15	19	28	30	72	63	54	40	321
Total	233	344	511	626	841	742	523	505	4.325

CUADRO 4.11. NUEVAS CONSTRUCCIONES. PORCENTAJES VERTICALES

	1995 (%)	1996 (%)	1997 (%)	1998 (%)	1999 (%)	2000 (%)	2001 (%)	2002 (%)	Total
Viviendas	74	83	84	83	85	81	75	77	81
Industrias	20	11	11	12	6	10	15	15	11
Otros	6	6	5	5	9	9	10	8	8
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100

CUADRO 4.12. NUEVAS CONSTRUCCIONES. PORCENTAJES HORIZONTALES

	1995 (%)	1996 (%)	1997 (%)	1998 (%)	1999 (%)	2000 (%)	2001 (%)	2002 (%)	Total
Viviendas	5	8	12	15	21	17	11	11	100
Industrias	9	8	11	16	10	16	15	15	100
Otros	5	6	9	9	22	20	17	12	100
Total	5	8	12	15	19	17	12	12	100

Es siempre la construcción de viviendas como hemos señalado, la principal actividad.

B.2.- Información sobre los expedientes de infracción urbanística.

LISTADO DE CONSTRUCCIONES SIN LICENCIA EJECUTADAS EN SUELO NO URBANIZABLE DURANTE LOS AÑOS 1994 AL 2002, AMBOS INCLUSIVE POR EMPLAZAMIENTOS.

SITUACIÓN DE LAS OBRAS	Nº DE CONSTRUCCIONES
C/ Entre Júpiter y Plutón	6
C/ Francisco Pizarro	4
C/ Lamprea	6
C/ Méjico	11
C/ Naranjo	9
C/ Osa Mayor	3
C/ Osa Menor	3
C/ Panamá	8
C/ Pedro de Mendoza	6
C/ Pedro Heredia	3
C/ Plutón	8
C/ Venus	5
Avda. Universo	4
Camino Ahorcado	3
Banda Playa	1
Camino Carneros	1
Camino Llanos	2
Camino Loma	2
Camino Rizos	5
Camino Vereda	2
Camino Jerez	4
Camino Palma	1
Camino Lucena	1
Camino Quemados	5
Camino Olivar	34
Camino Alcornocal	1
Camino Esparragosa	1
Camino Montijo	2
Camino Valdeconejos	2
Camino Verde	1
Crtra. Chipiona-Sanlúcar	12
Crtra. Estación	1
Crtra. Reyerta	1
Crtra. Rota	10
Pago Cercado Regla	1
Pago Abulagar	4

Pago Ahorcado 4
Pago Alcubilla 34
Pago Algarrobo 4
Pago Arboledilla 33
Pago Arriate 5
Pago Avales 4
Pago Berracón 5
Pago Carabinero 1
Pago Cartagena 4
Pago Cercado Regla 12
Pago Copina 61
Pago Cosaninguna 3
Pago Dehesa Pago Llano 2
Pago El Serrallo 3
Pago Escalereta 6
Pago Espantamonos 9
Pago Esparragosa 6
Pago Falón 3
Pago Galera 23
Pago Galerilla 13
Pago Granadillos 12
Pago Jaquita 3
Pago Juan de Haces 2
Pago la Palma 19
Pago La Mosca 7
Pago la Loma 7
Pago La Jaquita 4
Pago la Rijerta-Reyerta 1
Pago Laguna 39
Pago Lagunilla 1
Pago Manchuelas 7
Pago Lopina 1
Pago los Rizos 2
Pago Los Quemados 21
Pago los Llanos 1
Pago Los Madroñales 1
Pago Lucena 4
Pago Madroñales 4
Pago Majada Vacas 21
Pago Majadales 15
Pago Majadales Altos 8
Pago Majadales Bajos 13
Pago Meca 256
Pago Meca Alta 31
Pago Meca baja 3
Pago Montijo 17
Pago Niño Oro 7
Pago Olivar 7
Pago Peritanda 2
Pago Pico Plata 3
Pago Pinar Martín 6

Pago Pitero 3
Pago Pozo Romero 3
Pago Punta Montijo 10
Pago Quince Pinos 9
Pago Rincón Malillo 2
Pago Robón 1
Pago Salinera 29
Pago Santo Domingo 16
Pago Tábano 4
Pago Talona 1
Pago Tras Regla 50
Pago Tras Huerta 10
Pago Tres Piedras 3
Pago Valdeconejos 50
Pago Valdivieso 3
Pago Vaqueras 37
Pago Ventisquero 12
Pago Vicaría 7
Pinar Peritanda 2
Pinar Villa 1

B.3.- Análisis visual de la realidad física.

El Casco Urbano, que se sitúa en el extremo Noroeste del Término Municipal, se encuentra bordeado por dos importantes zonas de playas, como son, por un lado, la Playa de Regla y, por otro, la Playa de la Cruz del Mar y Las Canteras.

Este casco urbano ha sufrido una notable expansión, que fundamentalmente y a grandes rasgos, se concentra en dos zonas:

1) Zona de La Laguna de Regla, como consecuencia de la aprobación del Plan Parcial, que se trata de una zona ordenada y que fundamentalmente alberga viviendas de uso turístico se segunda residencia.

2) Zona Norte del antiguo casco urbano, que fundamentalmente se ha desarrollado con viviendas ilegales, pero que forman un núcleo de población existente y que cuenta con los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Se adjuntan los siguientes planos:

Plano de Casco Urbano del año 1983 y del Casco Urbano del año 2003, en el que se pone de manifiesto el incremento de viviendas existentes.

La superficie de suelo urbano de 1983 ascendía a 208,73 Ha.

La superficie de suelo en 2003 asciende a 318,6 Ha.

C. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DEL SUELO NO URBANIZABLE

En este punto ampliaremos la Memoria, redactada con ocasión de la exposición pública del Avance del Planeamiento referida a 1994, a excepción de la zona que forma parte ya de hecho del casco urbano que ha sido objeto de análisis en el punto anterior.

El asentamiento ilegal se ha localizado fundamentalmente en tres zonas:

- Límites del Casco Urbano.
- Zona de Las Tres Piedras, Sector 1 y 2. Meca Baja y Meca Alta, respectivamente.
- Zona de Valdeconejos que se integra en el Sector 11.

En el período comprendido entre los años 1994 y 2002, se han instruido expedientes de infracción urbanística en las referidas zonas:

- Zona límite del Casco Urbano …… 134.
- Zona de Las Tres Piedras, Sector 1 y 2. Meca Baja y Meca Alta……... 293.
- Zona de Valdeconejos (Sector 11) …… 52.

5.- MEDIO FÍSICO

5.1.- DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y BIÓTICO

5.1.1.- Clima

La climatología en Chipiona corresponde en líneas generales a la del litoral Atlántico de la provincia de Cádiz. Sin embargo, al encontrarse alejada del Estrecho de Gibraltar, desaparece el predominio del viento de Levante, rolando a Oeste y Suroeste y sin las rachas atemporaladas características del Levante en el Estrecho. La cercanía al mar y la latitud confieren al clima en esta zona unas características suaves y benignas.

5.1.1.1.- Temperaturas

Las temperaturas más altas se registran en los meses de verano (Julio y Agosto) y alcanzan valores relativamente altos, siendo de 36º la media de las temperaturas máximas absolutas. Asimismo, las temperaturas mínimas se dan en Diciembre y Enero, acercándose la media a 1º C. El dato más significativo lo constituyen las temperaturas medias anuales que oscilan entre 18 y 19º, lo que da una idea de la suavidad del régimen térmico.

5.1.1.2.- Insolación

La baja nubosidad que se da en la zona, provoca que ésta sea una de las más soleadas de España, dándose una media de 3.224 horas de sol al año.

Este factor, unido a las suaves temperaturas, es tremendamente importante para apoyar el atractivo turístico del área.

5.1.1.3.- Precipitaciones

El número de días de lluvia no alcanza los 68 al año, oscilando las precipitaciones medias anuales entre los 500 y 700 mm. Estos valores son sensiblemente menores a otros puntos de la provincia, lo cual es debido al distinto régimen de vientos y a la inexistencia de elevaciones orográficas importantes cerca del litoral. En verano, las precipitaciones son prácticamente nulas, oscilando entre 0 y 3 mm. en los meses de Julio y Agosto.

5.1.1.4.- Humedad

La influencia del mar se hace notar sensiblemente en este apartado, dándose una humedad relativa del aire media cercana al 75%.

5.1.1.5.- Vientos

Las estaciones anemométricas más próximas son las de Cádiz y Jerez de la Frontera. Entre la Punta del Perro y Rota, los vientos pueden considerarse similares a los registrados en Cádiz, con predominio del viento del Oeste, suave y templado, cuya incidencia es aún más importante en los meses de Julio y Agosto. Estos vientos remiten hacia la desembocadura del Guadalquivir, donde las velocidades medias son inferiores.

5.1.1.6.- Tipología climática

El clima es de tipo mediterráneo semihúmedo de invierno templado (Mediterráneo marítimo).

Según la clasificación de J. Papadakis, se caracteriza por inviernos tipo Citrus y veranos de tipo Algodón más cálido o Arroz.

VARIABLE CLIMÁTICA	VALORES
Temperatura media anual	16-19º C
Temperatura media mes más frío	10-12º C
Temperatura media mes más cálido	24-27º C
Duración media período de heladas	0-3 meses
ETP media anual	950-1.100 mm.
Precipitación media anual	500-700 mm.
Déficit hídrico medio anual	500-600 mm.
Duración media del período seco	4-5 meses
Precipitación de invierno	41 %
Precipitación de primavera	25 %
Precipitación de otoño	32 %

Por lo que respecta al régimen de humedad, la duración, intensidad y situación en el ciclo anual del período seco, lo califican como Mediterráneo.

En estas condiciones son posibles los siguientes cultivos: cereales y leguminosas de invierno y primavera (trigo, cebada, avena, maíz, arroz, garbanzos, habas, lentejas, etc.), cultivos industriales (girasol, sojo, algodón, lino, etc.), hortícolas, tubérculos, frutales de pepita y hueso, frutos secos, vid, olivo, etc.

La potencialidad agroclimática de la zona queda comprendida entre los valores 20 y 25 del índice C.A. de L. Turc en secano, y los valores 55 y 65 en regadío, lo que equivale a unas 12-15 Tm. de M.S./Ha y año, en secano y de 33-39 en regadío.

Por lo que respecta a la vegetación natural, tanto el diagrama climático de Walter y Lieth, como el gráfico de formaciones fisiognómicas definen una vegetación típica de la gran formación *Durilignosa* con características oceánicas y mediterráneas (encina, acebuche, coscoja, algarrobo, etc.).

5.2.- GEOLOGÍA

La zona estudiada se encuentra dentro del sistema bético alpino, formando parte de la pre-fosa de la Cordillera Bética. En efecto, la depresión del Guadalquivir, aún estando fuera del dominio geográfico de la Cordillera Bética, tiene una historia geológica íntimamente relacionada con ella, al constituir su ante-fosa.

Un resumen geológico del entorno inmediato a la zona de estudio incluye materiales alóctonos o para-autóctonos del Paleógno-Mioceno inferior, abundantes depósitos de "moronitas" o "albarizas" que pueden considerarse para-autóctonos o autóctonos y materiales claramente autóctonos de edades Mioceno Superior y principalmente, para nuestra zona , del Cuaternario reciente.

La cobertura tiene una limitada representación mesozóica. El resto es esencialmente neógeno, y muy especialmente, mioceno. Este mioceno contiene potentes intercalaciones de elementos alóctonos de la Cordillera Bética. Se trata de los mantos gravitatorios.

La historia geológica reciente pude resumirse diciendo que al principio del plioceno de la línea de costa siguiendo un abombamiento de radio medio que comba los sedimentos miocenos y expulsa las agua marinas a la depresión bética. Sigue una activa erosión de los terrenos emergidos al descender el nivel de base de la red fluvial. sobre la plataforma costera y los entrantes marinos en la línea de costa se produce una intensa deposición. Al final del plioceno vuelve a producirse otro levantamiento de la línea de costa en el área bética, tras la activa sedimentación que ha producido una subsidencia generalizada y un ensanchamiento de la plataforma.

Durante la elevación general de la costa que tuvo lugar durante el Cuaternario antiguo, los ríos Odiel, Guadalquivir y Guadalete excavaron los depósitos pliocenos hasta llegar a formar un estuario común. El Guadalquivir, con mayor potencial erosivo, llegó a barrer el material plioceno del área situada en el extremo de su desembocadura inicial.

La marcada regresión del nivel del mar que tiene lugar en toda la zona durante el Plioceno Superior hace que durante este período se depositen materiales groseros con facies ostioneras. Esta regresión continúa a lo largo de todo el Cuaternario con oscilaciones positivas puntuales debidas principalmente a causas climáticas, nunca superando sus máximos transgresivos a los niveles del Plioceno Superior en ningún caso.

Se pueden distinguir tres grupos de sedimentos pliocenos en esta serie., que se disponen discordantemente sobre los materiales más antiguos. Son sedimentos de carácter litoral hasta el Plioceno medio que es cuando el mar comienza a retirarse de nuevo; entonces los depósitos pasan a facies continentales en el Plioceno Superior. Uno es el de los conglomerados conchíferos, usados frecuentemente en la construcción. El conglomerado arenoso contiene cantos rodados de cuarzo blanco e infinidad de conchas, especialmente *Pecten sp.*

El segundo grupo lo constituyen arenas aglomeradas con cal que contienen grandes cantidades de ostreas y péctenes pequeños, además de restos de animales marinos superiores. El tercer grupo está formado por estratos delgados de piedras calizas conteniendo, como las formaciones anteriormente mencionadas, multitud de péctenes. Este tipo de depósitos es el que predomina en el cantil litoral entre Chipiona y Sanlúcar de Barrameda.

Al sur de Sanlúcar existen vestigios de sedimentos más antiguos. Son bolsas de areniscas y margas miocenas, que se proyectan al este y al sur como arcillas. Constituyen el sustrato geológico residual que la acción erosiva del Guadalquivir no llegó a excavar totalmente.

Los sedimentos cuaternarios (Plio-Cuaternario y Pleistoceno) presentan una amplia banda que recubre todo el litoral, formada por dunas y playas fosilizadas. En conjunto se observan en la zona al menos cinco episodios marinos, estando representado en el término de Chipiona, como puede apreciarse en el mapa geológico que se adjunta en este apartado, un episodio complejo que abarcaría parte del Pleistoceno Inferior y Medio y dos o tres pulsaciones dentro del Pleistoceno Superior, constituidas por arenas arcillosas con cantos de cuarzo.

En el acantilado que discurre desde Punta de Montijo al Faro de Chipiona está representada la sucesión marina correspondiente a estos referidos depósitos. Todo el conjunto buza suavemente unos 10º hacia el SO, en una sucesión claramente granodecereciente, de forma que los términos más recientes son los que se observan en el entorno del propio faro. Inmediatamente al sur de la Punta de Montijo se aprecia el depósito correspondiente al Pleistoceno Inferior y Medio, formado por conglomerados y areniscas “facies ostionera”.

Posteriormente, sobre estos depósitos marítimos se instalan materiales correspondientes a un glacis de cobertera, que se extiende ampliamente al este de Chipiona, con una potencia rara vez superior al metro y litológicamente está constituido por arenas rojas de granulometría fina con cantos de cuarzo.

En cuanto al Holoceno, éste tiene gran importancia desde el punto de vista estratigráfico y paleogeográfico por el desarrollo de pequeños “lagoons” que hoy en día han sido cortados por el mar pudiéndose apreciar su relleno en el acantilado actual (Sur de Regla). S0 trata de margas verdosas ricas en carbonatos con lentejones de arenas.

Los materiales eólicos adquieren también gran desarrollo en todo este litoral, sobre todo en el manto arenoso eólico que cubre diversos materiales y que se adentra bastante en el interior .

Los fondos marinos presentan una naturaleza acorde con el proceso de formación antes descrito, con una zona arenosa de arenas bien calibradas que se extiende frente a la desembocadura del Guadalquivir hacia el oeste y una zona rocosa frente a la franja litoral existente entre los cascos urbanos de Chipiona y Rota. A unas 4 millas de la costa, la naturaleza de los fondos pasa a ser de arenas limosas.

5.3.- GEOMORFOLOGÍA

Son dos los principales dominios morfogenéticos que están representados en el área de estudio. Con respecto al domino continental, el término municipal presenta a grandes rasgos una morfología suave y continua en la mayor parte de éste, que se corresponde geológicamente con arenas propias de manto arenoso eólico (S-E) que cubre diversas formaciones adentrándose en el interior varios kilómetros, llegando a veces a tener potencias de hasta 1,5 m. Ligadas a este Sistema Eólico destacan también los cordones de dunas, barjanes, aislados mezclados con dunas transversales que se extienden en el borde costero entre Chipiona y Rota. Estas formaciones están recogidas en la cartografía que se adjunta al efecto en este apartado

También son extensas las formaciones de morfología llana propias de los materiales del glacis de cobertera que se extiende ampliamente al este de Chipiona sobre los depósitos marinos pleistocenos. Aparecen en el relieve como formaciones ligeramente inclinadas y bien desarrolladas, aunque con poca cobertera, la potencia de éstos no supera el metro.

Los relieves más significativos se sitúan inmediatamente al este de estas formaciones y se corresponden con los materiales margosos y limos silíceos de edad terciaria (Neógeno). Son las lomas de albarizas tan características del paisaje de todo el entorno de la costa NW de la provincia de Cádiz.

Asimismo también tenemos ejemplos de morfología kárstica en el área de estudio. Un karst que en la actualidad sigue activo es el que se desarrolla sobre los conglomerados cuaternarios del acantilado de Chipiona; en este caso las salpicaduras del agua del mar, y por consiguiente un mayor grado de humedad, favorecen la continuidad del proceso kárstico; los "poches" están rellenos por los materiales del glacis de cobertera.

Dentro del sistema morfogenético marino, el frente costero desde el casco urbano de Sanlúcar hasta Rota presenta, a rasgos generales, tres tramos diferenciados: Un primer tramo es el comprendido entre Sanlúcar y la Punta de Montijo, con una playa rectilínea y tendida, (exceptuando el acantilado del Espíritu Santo).

Un segundo tramo, entre la Punta de Montijo y el Puerto de Chipiona, presenta un acantilado de poca altura con un cordón de arena al pié. A este sistema pertenecen los bancales de oleaje labrados sobre materiales cementados del Plioceno superior, Plio-Cuaternario y Cuaternarios de las costa, que quedan al descubierto a modo de rasas durante la bajamar

El tercer tramo es el que va desde la Punta del Perro en Chipiona, hasta Rota, en el que las dunas del frente costero presentan un escarpe de erosión, atenuado entre Punta Camarón y Punta Cuba y en la zona de Punta Candor por la presencia de arrecifes protectores.

La acción erosiva del mar y la regresión del frente litoral pone de manifiesto de forma notable en la playa de Peginas, donde los “bunkers o fortines” de defensa militar se encuentran batidos por las olas y los propietarios de terrenos con frente al mar han tenido que proteger sus dominios con obras de defensa o simplemente acumulado piedras y escombros en el talud erosionado por las olas. Análogamente, la playa de Regla en Chipiona tiene su paseo marítimo protegido por un muro de defensa, y con la pleamar, la playa queda totalmente cubierta por las aguas.

Los arrecifes o islotes (farallones) que existen frente a la playa, son de edad pliocena. La línea de costa ha venido formándose por la erosión marina que ha hecho retroceder las

formaciones pliocenas hasta alcanzar la situación actual. La sedimentación no ha hecho otra cosa que rellanar los entrantes costeros.

El sistema marino-lacustre está representado por las áreas de "lagoon" , que existían a comienzos del Holoceno. Son zonas deprimidas que quedaban aisladas del mar por cordones dunares, que hoy en día han desaparecido. Ejemplos de estas lagunas los tenemos al sur de Regla, (totalmente desaparecida por la acción antrópica) y en la zona de la Ballena. La distribución espacial de los depósitos de "lagoon" del Cuaternario reciente, está condicionada por una falla que con dirección NNE-SSO pasaría al norte del arroyo de la Ballena hasta la Punta del Espíritu Santo.

5.4.- HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA

Existe un importante acuífero en la zona, cuya presencia es fundamental para el desarrollo de actividades como los cultivos de regadío y la ubicación de viviendas dispersas. Se trata del acuífero Sanlúcar-Chipiona-Rota, que se extiende con una superficie de 90 Km2., formando un triángulo cuyos vértices corresponden a las localidades antes mencionadas.

Sus límites vienen definidos por el Océano Atlántico al Noroeste, Oeste y Suroeste, mientras que el límite oriental lo constituyen las margas que forman el muro impermeable del acuífero.

Estos acuíferos detríticos se ubican sobre materiales sedimentarios de granulometría fina a gruesa, con una gran porosidad eficaz que les confiere una permeabilidad alta, tales como arenas ,gravas, etc. que permiten la circulación del agua.

Los terrenos del acuífero de Chipiona corresponden a sedimentos detríticos del cuaternario (arenas finas y medias con intercalaciones arcillosas), que forman tres terrazas marinas encajadas y que, de forma escalonada, desciende hacia el mar con espesores comprendidos entre 5 y 30 metros. Su nivel impermeable lo constituyen margas del Mioceno Superior y materiales margoarcillosos de Triásico.

Se trata de un acuífero libre por porosidad, con valores de transmisividad comprendidos entre 10-2 y 1-3 m2/seg. Los niveles de agua se sitúan próximos a 10 metros, aunque excepcionalmente pueden llegar a 20 metros, siendo el gradiente hidráulico de 0,3-1%. La alimentación del acuífero se realiza a partir del agua de lluvia, además del reciclaje del agua de riego. La capacidad del acuífero se estima en 120 Hm3 con un recurso de 16 Hm3/año, mientras que la explotación, principalmente para regadío, se cifra en 15 Hm3/año. Como consecuencia de las elevadas dotaciones utilizada, el drenaje natural es hacia el O y So, siempre hacia el mar. Las salidas (de acuerdo a la información disponible en 1.985) a explotaciones parecen ser del orden del 16,5 Hm3/año, superando ligeramente a las entradas (infiltración y reciclaje de riego).

Los depósitos cuaternarios en general presentan unas buenas permeabilidades y transmisividades, pero dada su escasa potencia la explotación de los mismos no permite obtener grandes caudales sostenidos, aunque es en este tipo de formaciones, cuando están bien desarrolladas, donde las captaciones resultan más fáciles de realizar. Prueba de ello es el gran número de pozos y la densidad de captaciones que existen en el entorno agrícola de nuestra zona de estudio.

Aunque son éstos tipos de acuíferos, de carácter libre sobre materiales permeables, los más vulnerables al riesgo de contaminación por la filtración de aguas superficiales, labores agrícolas o aguas residuales y basuras, las aguas del acuífero en cuestión son en general de buena calidad, con un residuo seco próximo a un gramo por litro.

Los análisis químicos realizados permiten asegurar que el aumento de salinidad, niveles medios-altos de cloruros, fuerte aumento de Cl y Na frente a Co3h NO3 SO4 y Ca respectivamente, se produce por la mezcla salada marina con agua dulce del acuífero. Esta intrusión marina se da en algunos puntos de los bordes próximos a la costa, ya que la influencia de las mareas en los acuíferos litorales constituye un fenómeno hidrogeológico típico de la zona. En estos bordes, tanto el espesor del acuífero como la extracción son mucho menores que en el eje de la cubeta, donde se dan los mayores espesores de agua y las máximas explotaciones.

Unas consideraciones sobre la geometría del acuífero y sobre la propia mecánica de génesis que lleva implícita una intrusión marina, nos permite sugerir la probabilidad de que la parte interna y profunda del manto acuífero se encuentra "protegida" de la invasión marina por un umbral de la base impermeable. De ser así, el aumento de salinidad que se refleja en los análisis químicos correspondientes a puntos que se localizan en esta zona, podría deberse a la existencia en profundidad de una contaminación marina fósil (Cuaternario), originada por la existencia de depresiones y brazos de mar muertos, sin conexión actual con el mar.

De conformidad esta hipótesis, la influencia de la explotación en esta zona, sería el "lavado" progresivo de la cubeta, que se iría llenando de aguas dulces procedentes de la infiltración. Ello explicaría, por otra parte, la variación estacional de la calidad observada, en función de la profundidad de extracción. Con los datos de que se dispone, no se pude asegurar en ningún caso, que se esté produciendo en progresivo aumento de la salinidad, paralelo al incremento de la explotación.

Debido al gran número de explotaciones agrícolas en la zona y al carácter intensivo de éstas, las aguas del acuífero presentan un contenido medio en sulfatos y nitratos procedentes de este tipo de actividad.

Debido al tradicional uso intensivo que se ha realizado de los recursos de agua subterránea, el acuífero está actualmente declarado como sobre explotado, por lo que no se permiten captaciones en este sentido para uso agrícola o cualquier otro tipo de uso.

5.5.- HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

La intensa acción antrópica sobre el medio ha supuesto la transformación casi completa de la red de drenaje original que se dispone sobre el término de Chipiona. Si a esto añadimos la configuración geológica del territorio, con materiales detríticos cuaternarios de alta permeabilidad, podemos explicar la no presencia de caudales de agua permanentes o de cierta entidad. Tan sólo al sur del término municipal encontramos el Arroyo del Ahulagar, con un régimen que presenta una fuerte estacionalidad.

Así, mismo la antigua Laguna de Regla (laguna de contraduna) se encuentra también totalmente desmantelada por la acción del hombre, desecada y transformada, soportando actualmente actividad agrícola marginal, pastos y proyecto urbanístico en fase de construcción.

La casi totalidad de la red de drenaje superficial del término se encuentra artificializada, a excepción de la porción sudeste, donde la actividad agrícola de carácter menos intensivo ha respetado en parte el curso temporal del mencionado arroyo Ahulagar.

Respecto del núcleo urbano, la red de drenaje de aguas pluviales se encuentra canalizada con dirección E-W con siete puntos de vertido (Playa de Regla, Cruz del Mar, Playa de Niño de Oro y Playa de Camarón). Para gran parte del núcleo el sistema colector de aguas es doble. El sistema se compone de colectores principales y bombeos intermedio que finalmente vierten las aguas en un único punto de vertido al mar, mediante un emisario submarino de 4 Km de longitud.

La superficie total de la cuenca a la que presta su servicio de evacuación de aguas es de 184.300 metros cuadrados. El desalojo total del vertido es relativa a aguas pluviales con una mínima aportación de sólidos (limo y similares) que por actuación normal de

escorrentía puedan arrastrar dichas aguas de lluvia. No existen datos fidedignos respecto al volumen de agua pluvial que tiene esta vía.

En cuanto al agua disponible para los regadíos, tan abundantes en la zona, el suministro se encuentra canalizado en su totalidad y regulado por una "estación de reimpulsión" situada al este del municipio, fuera del término municipal, que bombea los caudales necesarios para tal actividad.

5.6.- SUELOS

Todos los suelos presentes en el término municipal de Chipiona se caracterizan por presentar, en general, texturas arenosas, pudiendo distinguirse en función de los materiales originarios a partir de los cuales se generan, los siguientes tipos:

- Suelos arenosos con pseudogley y regosoles.
- Tierras negras andaluzas (Fase arenosa).
- Xerorrendsinas y rendsinas (Fase arenosa).

5.6.1.- Suelos arenosos con pseudogley y regosoles

Son los suelos más ampliamente representados en término municipal y el principal soporte de la actividad agrícola en él desarrollada.

Como caracteres generales, los suelos arenosos con pseudogley son, en superficie, de color gris claro, textura arenosa, muy sueltos, y con horizonte de humus poco desarrollado y extremadamente pobres en sustancias coloidales. A continuación sigue un horizonte profundo de textura arenosa, estructura compacta y textura arenoarcillosa. A

mayor profundidad el color es más heterogéneo y el suelo muestra manchas rojas, grises y pardo amarillenta; es más compacto, de mala aireación, húmedo y más arcilloso.

Los regosuelos están formados por arenas de playa y de dunas. Estos suelos no presentan perfiles con horizontes diferenciados, al estar constituidos por material arenoso muy uniforme (horizonte C). En determinados casos, pueden identificarse incipientes horizontes ócricos y/o álbicos, o moteados, como un indicio de evolución hacia arenosoles gleycos.

Los suelos con pseudogley están desprovistos de carbonato cálcico, son pobres en calcio y magnesio asimilables, y en general de escasa fertilidad. Sin embargo, con prácticas agrícolas apropiadas, y dado lo templado del clima, pueden proporcionar rendimientos considerables.

Su origen es complejo. El esqueleto o armazón proviene de los sedimentos arenosos pleistocenos y de sedimentos cuaternarios. La arcilla del subsuelo es de lavado y emigración y tiene carácter de lehm pardo, el cual incluso con poca precipitación acuosa se lava fácilmente. Por este motivo el suelo está muy decolorado y empobrecido en sustancias minerales, es de gran profundidad y muestra fenómenos de pseudogleyzación que aparecen en superficie cuando falta por erosión la capa de arena lavada, tomando entonces, en superficie, una coloración más o menos rojiza del horizonte de pseudogley, a veces envejecidos o marmorizados.

La nota dominante de estos suelos es su pobreza general en elementos fertilizantes, en materia orgánica y en carbonato cálcico.

5.6.2.- Tierras negras andaluzas

Las tierras negras andaluzas son suelos calizos de perfil AC, de color pardo muy oscuro, casi negro en estado húmedo, profundos y de origen hidromórfico. Son suelos de cultivo que presentan un horizonte Ap de unos 40 cms., de estructura grumo-granular y textura limoarcillosa.

Pasada la capa arable se encuentra otra muy profunda de color más oscuro, textura arcillolimosa, y estructura compacta con agrietamiento columnar. El horizonte C es una marga, arcilla o sedimento arcilloso calizo.

Son suelos pesados, difíciles de trabajar, de permeabilidad baja y drenaje malo; húmedos, plásticos y de cortes lustrosos, que ocupan zonas de topografía llana y baja, y muestran fenómenos de gleyzación.

Catenalmente se encuentran tierras negras andaluzas en las partes más bajas de áreas dominadas por xerorrendsinas, rendsinas y otros suelos calizos.

Existen en la provincia de Cádiz dos variedades de tierra negra en cuanto a textura se refiere: una, la más característica, es la negra limoarcillosa, pesada, compacta, de mala permeabilidad, y que responde a los caracteres antes indicados. Otra es la arenosa, de textura más ligera, estructura grumosa algo suelta y de mejor permeabilidad y drenaje.

Ambos suelos son en general de pH medio, ligeramente superior a 7,5, contenido en materia orgánica entre 1,5 y 2%, y alrededor del 15% en carbonato cálcico.

Como se ha indicado en diversas ocasiones, las tierras negras son suelos de origen hidromórfico. Su formación se efectuó en condiciones semiterrestres especiales en las

que tuvo lugar una sedimentación por arrastres coluviales o fluviales sobre margas del Terciario, y el establecimiento posterior de una vegetación y de una biología especiales. Primitivamente se formó en estos suelos un humus Anmoor que ha evolucionado posteriormente a Mull cálcico por la influencia de nuevas condiciones (desecación, nueva biología, vegetación de plantas herbáceas, labores, cultivos, etc.). El humus de la tierra negra andaluza, y en general este suelo, recuerda al de los tirs de Marruecos por lo que recibe el nombre de tirsoide, y tirsificación al fenómeno de ennegrecimiento o evolución hacia tierra negra.

El color negro de éstas tierras no depende del contenido absoluto en materia orgánica sino de la "forma" de éste constituyente, en grado intenso de reducción e íntimamente ligado al complejo mineral activo del suelo.

La mayor extensión de tierras negras en el área corresponde a la variedad arenosa, estando localmente representada la variedad limoarcillosa.

En la variedad limoarcillosa el suelo es profundo, ligeramente calizo y de estructura grumosa en superficie, que se hace grumo-granular y prismática en la profundidad. Es de poca permeabilidad, de mala aireación y de mal drenaje.

En la variedad arenosa, estos suelos son de estructura grumosa, que con la profundidad se hacen más pesados y compactos, por lo que en el subsuelo la permeabilidad y el drenaje son más deficientes.

5.6.3.- Xerorendsinas y rendsinas

Con carácter general estos suelos presentan coloraciones de gris claro a gris oscuro, muy calizos, de estructura grumosa y textura limoarcillosa o limoarenosa. Tienen perfil AC,

A/Ca C e incluso tendencia al tipo A(B)C, y están formados sobre sedimentos que pueden ser margas, margas arenosas, areniscas calizas y calizas más duras.

Son suelos típicos de campiña, desarrollados sobre los materiales calizos terciarios. Las particularidades climáticas que existen en la provincia de Cádiz permiten una gradación que va desde la xerorendsina de clima semiárido al suelo pardo calizo en las regiones más húmedas y lluviosas, pasando por la rendsina de Mull cálcico.

Los suelos calizos de la campiña se encuentran desde muy antiguo sometidos a labores y cultivos, por lo que resulta difícil incluirlos en una clasificación genética de no disponer de testigos, es decir, de retazos de suelos vírgenes en veredas y lindes y en parcelas de fincas sin desmontar. En estas situaciones especiales, con la vegetación natural y sin perturbaciones del suelo por el hombre, la formación clímax de la campiña gaditana es un suelo calizo rendsiniforme, en general de perfil AC ó A/Ca C, de color gris oscuro, casi negro en las zonas bajas, y de espesor variable que puede alcanzar con facilidad los 40-50 cm., porque el material subyacente, rico en cal, es de fácil y buena edafización.

La tala del bosque natural, y el desmonte, las labores y los cultivos sobre el suelo primitivo, han conducido al suelo agrícola actual por cambio de la estructura, de la vegetación, del microclima y de la biología original. En la actualidad los suelos calizos rendsiniformes se muestran como “tierras albarizas” más o menos sueltas, de color claro por estar los horizontes A y C muy mezclados, de textura limoarcillosa y de estructura migajosa. Este es el suelo que se ha clasificado como rendsina margosa, o rendsina de Mull cálcico.

Cuando el material subyacente es más arenoso, por lo común una arenisca caliza poco coherente, se forma un suelo más suelto, menos húmedo, de color menos oscuro,

clasificado como rendsina de fase arenosa, que es la representada en el término municipal de Chipiona.

La rendsina de fase arenosa es de color pardo gris, de textura arenosa o arenolimosa y de estructura grumosa poco estable o suelta. Es un suelo poroso, con buena permeabilidad y buen drenaje, y de profundidad variable. Está formado sobre areniscas del Plioceno y Mioceno, y ocupa por lo general terrenos elevados, sobre colinas calizas, en la que pueden apreciarse bancos de areniscas.

Los suelos de rendsina arenosa se dedican con frecuencia a cultivos de vid, olivar, cereales, etc.

5.7.- VEGETACIÓN

5.7.1.- Vegetación potencial

Según la tipología corológica establecida por Rivas-Martínez (1986) el término municipal de Chipiona se integra en las siguientes unidades biogeográficas:

Región Mediterránea
Subregión Mediterránea Occidental
Superprovincia Mediterránea-Iberoatlántica
Provincia Gaditano-Onubo-Algarviense.
Sector Onubense litoral.

Desde el punto de vista bioclimático el área se incluye en el piso termomediterráneo, en su horizonte inferior (It=375), con ombroclima subhúmedo.

Las series de vegetación potencial en correspondencia con las características biogeográficas, bioclimáticas y edáficas del área son:

- Series climatófilas:
  - Serie termomediterránea gaditana-marianica-onubense silicícola subhúmeda del alcornoque (Oleo sylvestris-Querceto suberis S.).
  - Serie termomediterránea basófila de la encina (Oleo sylvestris-Querceto rotundifoliae S.).

- Series edafófilas:
  - Geoserie riparia de suelos silíceos.
  - Geoserie de dunas litorales e interiores.

5.7.1.1.- Serie de los alcornocales sobre arenales costeros

La vegetación potencial óptima de la mayor parte del término municipal de Chipiona corresponde a un bosque más o menos abierto en el que dominan alcornoques y acebuches, acompañados por un sotobosque denso y diverso.

La primera etapa de degradación de este bosque conduce a un espinar con palmitos y lentiscos (Asparago albi-Rhamnetum oleoidis).

En condiciones de mayor humedad, en suelos particularmente frescos, la orla de este alcornocal es un madoñal con brezos (Erica arbórea) y labiérnagos (Phillyrea angiotifolia) (Phillyreo angustifoliae-Arbutetum unedi).

Otras etapas seriales son el jaral-brezal (Erico scopariae-Ulicetum australis) que al descender el nivel de la capa se troca en un jaguarzal (Halimio halimifolii-Staura-canthetum genistoidis).

Sobre estos suelos arenosos oligo-mosótrofos se instala una comunidad de especies vivaces acompañadas por algunos terofitos efímeros (Centaureo exaratae-Armerietum gaditanae), en cuyos claros aparecen de manera fragmentaria comunidades de terofitos higrófilos fugaces (Loto subbiflori-Chaetopogonetum fasciculatae). En biotopos psammófilos y subnitrófilos es frecuente la comunidad terofítica Chamaemeli mixti-Vulpietum olopecuroris.

5.7.1.2.- Serie termomediterránea basófila de la encina

Estos encinares, que potencialmente ocupan una gran parte de la depresión del Guadalquivir y la base de las sierras calizas se asientan sobre suelos edificados a partir de materiales calizos, sedimentarios, dolomíticos e incluso pizarrosos, ocupando una banda altitudinal comprendida entre el nivel del mar y 500-600 m.

Al desarrollarse sobre suelos por lo general con una potencialidad agrícola acusada, estos encinares termófilos han desaparecido prácticamente.

En el término municipal de Chipiona estos encinares constituyen la vegetación potencial óptima de los suelos de albarizas, hoy ocupados por cultivos y sin vestigios de los mismos.

La degradación de estos encinares conduce primeramente a la instalación de un espinar con coscojas y lentiscos (Asparago albi-Rhamnetum oleoidis), en el que se presentan

como especies características y diferenciales Quercus coccifera, Satureja graeca, Globularia alypum, Teucrium polium spp. lusitanicum, entre otras.

Los matorrales seriales, pertenecientes a la clase Ononido-Romarinetea, se caracterizan por la presencia de especies como Coridothymus capitatus, Santureja graeca, Phlomis purpúrea, Thymus erianthus, Sideritis angustifolia, Cistus albidus, C. monspeliensis, C. salvifolius, Calycotome villosa, Anthyllis cytisoides, etc.

La generalidad del pastizal pertenece a la clase Thero-Brachypodietea, que incluye comunidades secas, agostantes, con dominancia de terófitos, la mayoría gramíneas y leguminosas; entre las más características: Brachypodium distachyum, Dactylis glomerata ssp. hispanica, Avena bromoides, A. australis, Hippocrepis unisiliquosa, Ononis pendula, Medicago ciliaris, Vicia vestita, etc.

5.7.1.3.- Geoserie riparia de suelos silíceos

En las márgenes y bordes de ríos y arroyos termomediterráneos con frecuencia inundados y siempre con bastante humedad, en lugar de presentarse comunidades en las que predomina la vegetación esclerófila, como corresponde a la vegetación mediterránea típica, crecen comunidades con abundancia de especies de hoja caduca, con un cortejo de plantas de sotobosque de apetencias mesófitas.

Las fresnedas (Ficario - Fraxineto angustifoliae) corresponden potencialmente a un bosque ribereño, rara vez inundado, localizado en suelos de textura arenosa con horizonte de pseudogley. Al igual que en otras series riparias gaditanas y onubenses, la orla espinosa es un zarzal con madreselvas (Lonicero hispanicae-Rubetum ulmifolii).

Etapas correspondientes a esta serie son las comunidades de juncos churreros (Trifolio resupinati-Caricetum chaetophyllae) y los juncales no halófilos (Galio-Juncetum maritimi), que pasan a gramadales (Trifolio resupinati-Caricetum chaetophyllae) por acción del pastoreo.

Sobre suelos oligótrofos en los que la capa freática se sitúa casi en la superficie del suelo se desarrolla un brezal higrófilo (Erico ciliaris-Ulicetum lusitanici).

La alteración de estas fresnedas se hace notar por la presencia de comunidades primaverales terofíticas escionitrófilas (Fumario sepii-Geranietum pupurei).

Hacia los suelos más secos la fresneda se pone en contacto con los alcornocales termófilos (Oleo-Quercetum suberis).

5.7.1.4.- Geoserie de dunas litorales e interiores

Las series que configuran la vegetación psammófila de este territorio se articulan en base a un gradiente ecológico como son la movilidad del sustrato, los vientos cargados de sales o la profundidad de la capa freática.

La serie de las dunas móviles (Otantho-Ammophileto arundinaceae S.) comprende las comunidades que colonizan las cresta de las dunas secundarias móviles (Otantho-Ammophiletum arundinaceae), y las desarrolladas sobre los pequeños montículos de arena próximos al límite superior de las mareas (Agropyretum mediterraneum), a las que habría que añadir aquellas halonitrófilas que se ubican en las playas donde se producen depósitos de materia orgánica arrojados por el mar (Cakilion aegyptiacae).

La serie correspondiente a las dunas fijas externas sometidas al viento marino cargado de sales (Rhamno-Junipereto macrocarpae S.) presenta como etapa madura un enebral con sabinas (Rhamno-Juniperetum macrocarpae), que lleva como orla la comunidad de camariñas (Rubio longifoliae-Coremetum albi), sustituida en las depresiones y valles interdunares por un matorral abierto (Artemisio-Armerietum pungentis) adaptado también a esta influencia aerohalina. En los claros de este matorral suelen instalarse comunidades de pequeños terófitos efímeros (Linarion pedunculatae).

Hacia las dunas interiores la maresía salobre se hace menos patente, dando paso al sabinar sobre dunas (Rhamno-Junipereto lyciae S.). La etapa madura o comunidad permanente es un sabinar que lleva también como orla el matorral de camariñas (Rubio-Coremetum albi), sustituido en los arenales y dunas profundas por un jaguarzal (Halimio halimifolii-Stauracanthetum genistoidis), que representa una etapa avanzada en la degradación de este ecosistema. Otras comunidades presentes en esta serie son los herbazales subnitrófilos de terófitos sabulícolas (Linario viscosae-Carduetum meomnathi), las de terófitos efímeros (Linario-Loeflingietum baeticae) y aquellas otras constituidas por terófitos escionitrófilos que prosperan a la sombra de enebros y sabinas (Geranio purpurei-Galietum minutuli).

5.7.2.- Vegetación actual. Cultivos y aprovechamientos

La vegetación actual en el término municipal de Chipiona está dominada por los cultivos, tanto en régimen de secano como de regadío, existiendo una muy escasa participación en la distribución de usos de unidades forestales o vegetación natural.

A continuación se describen los distintos tipos de cubierta, usos y aprovechamientos del suelo en el término municipal.

5.7.2.1.- Regadíos

La mayor parte de los regadíos del término municipal de Chipiona se incluyen en la zona regable del Guadalete, gestionándose la infraestructura y el suministro a través de la Comunidad de Regantes de la Costa Noroeste de Cádiz. Los límites de la zona regable en el término municipal aparecen recogidos en el mapa adjunto.

Junto a estos regadíos, coexisten fuera de los límites de esta zona regable otros que se abastecen bien de extracciones de aguas subterráneas o bien mediante trasvase desde la zona regable antes indicada.

Como se ha indicado en capítulos previos, existen desde antiguo en la zona un gran número de pozos dispersos por todo el territorio, que en muchos casos siguen en funcionamiento a pesar de la declaración del acuífero como sobreexplotado.

Según la información recabada en la zona, se prevé la ampliación de la zona regable a la zona de la Jara en un plazo breve.

Los regadíos se localizan principalmente en pequeñas parcelas, existiendo un predominio la producción hortoflorícola intensiva con una gran proliferación de los cultivos bajo plástico e invernaderos, que mantienen un ritmo de implantación elevado.

Existen también en el área algunos cítricos y otros frutales en regadío.

5.7.2.1.1.- Cultivos hortícolas

En esta zona se cultiva, además de obtener una cosecha de patatas, un 40% de tomates y un 40% de zanahorias y un 20% de otros cultivos, entre los que se encuentran principalmente pimiento, coliflor, judía, guisantes, melón, lechuga, cebolla y patatas de segunda cosecha.

Una parte importante de estos cultivos se desarrolla bajo plástico en invernaderos, obteniéndose aprovechamientos muy superiores, asegurándose como mínimo tres cosechas al año.

Las producciones de estos cultivos según los datos disponibles son los siguientes:

Patatas	25.000
Tomate	40.000 - 80.000
Zanahorias	40.000 - 50.000
Pimiento	20.000 - 60.000
Coliflor	50.000
Judías	25.000
Guisantes	25.000
Melón	20.000
Lechuga	30.000
Cebolla	30.000

5.7.2.1.2.- Flores

Cádiz es la provincia andaluza con mayor superficie dedicada al cultivo de flor cortada (46% del total), concentrándose en la zona de Chipiona - Sanlúcar de Barrameda la mayor parte de ésta.

Se cultivan fundamentalmente claveles y clavellinas en una proporción de un 25% de claveles monoflor o standard y un 75% de clavellinas. El sistema de cultivo es el enarenado enmienda con una densidad de plantación de 38 plantas/m2 y riego por microaspersión.

Además de estas dos especies, se ha incrementado la superficie dedicada al cultivo de crisantemos (tipo margaritas), gerberas, liliums, iris, tulipanes, gladiolos, limonium, gypsophilla, paniculata, etc., lo que ha mejorado la oferta dirigida al mercado de exportación.

Las cortas y las nuevas plantaciones de claveles y clavellinas se realizan en mayo-junio, con objeto de obtener las primeras flores a mediados de octubre o primeros de noviembre, prolongándose luego los cortes hasta el mes de mayo del año siguiente.

La producción se exporta casi en un 80%, quedando el resto en el mercado nacional. El destino principal de estas exportaciones son las subastas holandesas, si bien van en aumento las transacciones directas con operadores de otros países europeos.

5.7.2.1.3.- Cultivos leñosos en regadío

Los cítricos son el principal de los cultivos leñosos en regadío en el término municipal.

Las variedades predominantes en el naranjo son las Navel, y la Satsuma en el mandarino.

El patrón empleado es en las antiguas plantaciones el naranjo amargo, efectuándose las plantaciones en marcos de 3 por 2 metros. En las plantaciones más recientes se utilizan pies tolerantes con marcos entre 4x4 y 6x6 m.

Las producciones medias se sitúan entre los 20.000 y 25.000 Kg/Ha.

5.7.2.2.- Secanos:

5.7.2.2.1.- Viñedo

Toda la superficie de viñedo se integra en las Denominaciones de Origen Jerez-Xeres-Sherry y Manzanilla-Sanlúcar.

No obstante el Consejo Regulador delimita los terrenos con características óptimas para la obtención de vinos de superior calidad, constituyendo la zona de Jerez Superior, en la que se incluyen los viñedos de la variedad Palomino situadas en las tierras albarizas.

La variedad predominante es la Moscatel, a la que siguen la Palomino Fino y Pedro Ximénez. Para la elaboración de vinos protegidos por las Denominaciones de Origen, se encuentran autorizados únicamente Palomino Fino y Pedro Ximénez, mientras que la Moscatel solamente es admitida para aquellos vinos que llevan su nombre.

El viñedo en Chipiona se presenta en general con un grado de parcelación muy alto, con una superficie media de 1 hectárea por parcela, coincidiendo generalmente con parcelas de viñas mezcladas con parcelas de otros cultivos. El marco más frecuente es de 1,54 por 1,54 en viñas pequeñas y 2 por 1,30 ó 2,30 por 1,15 en viñas de mayor superficie .

El moscatel es el vino más característico de Chipiona, es un vino dulce, procedente de uva muy madura de la variedad del mismo nombre, de color caoba, suave al paladar y cuya graduación alcohólica se sitúa entorno a los 20 grados.

5.7.2.2.2.- Cultivos herbáceos en secano

Toda la superficie de cultivos herbáceos en secano corresponde a labor intensiva, cultivándose a dos hojas, cereal-barbecho semillado. El trigo y la remolacha constituyen los cultivos base de las alternativas, semillándose la hoja de barbecho con girasol, habas y garbanzos principalmente. Es prácticamente inexistente el barbecho blanco. La primera siembra de otoño es la remolacha, seguida de la del trigo.

La intensidad de labor es máxima, pues el mayor descanso que se le concede al terreno es el tiempo transcurrido entre la recogida de un cultivo en secano (trigo o remolacha) al que sigue en la alternativa un cultivo de siembra primaveral.

Los niveles de producción medios pueden cifrarse en los siguientes:

Trigo	3.000-4.000 Kg/Ha
Remolacha	25.000-30.000 Kg/Ha
Girasol	1.000-1.500 Kg/Ha.

5.7.2.3.- Forestales

Las formaciones forestales y naturales son muy escasas en el término municipal de Chipiona, encontrándose pinares, retamales y algunos setos de cierto interés.

5.7.2.3.1.- Pinares

Existen varias manchas de pino piñonero (Pinus pinea), concentradas en la zona de Majadales (Altos y Bajos), Pinar de Peritanda, El Ahulagar y El Tábano. Todos ellos son pinares de repoblación de propiedad municipal y densidades muy variables, que en algún caso dan cobijo a un camping y en otro existen adecuaciones recreativas para su uso y disfrute, acogiendo la Ermita de Ntra. Sra. de Regla del Pinar.

En general, los aprovechamientos en los pinares de piñonero son de dos tipos, madera y piñas. La madera, con cortas anuales por el procedimiento de entresaca y las piñas, por recogida manual.

Las existencias maderables suelen se de unos 27 m3 por hectárea y año. El rendimiento de estos pinares es de unos 180 Kg/Ha/año.

El mayor valor que presentan estos pinares es el ser las únicas representaciones de vegetación arbórea forestal en el término municipal, a pesar de encontrarse, como hemos indicado, el subpiso de los mismos muy intervenido por la acción humana, a resultas de lo cual el estrato arbustivo es prácticamente inexistente, con algunos ejemplares dispersos de Chamaerops humilis, Asparagus albus, Halimium halimifolium, estando el pastizal dominado por especies nitrófilas como Echium tuberculatum, E. gaditanum, Bromus maximus, Galactites tormentosa y otras.

5.7.2.3.2.- Retamales

Las formaciones de dunas y arenales costeros encuentran en el término de Chipiona su representación en los tramos de litoral entre la Jara y el puerto, y el cordón de dunas que se extiende entre la zona de La Laguna y La Ballena.

En las primeras dunas, más inestables, aparece una banda más o menos continua de estepas leñosas. La estepa leñosa de duna es una agrupación mixta de gramíneas duras vivaces y pequeños matas y herbáceas perennes, que se sitúan inmediatamente por encima del límite superior de las mareas. Las principales especies que la componen son : el barrón (Ammophila arenaria), Elymus farctus, Eryngium maritimum, Euphorbia paralias, Othantus maritimus y Pancratium maritimum.

En pocos metros avanzados hacia el interior, el arenal comienza a fijarse y en él, enriquecido en elementos orgánicos, se suceden comunidades fruticosas claras con Artemisia crithmifolia, Armería pungeus, Crucianella maritima, Helicrisum picardii, etc., que dan paso al retamal de dunas (Retama monosperma) y tomillar (Thymus carnomus, Armeria velutina, Linaria lamarkii), con algún ejemplar de lentisco (Pistacia lentiscus).

En depresiones húmedas tras la duna pueden aparecer junqueras (Juncus acutus, J.maritimus) y algún taraje (Tamaix africana, T.gallica) e inclusiones de cañaveral (Amudo donax) según la salinidad del medio.

Por último indicar que, mezcladas con la vegetación de arena, se crían también frecuentes exóticas naturalizadas y cimarronas, destacando por su abundancia las uñas de león (Carpobrotus accinaciformis, C.edulis).

5.7.2.3.3.- Setos

Indicar por último la presencia de algunos setos de Pistacia lentiscus y Olea europaea con Rubus ulmifolius, Smilax aspera, etc., de gran desarrollo, especialmente en lindes de fincas de las Tres Piedras y zonas aledañas, que si bien no representan gran superficie, contribuyen a cierta medida a diversificar el paisaje del área y los recursos disponibles para la fauna.

5.8.- FAUNA

5.8.1.- Hábitats faunísticos

Desde hace milenios el término municipal de Chipiona, ha contado con asentamientos humanos de importancia en el contexto del litoral suratlántico andaluz, sobrellevando, por lo tanto, hasta nuestros días la explotación agropecuaria de sus territorio.

La milenaria actividad agrícola en la zona, ha supuesto la desaparición progresiva de la vegetación natural, reemplazada por campos de labor o pastizales de aprovechamiento ganadero. En la actualidad el territorio se encuentra extensa y profundamente transformado, en particular, por cultivos en régimen de regadío conformando un microparcelario sobre el que se ejerce una explotación agrícola muy intensiva.

Destacan por su singularidad en el término municipal, las manchas boscosas de *Pinus pinea* (especie introducida en la antigüedad por el hombre con toda seguridad, al igual que para el resto del litoral gaditano y onubense oriental), asociadas a los montes o terrenos de "propios" del término, a las principales vías pecuarias y caminos rurales que lo recorren y a los suelos arenosos que, en el pasado, poseían muy escasa vocación agrícola.

Tras la ejecución de las últimas promociones urbanísticas, el municipio ha sufrido la desaparición de uno de sus enclaves más importantes: la laguna de Regla, situada a espaldas del Santuario de la Virgen homónima. Esta laguna, de carácter temporal y asociada a los fenómenos de índole costera y litoral (con posibles intrusiones de aguas de marea), no había pasado desapercibida para los numerosos naturalistas de la provincia, por lo que resultaba muy conocida en el contexto regional.

En la actualidad, la zona encharcable, difícilmente resulta reconocible, tras la ejecución de las infraestructuras básicas urbanísticas de la promoción de “La Laguna”.

Respecto del área litoral y prelitoral, en la actualidad restan algunas tramos de playa con “gradas de playa” y formaciones dunares de, en general, mediano a pequeño desarrollo, principalmente en el sector sur del litoral: Playa de la Ballena, Tres Piedras, etc.

Estos tramos de playa no poseen un adecuado estado de conservación, debido a las agresiones, que aunque puntuales, motivan que los mismos se encuentran en etapas degradadas (rellenos, escombros, sacaderos de arena o invasión de vegetación no litoral motivada por la eutrofización del entorno),

Aún así el área litoral es la zona de mayor interés ambiental en el término municipal, con mayor potencial tanto de desarrollo como de conservación.

El área de playa mareal, posee un estado de conservación aceptable, destacando las zonas de sustrato rocoso de la plataforma de abrasión, que al intercalarse con tramos de sustrato blando, planicies arenosos, conforman un sistema litoral de gran diversidad, al imbricarse dos tipos de hábitats básicos bien diferenciados.

Gran parte del territorio, es dedicado, como ya se ha expuesto ampliamente en el presente trabajo, a la explotación agrícola en un régimen muy intensivo (destacando por este motivo entre el resto provincial, junto a Sanlúcar, Chiclana o desembocadura del Guadiaro). Este tipo de hábitat puede resultar muy agresivo para numerosas especies de vertebrados e invertebrados, pero a la vez y singularmente acoge poblaciones de Camaleón, una de las especies emblemáticas del litoral andaluz, en sus manifestaciones menos intensivas.

A continuación se describirán las unidades de fauna o "hábitats", que pueden identificarse en el territorio municipal.

5.8.1.1.- Zonas conurbadas

En la áreas conurbadas las especies faunísticas características responden a estrategias adaptativas de amplio espectro. Así son muy comunes los paseriformes granívoros e insectívoros de carácter gregario (Ploceidos y Fringílidos). Durante el estío merecen nombrase los apódidos e hirundínidos, como el vencejo común y pálido, golondrina común y avión común; grupo de aves entomófagas que al igual que algunos quirópteros como *Pippistrellus pippistrellus* se asocian a ambientes urbanos.

Otros grupos faunísticos como los mamíferos poseen escasas especies representadas, si bien su abundancia específica puede llegar a ser muy alta, como *Rattus norvegicus, Mus sp, y Apodemus sylvaticus* . Entre los reptiles merece mencionarse a la salamanquesa rosada *Hemydactilus turcicus*, si bien y en comparación a *Tarentola mauritanica* muestra una mayor preferencia por zonas rurales y forestales

Entre las estrigiformes destaca en las zonas urbanas la lechuza, mochuelo y autillo (*Tyto alba, Athene noctua y Otus scops*)

5.8.1.2.- Pinar de pino piñonero

Se corresponden con los terrenos de "propios" del término; escasas manchas de pino piñonero formando polígonos boscosos con formas irregulares y situadas en la porción oriental del territorio.

Estos bosquetes de pino se asientan sobre sustratos arenosos, poseyendo un escaso desarrollo del estrato arbustivo. En la actualidad soportan una fuerte presión antrópica, derivada de la utilización de los mismos como áreas de recreo.

Las comunidades se ven enriquecidas por especies con mayores requerimientos ecológicos, así entre los mamíferos se encuentran el conejo (*Orictolagus cuniculus*), lirón y comadreja (*Elyomis quercinus y Mustela nivalis*).

Entre las especies de paseriformes pueden citarse las currucas: capirotada, cabecinegra y mosquitera (*Sylvia atricapilla, S.melanocephala y S.borin*), fringílidos como pinzón común y verderón (*Fringilla coelebs y Carduelis chloris*), etc.

La comunidad de reptiles se ve igualmente enriquecida con el lagarto ocelado (*Lacerta lepida*) y la culebra de escalera (*Elaphe scalaris*), así mismo se puede citar a la salamanquesa rosada *Hemidactylus turcicus*, y que al contrario que la salamanquesa común, es posible observar mas frecuentemente bajo la corteza de los árboles y en general en ambientes mas forestales.

Esta unidad resulta también idónea para el camaleón, si bien, el área de distribución de la especie publicado, no incluye los pinares situados al este de la carretera Chipiona-Rota. Esta especie no ha podido ser observada en este ambiente por el equipo redactor del presente trabajo, no obstante, la zona reúne las cualidades necesarios para la especie, pudiendo éstas mejorar si el sotobosque estuviera mejor desarrollado.

5.8.1.3.- Cultivos forzados en regadío

Es esta una de las unidades mas representativas del municipio de Chipiona abarcando el noreste y gran parte del centro y sur del mismo.

Las comunidades faunísticas que puede acoger este tipo de unidad, se encuentran muy limitadas por la gran presión agrícola que se ejerce sobre las parcelas de cultivo, siendo continuas las labores de preparación, mantenimiento, tratamiento y recolección de las cosechas, lo que ocasiona igualmente, un trasiego continuo de labradores y maquinaria.

La microparcelación existente lleva aparejada la existencia de un intrincado viario rural, así como de un gran desarrollo de infraestructuras de riego (abundantes pozos, acequias, etc.), que si bien en la actualidad no se utilizan en gran parte, habiendo sido reemplazadas por las conducciones desde la estación de reimpulsión, siguen estando presentes ofreciendo un hábitat potencial para algunos vertebrados de pequeño tamaño.

Unido a los anterior, la existencia de numerosas construcciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento de los recursos primarios, configuran un ambiente rural con fuerte carácter antrópico, lo que dificulta la presencia de vertebrados de mediano a gran tamaño.

En detrimento de la capacidad de acogida de este ambiente, debe señalarse por ultimo, la frecuente utilización de productos fitosanitarios, que pueden afectar negativamente a especies faunísticas sensibles.

Las especies mejor representadas se corresponden con los micromamíferos, reptiles y anfibios.

Entre los mamíferos es de destacar *Rattus rattus, Mus musculus, Apodemus sylvaticus y Orictolagus cuniculus.* En particular para los dos primeros el ambiente resulta muy propicio, al aunarse régimen de regadío en microparcelario, con abundantes setos, linderos e infraestructura de riego y otros usos, como el residencial principalmente además del ganadero o industrial.

Entre los anfibios se pueden *citar Pleurodeles waltl, Pelobates cultripes, Bufo calamita y Rana perezzi*, mientras que *Triturus marmoratus* puede encontrarse en pozos y charcas que conserven aguas limpias. Por ultimo *Bufo bufo y Discoglossus galganoi* pueden encontrarse en este ambiente, si bien, localmente en zonas con menor presión antrópica.

Respecto a los reptiles pueden mencionarse *a Acanthodactylus erythrurus, Psammodromus algirus, P. hispanica*, así como a *Coluber hippocrepis* entre los ofidios.

Merece especial mención el camaleón, ya que esta unidad se corresponde con el área de distribución para la especie en el municipio.

Este reptil, parece encontrarse íntimamente relacionado con el microparcelario agrícola, en el que se dan cita una gran variedad de cultivos y usos del suelo (herbáceos, leñosos, pastizales) y principalmente setos *de Myoporum tenuifolium* (transparente*), Arundo donax o Acacia sp*. La zona de cultivos en riego localizada al sur del núcleo urbano (Tres Piedras o la Ballena), posee mejores aptitudes para el camaleón que la localizada entre el núcleo urbano y Sanlúcar, debido a la existencia de pastizales, cultivos, algunos restos de matorral (con *Retama sphaerocarpa*), siendo menor la presión acicalo que se ejerce en el, así como la presencia de un sustrato arenoso que resulta muy adecuado para realizar las puestas.

5.8.1.4.- Cultivos herbáceos en regadío y viñedo

La fauna de esta unidad viene determinada por tres factores principales: la extensión de monocultivos de herbáceas y sus ciclos anuales de producción, la existencia de numerosos canales de riego, lo que facilita la existencia de ambientes húmedos durante todo el año y la presencia del viñedo.

Entre las especies de aves podemos citar la perdiz (*Alectoris rufa*), avefría (*Vanellus vanellus*) y las garcillas bueyeras (*Bubulcus ibis*), que explotan los recursos tróficos (principalmente artrópodos) ligados a las explotaciones agrícolas,

Entre las rapaces podemos citar el cernícalo vulgar y primilla (*Falco tinunculus y F. naumanni*), que explotan las comunidades de insectos, en particular en aquellos momentos en los que se producen bruscos aumentos de población de los mismos, en particular ortópteros.

Entre los passeriformes podemos citar el alcaudón común (*Lanius senator*), fringílidos como el jilguero y pardillo (*Carduelis carduelis, Carduelis cannabina),* bisbitas *(Antus pratensis),* gorriones *(Passer domesticus*), etc. Entre la vegetación de los canales de riego se encuentran similares especies a las descritas para los cultivos forzados bajo plástico.

Por último, los ambientes de regadío atraen una numerosa población de ratas comunes *(Rattus rattus*) y ratones (*Mus musculus y Apodemus sylvaticus*).

Entre los reptiles podemos citar la lagartija colilarga y cenicienta (*Psammodromus algirus, P.hispanicus*) y salamanquesa común *Tarentola mauritanica*), culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*), culebra de herradura (*Coluber hippocrepis*), etc.

5.8.1.5.- Litoral

El litoral posee, como no podía ser menos, el mayor grado de interés ambiental del territorio en estudio. En la franja litoral de Chipiona se dan cita dos hábitats bien diferenciados: playa tendida de arena y playa rocosa con plataforma de abrasión, se incluye, así mismo en esta unidad las zonas de grada de playa y formaciones dunares, que, presentes tan sólo en el tramo Chipiona-Rota, se muestran muy incipientes y alteradas .

El potencial pesquero y marisquero de las planicies rocosas es conocido desde antiguo, testimoniándolo los numerosos “corrales” que aún persisten.

Se superponen en el litoral de Chipiona comunidades faunísticas asociadas a sustrato rocoso y a sustratos arenoso, resultando en conjunto una comunidad muy diversa e interesante. Entre los moluscos destacan el ostión (*Crassotrea angulata*), coquina (*Donax trunculus*), berberecho (*Cerastoderma edule*), etc. así como el choco o sepia. Entre los peces merecen citarse la herrera *(Lithognatus mormyrus*), sargo (*Diplodus sargo*), lenguado (*Solea senegalensis*), mojarra (*Diplodus vulgaris*), dorada(*Sparus aurata*) y lisa (*Mugil spp*.), y entre los crustáceos el camarón, la nécora y el cangrejo buey.

Es importante resaltar la utilización de las planicies intermareales por una abundante y diversa comunidad de aves limíicolas que se alimentan de anélidos, crustáceos y moluscos, entre las que se pueden citar; vuelvepiedras, chorlitejo patinegro, ostrero, aguja colipinta, correlimos tridactilo, entre otras muchas (*Arenaria interpres, Charadrius alexandrinus, Haematopus ostralegus, Limosa lapponica, Calidris alba*). En las playas predominan la gaviota reidora, argéntea y sombría.

5.8.2.- El camaleón en el termino municipal de Chipiona

El presente capítulo está basado principalmente en la obra: "El Camaleón común en Andalucía" (Cuadrado M. & Rodríguez de los Santos, M., Junta de Andalucía, Consejería de Cultura y Medio Ambiente; 1990) publicación que recoge los resultados obtenidos de los trabajos efectuados al respecto en 1.985, así como en otras publicaciones temáticas sobre la especie en Andalucía.

Los estudios más completos sobre la abundancia, distribución y status del camaleón en Cádiz, se deben a Blasco (1978) y Santo-Rosa (1985) quienes señalan como un área de distribución que comprende Sanlúcar de Barrameda como límite norte y Chiclana-Conil de la Frontera al Sur, con una zona de densidad máxima en los municipios del Puerto de Santa María, Rota, Sanlúcar de Barrameda, Chipiona y Puerto Real. Este área de distribución ha sido recogida en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Cádiz (EPYPSA, 1984) y en Molina y col. (1984).

La distribución del camaleón en la provincia de Cádiz, está limitada a la franja litoral y prelitoral siendo difícil hallar ejemplares en el interior, ni en cotas tan elevadas como las registradas en la provincia de Málaga. Por otro lado, las poblaciones de Cádiz presentan un carácter discontinuo, en forma de mosaico, que conforman núcleos aislados y fragmentados.

Respecto del sector Chipiona-Sanlúcar de Barrameda, los autores de la obra referenciada, lo describen como un área de retamares costeros con viñedos y huertos, detallando que, en los alrededores de la desaparecida laguna de Regla, la presencia de pinares y abundantes setos daban cobijo a una importante población de camaleones.

Por otro lado, y como resultado de los trabajos realizados en 1.985, el camaleón alcanzaba altas densidades de población en los retamares costeros, siendo algo menor en los setos de los huertos y más esporádicos en los pinares, apuntando que, en los huertos y cultivos al norte de Chipiona, se observan de forma esporádica en los viñedos y frutales. Abundan en los jardines de las casas y los bosquetes de pinos y eucaliptos de la Jara y las Piletas, próximos a Sanlúcar de Barrameda.

La presencia del camaleón en Cádiz está íntimamente ligada a los numerosos pinares costeros (*Pinus pinea*) con densos retamares (*Retama monosperma*), hábitats donde se observan las mayores densidades poblacionales. Igualmente son muy abundantes en los retamares de toda la franja costera, principalmente en el sector Puerto de Santa María-Sanlúcar. Las zonas con las mayores densidades registradas en 1.985, se corresponden a los pinares de San Jerónimo y La Jara (Sanlúcar) y a toda la franja costera desde Chipiona, Punta Candor y La Forestal (Rota), Puerto de Santa María y Puerto Real (Pinar de las Canteras y Barrio Jarana).

Respecto al soporte vegetal utilizado por le camaleón, éste muestra una marcada preferencia por los retamares, y en menor medida, pinos o frutales (almendros, higueras, etc..). De forma muy esporádica han sido observados en lentiscos, mirtos, adelfas, árboles ornamentales, vallas y en el mismo suelo.

En el territorio en estudio, el hábitat utilizado por el camaleón se corresponde con el microparcelario de huertos familiares. En muchos casos estos huertos han sido transformados en zonas residenciales (Tres Piedras, Montijo, etc.), aunque mantienen los mismos usos del suelo y afectan más bien poco al mantenimiento de esas poblaciones. Aquí la presencia de setos, especialmente de cipreses (*Cupressus. spp*.), transparentes (*Myoporum tenuifolium*), caña (*Arundo donax*) y acacias (*Acacia spp*.), constituyen auténticos refugios para la especie.

Por otro lado, también son frecuentes en los pequeños huertos unifamiliares de las comarcas de Jerez, Rota y Chipiona, y en los frutales y viñedos que salpican y fragmentan los pinares costeros de dicho sector. En estas zonas aparecen asociados a los setos, lindes de caminos y estructuras-pantalla más que a las zonas cultivadas, hasta el punto que la falta de dichos hábitats refugios en los viñedos impide la existencia de camaleones en estos cultivos.

Las áreas del término municipal de Chipiona que poseen mayores cualidades para la acogida de poblaciones de camaleón, se corresponden con la zona del Juncal, Tres Piedras y Meca Baja, donde se presenta en la actualidad un uso del suelo mosaicista microparcelario, intercalándose parcelas de cultivos, pastizales con pies dispersos de retama blanca y edificaciones residenciales, siendo comunes los setos de separación entre fincas. A la vez, el sustrato arenoso propicia la realización de puestas.

En segundo lugar, se situaría la zona de cultivos herbáceos en regadío localizados al este de la carretera Chipiona-Rota junto a toda la porción centro norte y noreste del término, donde la intensidad de las labores agrícolas pueden interferir negativamente sobre la especie. Por último debe destacarse que el camaleón puede encontrarse en todo el territorio municipal asociado a setos pantalla, cultivos leñosos o manchas de pinar principalmente.

El área de distribución reconocida para la especie no abarca el total municipal, no obstante el territorio situado al este de las carreteras Chipiona-Rota y Chipiona-Sanlúcar, por sus características ambientales, debería ser objeto de prospección y actualización del área de distribución para el municipio.

Los estudios realizados sobre la especie en la provincia indican los graves problemas de supervivencia que presenta la población de camaleones. Los cambios de uso del suelo debidos a la creación de urbanizaciones costeras pone en peligro constante las poblaciones de este reptil, debido a:

1) Paulatina disminución de sus hábitats.
2) Destrucción de sus puestas por los movimientos de tierra que se llevan a cabo.
3) Destrucción del estrato vegetal utilizado como soporte (principalmente pinos con retamares).
4) Aumento de trazados de caminos y carreteras que provoca numerosas muertes como consecuencia de la gran cantidad de individuos que son atropellados por vehículos.

A pesar de todo, parece que sus efectivos por ahora, están soportando bien esta presión, apareciendo cada año con relativa abundancia en la zona.

De acuerdo a las conclusiones expuestas en la obra “El camaleón común en Andalucía), las principales causas que han hecho retroceder y reducir las poblaciones del Camaleón común, así como desaparecer de determinadas áreas son:

- Destrucción de sus hábitats naturales: incendios forestales, talas indiscriminadas, desbroces, aclarados de matorral y roturaciones para la creación de cortafuegos.
- Cambios drásticos en el uso del suelo y transformación de numerosas áreas en cultivos agrícolas intensivos.
- Crecimiento descontrolado de los núcleos de población, favorecido por la incesante actividad urbanística de toda la franja costera.
- Capturas masivas por parte de los turistas y curiosos del lugar.
- Creciente utilización de insecticidas y herbicidas.

- Muertes por causas no naturales: acción de animales domésticos, atropellados en las carreteras o bien capturas por costillas para aves insectívoras.

El Real Decreto 439/1990 de 30 de Marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, incluye al Camaleón común entre las de "interés especial", requiriendo la redacción de un Plan de Manejo que determine las medidas necesarias para mantener las poblaciones en un nivel adecuado, tal y como establece la Ley 4/1989 de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

La obra "El Camaleón Común en Andalucía", comentada anteriormente, propone como medida para la protección y conservación de las poblaciones de esta especie, la creación de una serie de "Reservas de Fauna", repartidas por el litoral andaluz y área de distribución de este reptil. Entre estas "Reservas de Fauna", se incluye en el catálogo de las mismas, la denominada "Retamar Laguna de Regla" que se corresponde con la franja litoral de Chipiona comprendida entre el núcleo urbano y el límite con el término municipal de Rota.

6. - EL PLAN GENERAL OBJETO DE REVISION: ANÁLISIS DE SUS PROPUESTAS, APLICACIÓN Y VALIDEZ PARA EL FUTURO

A continuación se señala de forma breve los aspectos más relevantes del análisis del planeamiento y de su ejecución.

6.1. - LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

El Plan General de 1983 partía de un esquema básico de asignación de usos del suelo que se basaba en el siguiente esquema:

- ♦ Consolidación del casco urbano.

- ♦ Aprovechamiento de las potencialidades turísticas mediante el desarrollo de planes parciales en las bandas paralelas a las playas, especialmente en la continuación de la de Regla.

- ♦ Utilización del resto de los terrenos para el uso agrícola ya consolidado.

Este esquema básico en términos generales se ha cumplido, pero como suele ser habitual en el devenir del planeamiento sin la misma fuerza ni intensidad, ni tampoco con el mismo nivel de sujeción a la norma (Ver plano nº 3 Plan General Vigente) - los planos que en esta sección se citan se encuentran en los documentos de Información y Diagnóstico).

Así, por ejemplo, los Sectores de desarrollo previstos lo han sido muy tardíamente en el caso de la Laguna, o de nulo desarrollo como son los Sectores interiores de casco (Sector 2).

En la misma línea los bordes iniciales de Suelo Urbano han sido ampliamente desbordados por procesos de edificación espontánea a la que ha seguido mediante operaciones puntuales del Ayuntamiento la urbanización elemental de asfaltado, encintado de aceras, conducción de agua y saneamiento, pero sin producir las reservas de suelo que el planeamiento de desarrollo hubiera obligado.

Las áreas que el Plan señalaba como de riesgo de edificación espontánea se han consolidado como tal en algunos de los casos, agravándose los problemas en algunas de las zonas (las Tres Piedras y la zona colindante con Sanlúcar de Barrameda) (Ver plano nº 1A,).

Las Unidades de Actuación han seguido una suerte muy variada. Así por ejemplo, la U.A.3 y la U.A.12 por su configuración inicial coincidían con áreas ya consolidadas, no se han podido ejecutar. La U.A.4, U.A.5, U.A.7, se han realizado de acuerdo a las previsiones iniciales en términos generales. La U.A.10 con modificaciones algo más profundas. La U.A.9 se está realizando la urbanización pero pendiente de llegar a acuerdo, quedando por realizar en su totalidad la U.A. 6 y la U.A.8. En relación con la U.A. 1 y U.A.2, están materialmente construidas pero son las que soportan un mayor nivel de ejecución espontánea. Finalmente la U.A.13, cercana al Puerto Deportivo, se ha creado como nueva, modificando allí el perímetro de Suelo Urbano en decremento del Suelo Urbanizable no programado.

En relación con los Sectores de Suelo Urbanizable Programado como se ha dicho, el 1 y el 3 están aprobados y en desarrollo, el 2 en su zona Norte se encuentra en discusión y el

resto con acuerdos iniciales no formalizados (Ver plano nº 4. planeamiento Desarrollado).

Los viarios estructurantes de borde no han podido ser obtenidos en su totalidad, desarrollándose en este momento negociaciones para poderlos obtener por el procedimiento de ocupación o cesiones a cuenta (Ver planos nº 5 y 5A. Modificaciones puntuales del Plan General).

En relación al cumplimiento de las ordenanzas, del análisis realizado, se deduce que está perfectamente asumido el proceso de alturas máximas, aunque no tanto el de ocupación cuando se trata de viviendas unifamiliares autoconstruidas. Sin embargo hay que señalar que se ha llegado a buenas soluciones de diseño en las reconversiones de los grandes solares o antiguas bodegas, especialmente en aquellas que tienen acceso a través de calles opuestas en las que en muchos casos se ha conseguido dotar de un espacio peatonal privativo de uso público de características muy agradables.

La vulneración permanente del borde de la ciudad que está siendo cerrado de forma anárquica especialmente en el entorno de la carretera de Rota y en la proximidad del ferrocarril, está produciendo tanto vacíos urbanos junto a áreas consolidadas inconexas, como costes importantes para el Ayuntamiento en infraestructura y gestión, y la renuncia a un equilibrado patrimonio de suelo.

No parece que existan grandes carencias de equipamiento y los que se señalan se refieren fundamentalmente a los aspectos relacionados con la sanidad cuya competencia está vinculada al servicio andaluz de sanidad.

En relación al viario ya se ha comentado la estructura básica de Chipiona. En el plano nº 6 "Esquema director de viario" se señala el viario principal.

6.2.- RESUMEN PLANEAMIENTO VIGENTE

Se inserta a continuación, con los datos facilitados por el Ayuntamiento, los resúmenes de la Normativa y las Modificaciones y Desarrollo del P.G.O.U. a las que hemos hecho referencia anteriormente.

6.2.1.- Resumen Normativa Chipiona

De forma resumida los elementos básicos del planeamiento que se revisa eran los siguientes:

6.2.1.1.- Determinaciones de la Red Viaria

♦ Paseo marítimo peatonal desde el Faro hasta el Castillo.

♦ Conexión de Doctor Tolosa Latour con Avda. de la Cruz Roja, Avda. de Regla y Avda. del Faro (obstaculizado por dos edificaciones).

♦ Estructuración entre Ctra. de Rota y ferrocarril.

♦ Estructuración de costa, ferrocarril y zona industrial cercana al cementerio.

♦ Estructuración de la zona Sur mediante la Avda. del Esturión y su prolongación hacia la Laguna, Tres Piedras y la Ballena.

♦ Paseo marítimo peatonal desde el humilladero junto al Santuario de Regla.

♦ Apertura de la calle Chapetón a la Pza. Ntra. Sra. de Regla.

♦ Conexión de Avda. de Andalucía con la Avda. del Universo (con vía que discurra junto al ferrocarril).

6.2.1.2.- Unidades de Actuación

♦ U.A.1 - U.A.2 (No se ha realizado el planeamiento)

_ Autoconstrucción sin licencia. Edificabilidad elevada.
_ U.A.1 (conquistadores)
_ U.A.2 (planetas)
_ Cesiones: se limitan a los viales
_ Uso residencial. Zona B (zona de extensión con edificación en manzana cerrada)
_ Debe realizarse un proyecto de urbanización.

♦ U.A.3 (Las Canteras) (Área consolidada)

_ Cesiones: paseo y zona verde junto con viales.
_ Uso residencial. Zona C (ciudad jardín).
_ Debe realizarse un proyecto de reparcelación y redacción de un proyecto de urbanización.
_ Mediante convenio urbanístico se obtiene este suelo para espacio libre, suscrito con fecha 5 de julio de 2000 y Addenda de 18 de julio de 2000.

♦ U.A.4 (Junto Barriada de Camacho Baños) (Realizada en parte)

_ Cesiones: viales y zonas verdes (1.500 m²).
_ Uso: residencial y equipamientos.
_ Debe realizarse un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización.
_ Llevada a cabo la reparcelación del sector por el procedimiento abreviado.
_ Redactado proyecto de urbanización
_ Con licencia del Edificación, condicionada a la urbanización simultánea a la Edificación.
_ Garantizando la urbanización ante la Administración mediante Aval Bancario.

♦ U.A.5 (Huerta del Cura) (Ejecutada en su totalidad)

_ Cesiones: viales, zonas verdes y equipamiento escolar (3.000 m² y 1.000 m² respectivamente).
_ Uso residencial (75 viv/ha).
_ Redacción de Estudio de Detalle y de un proyecto de urbanización.
_ Ejecutada la urbanización
_ Edificada 100%

♦ U.A.6 - U.A.7 – U.A. 8 (Realizada en parte)

_ Edificadas en un 50%.
_ Uso industrial.
_ Cesiones: viales.

_ Completar la urbanización y viales.

_ Deberá redactarse un proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

♦ U.A.9 (Pendiente de acuerdo. En urbanización)

_ Sin edificar, ni urbanizar.

_ Cesiones: viales y aparcamiento, conforme al proyecto de Reparcelación aprobado por el Municipio.

_ Micropolígonos industriales.

_ Redactado proyecto de urbanización.

_ En ejecución la urbanización que se está llevando a cabo por fases mediante acuerdos entre propietarios y Administración, con cesiones realizadas conforme a Proyecto de Reparcelación Aprobado.

♦ U.A.10 (Entre el Polideportivo y Ctra. de Rota) (Modificada)

_ Cesiones: viales, zona verde (750 m²).

_ Uso: residencial y equipamiento.

_ Debe realizarse un proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

_ Ejecutada por la vía de hechos mediante cesiones individualizadas y cobros de contribuciones especiales por la urbanización que se lleva a cabo en mayor parte por el Ayuntamiento.

♦ U.A.11

_ Cesiones: viario y zonas verdes.

_ Deberá redactarse un proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

♦ U.A.12 (Área consolidada)

_ Cesiones: viario.
_ Uso: residencial, viviendas unifamiliares en hilera.
_ Deberá redactarse un PERI y proyecto de reparcelación.

6.2.1.3.- Sistemas Generales

♦ Espacios Libres

_ PG 1. Parque General en la Alpachá. (Ejecutado)
_ PG 2. Parque General en las Vaqueras.
_ PG 3. Parque General en la Explanada del Muelle.
_ PG 4. Parque General en el Camarón. (Ejecutado)
_ PG 5. Parque General en Mariño. (Ejecutado)

♦ S.G. Comunicaciones

_ Conexión C-441 con CA-604, con paso elevado sobre el ferrocarril.
_ Variante de la Ctra. C-604 de Rota a Chipiona.
_ Estación de autobuses. (Obtenido por cesión)

♦ Equipamientos

_ Instituto de B.U.P.

_ Cuartel de la Guardia Civil.
_ Campings.
_ Mercado de frutas.

6.2.1.4.- Resumen de Ordenanzas

A continuación se insertan los cuadros resúmenes correspondientes a las Ordenanzas de cada una de las zonas, ordenadas por grandes epígrafes.

1. ZONA A															
Ordenación	Tipo de edificación	Parcela mínima	Alineaciones	Edificabilidad	Altura admisible edificación	Voladizos	Altura de plantas	Ocupación	Áticos	Sótanos	Patios	Condiciones estéticas	Modificaciones en parcela	Retranqueos	Garajes
- Manzana cerrada.	- Tradicional adosada en líneas cerrando manzana.			- 160%	- La altura máxima de cornisa se obtendrá asignando a cada planta la de las plantas correspondientes de los edificios contiguos o la más representativa de la calle. - Dos plantas en todo, excepto: 3 plantas en C/ Víctor Pradera desde C/ Padre Lerchundi hasta C/ Pozo Rey y desde C/ Víctor Pradera hasta C/ Quinta de los Aguadores.	- No se autorizan cuerpos volados cerrados. - Los balcones tendrán un vuelo máximo de 60 m. - Se autorizan miradores análogos en dimensiones y materiales a los de las edificaciones tradicionales con ancho menor a 35 cm. y menor al 60% del ancho de la acera.	- planta baja: > 3 m. y < 4 m. - plantas superiores: > 2,70 m.	- 75%	- No permitidos. - Solo se permite por encima de cornisa castilletes de escaleras e instalaciones de servicio, debiendo retranquearse una crujía al menos y quedar por debajo de un plano 45%. - Cubiertas de teja árabe con < 30º.	- Solo para uso de garaje, bodega o trastero. - La altura de la cara superior del forjado de planta bajorasante de acera debe ser menor a 1 m.	- Se permiten patios interiores. - Condiciones de forma: círculo inscrito > 1/4 de la altura máxima de edificación en el arranque del patio, con un mínimo de 3 m.	- Materiales tradicionales. - Fachadas de enlucido y revoco pintado o encalado. - Prohibido ladrillo visto, plaqueta, terrazo y chapa. - Se permiten cenefas en azulejos tradicionales, piedra natural y ladrillo.	- No segregación de patios o espacios libres en parcelas que tengan agotada su edificabilidad. - Se permite agrupación de dos parcelas siempre que una tenga fachada < 4 m., superficie < 60 m^2 y que la parcela resultante sea < 500 m^2, y tenga < 16 m. de fachada o < 28 m. en parcela en esquina.		

2. ZONA B															
Ordenación	Tipo de edificación	Parcela mínima	Alineaciones	Edificabilidad	Altura admisible edificación	Voladizos	Altura de plantas	Ocupación	Áticos	Sótanos	Patios	Condiciones estéticas	Modificaciones en parcela	Retranqueos	Garajes
- Manzana cerrada.	- Adosada en línea, cerrando manzana con o sin jardín delantero. - En edificación nueva, el jardín será obligatorio si existe en los dos edificios contiguos o más de la mitad de una manzana.			- 140%	- 2 plantas excepto: 3 plantas en C/ Víctor Pradera desde Avda. Ntra. Sra. de Regla hasta Joaquín Jurado y desde C/ Miguel de Cervantes hasta C/ 28 de Febrero.	- No se autorizan cuerpos cerrados en fachada. - Los balcones tendrán un vuelo máx. de 60 cm.	- planta baja: $2,70 \leq H \leq 3,50$ m. - plantas superiores: $2,70 \leq H \leq 3,20$ m.		- No permitidos. - Solo se permite por encima de cornisa castilletes de escaleras e instalaciones de servicio, debiendo retranquearse una crujía al menos y quedar por debajo de un plano 45%. - Cubiertas de teja árabe con < 30º.	- Solo para uso de garaje, bodega o trastero. - La altura de la cara superior del forjado de planta bajorasante de acera debe ser menor a 1 m.	- Se permiten patios interiores. - Condiciones de forma: círculo inscrito > 1/4 de la altura máxima de edificación en el arranque del patio, con un mínimo de 3 m. - Jardín delantero - Profundidad $\geq$ 3 m. y disponer de cerramiento de H 1,20 < H < 1,60 m., de fábrica que podrá ser cerrada hasta 0,70 m., el resto abierto.				

3. ZONA C1														
Ordenación	Tipo de edificación	Parcela mínima	Alineaciones	Edificabilidad	Altura admisible edificación	Voladizos	Altura de plantas	Ocupación	Áticos	Sótanos	Patios	Condiciones estéticas	Modificaciones en parcela	Retranqueos	Garajes
- Vivienda unifamiliar	- Vivienda aislada y pareadas siempre que queden ocultas las medianerías.	- Superficie: 175 m². - Fachada: ≥ 12 m. - En casos de viviendas pareadas, fachada ≥ 10 m. para cada vivienda.		- 75% - Se permite construcción de un garaje de hasta 25 m².	- Dos plantas o 7 m.		- planta baja: 2,90 ≤ H ≤ 4 m. - planta alta y torreón: mínima > 2,70 m.		- Torreón de planta < 25%. - En pareadas separados 3 m. de la medianera.	- Solo para uso de garaje, bodega o trastero. - La altura de la cara superior del forjado de planta bajorasante de acera debe ser menor a 1 m.				- A linderos de viales y espacios públicos: ≥ 3 m. - Restantes linderos: > 2,50 m.	

4. ZONA C2														
Ordenación	Tipo de edificación	Parcela mínima	Alineaciones	Edificabilidad	Altura admisible edificación	Voladizos	Altura de plantas	Ocupación	Áticos	Sótanos	Patios	Condiciones estéticas	Modificaciones en parcela	Retranqueos	Garajes
- Desarrollos de vivienda unifamiliar.	- Vivienda unifamiliar adosada en hilera.	- Superficie: ≥ 100 m². - Fachada: ≥ 5 m.		- 75 %. - Construcción de garaje hasta 25 m².	- Dos planta o 7 m.		- planta baja: 2,90 ≤ H ≤ 4 m. - planta alta: H ≥ 2,70 m.			- Solo para uso de garaje, bodega o trastero. - La altura de la cara superior del forjado de planta bajorasante de acera debe ser menor a 1 m.				- A linderos de viales y espacios públicos: ≤ 3 m.	

5. ZONA D															
Ordenación	Tipo de edificación	Parcela mínima	Alineaciones	Edificabilidad	Altura admisible edificación	Voladizos	Altura de plantas	Ocupación	Áticos	Sótanos	Patios	Condiciones estéticas	Modificaciones en parcela	Retranqueos	Garajes
- Desarrollo de bloque abierto.	- Bloque abierto a espacios libres de parcela o calles. - En actuaciones sobre manzanas, prever redacción de E.D.			- 150%.	- 4 plantas o 13 m.		- planta baja: $\geq$ 3,50 m. - Resto de plantas: $\geq$ 2,50 m.			- Solo autorizados para uso de garajes, trasteros o depósitos de materiales.		- Cerramiento de parcela si existe en los edificios colindantes o $\geq$ 1/2 fachada de la manzana, de 1,20 < H < 1,60 m., maciza entre 0,5 < H < 1 m.		- A linderos de viales y espacios públicos: 3 m. - Restantes linderos: 6 m. - Distancia mínima entre dos edificios: $\geq$ 12 m.	- Obligatoria 1 plaza de garaje por vivienda.

6. INDUSTRIA															
Ordenación	Tipo de edificación	Parcela mínima	Alineaciones	Edificabilidad	Altura admisible edificación	Voladizos	Altura de plantas	Ocupación	Áticos	Sótanos	Patios	Condiciones estéticas	Modificaciones en parcela	Retranqueos	Garajes
- Naves industriales.		- Superficie: 200 m². - Fachada mínima: 10 m.		- 60%.	- Para parcelas en actuación: Para edificio auxiliar: 2 plantas o 6,5 m. Para nave, altura máxima: 13 m. - Resto: Alero: 6 m. Cumbrera: 8,50 m.										- Superficie de aparcamiento en el interior de la parcela $\geq$ 25% de la superficie del solar.

7. EQUIPAMIENTOS E INSTALACIONES															
Ordenación	Tipo de edificación	Parcela mínima	Alineaciones	Edificabilidad	Altura admisible edificación	Voladizos	Altura de plantas	Ocupación	Áticos	Sótanos	Patios	Condiciones estéticas	Modificaciones en parcela	Retranqueos	Garajes
- Las definidas en plano.			- Las definidas en plano.		- Para equipamiento docente: 7 m. - Para equipamiento deportivo: 10 m. - Para equipamiento sanitario: 7 m. o dos plantas. - Para equipamiento cultural y religioso: el que esté afectado por zona en que se encuentre. - Para equipamiento administrativo: 7 m. o 2 plantas.			- 50% en equipamiento sanitario.							

6.2.2.- Modificaciones y Desarrollos del P.G.O.U.

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento, los desarrollos habidos hasta la fecha y su nivel de aprobación, así como las modificaciones puntuales se resumen a continuación:

6.2.2.1.- Desarrollo

- P.P. "La Laguna"

  _ Situación: Aprobado definitivamente.
  _ Uso: Residencial turístico.
  _ Comprenden los Sectores 1 y 3 del Suelo Urbanizable Programado.
  _ Proyecto de compensación. Aprobado.
  _ Proyecto de urbanización
  _ Ejecutada el 100% la urbanización.
  _ Recepcionada por el Ayuntamiento

- U.A. 9

  _ Situación: Aprobado. Con Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación.
  _ Uso: Industrial.
  _ En ejecución la urbanización. En trámite de acuerdos.

- U.A. 11

  _ Situación: Sin aprobación.
  _ Uso: Residencial
  _ Reparcelación para apertura de la calle prevista en dicha vía.

6.2.2.2.- Modificaciones

♦ 1. Trazado de la Avenida de Rota

_ Situación: Ya construido.

_ Hubo que modificar su trazado porque varias zonas estaban consolidadas.

♦ 2. U.A.7

_ Situación: Ya realizado.

_ Uso: Industrial.

_ Modificación del nudo con la carretera de Jerez a Sanlúcar (aprobado). Creación de una zona abierta a la estación (no aprobado). En tramitación la negociación con los propietarios de las cesiones para la apertura de la Avda. de la Constitución.

♦ 3. Modificación puntual del P.G.

_ Situación: Aprobado inicialmente (Noviembre de 1997). Aprobado provisionalmente (Diciembre de 1997).

_ Uso: Cambio de equipamientos a Zona C-2

_ Dos zonas: Polideportivo. cambio de Suelo Urbanizable no Programado a Suelo Urbano de uso deportivo. Cambio de uso de parte de la Residencial Infantil San Carlos y el Santuario de Ntra. Sra. de Regla a Zona C-2.

♦ 4. U.A.1

_ Desarrollo y crecimiento de la zona de las calles de los conquistadores. Ya construido.

♦ 5. Modificación puntual

_ Calle perpendicular a C/ Benhamahoma (Avda. de Almería) por existencia de una construcción. Pendiente de aprobación y acuerdo con los propietarios.

♦ 6. Modificación puntual

_ Bodegas Caballero Florido.
_ Situación: Aprobado definitivamente. Construido.
_ Cambio de uso industrial a residencial Zona D.

♦ 7. Modificación puntual

_ Esquina de la Avda. de la Diputación y Avda. de Granada.
_ Situación: Construido.

♦ 8. Modificación

_ Nudo de la Avda. de Sanlúcar, C/ Mar Caribe y Avda. de Rocío Jurado. Prolongación de C/ Río Guadalquivir.
_ Situación: Construido.

♦ 9. Modificación

_ Alineación de la C/ Doctor Barraquer y C/ Doctor Severo Ochoa.
_ Situación: Construido.

♦ 10. Modificación del trazado de vías

_ Rotonda de la Avda. de la Constitución.
_ Trazado de la Avda. de la Constitución.

_ C/ Canario (ampliar a 10 m.) la alineación.

_ Segunda rotonda de la Avda. de la Constitución, que pasa a ser una media rotonda.

_ Situación: Aprobado.

♦ 11. Modificación puntual del P.G.

_ Zona entre C/ Castillo y C/ Padre Lerchundi.

_ Situación. Aprobado definitivamente (Abril de 1990).

_ Cambio de uso de industrial a residencial Zona A.

♦ 12. Modificación P.G.

_ Ampliación del Suelo Urbano en el Sur de la c/ Morena por resolución judicial.

_ Pasa de suelo sin clasificación a Suelo Urbano de uso residencial, zona C-2.

♦ 13. U.A. 12 "El Muelle"

_ No corresponde a la U.A.12 Señalada en el P.G.

_ Situación: Aprobado provisionalmente (Junio de 1993).

_ Amplia el suelo urbano, pasando de Suelo Urbanizable Programado a Urbano.

♦ 14. Modificación puntual del P.G.

_ Eliminación de la catalogación de un edificio entre C/ Castillo y C/ Larga.

♦ 15. P.A.U. "La Ballena" y P.P. "La Ballena"

_ Situación: Aprobado provisionalmente (1991).

_ Uso: Residencial de tipo turístico.

_ Actualmente se encuentra en fase de redacción y Aprobación del P.A.U. y P.P.

6.3.- NUEVOS ELEMENTOS

Dos hechos fundamentales han aparecido respecto a la concepción inicial del planeamiento, y que entendemos son puntos de arranque a tener en cuenta para las nuevas propuestas.

Por un lado, aunque el Plan señalaba la posibilidad de que se llevara a cabo, pero no materializaba ninguna medida de apoyo, se ha construido por la Junta de Andalucía un Puerto Deportivo en el lugar que ocupa el antiguo puerto pesquero, ganando al mar una importante cantidad de suelo, ya que el espejo de agua ha quedado reducido respecto a las previsiones iniciales debido a dificultades técnicas. Este Puerto, que aún se encuentra en período de lanzamiento aunque tenga los servicios náuticos totalmente desarrollados, debe constituir un elemento compensador del "monocultivo turístico" que supone fundamentalmente la playa de Regla, como oferta de Chipiona a su entorno.

La posición del Puerto a la salida del Guadalquivir y siendo uno de los primeros de la Ruta Atlántica, debe permitir a medio plazo el que se configure, si su gestión es la adecuada, como un importante sitio, tanto de estancia como de paso. Esta realidad parece que debería apoyarse, a imagen y semejanza de otras realizaciones turísticas, mediante unidades de habitación, restauración y esparcimiento muy ligadas a la vida del Puerto, que atrajera a éstas no sólo a los usuarios náuticos sino a más gente.

El segundo aspecto es la puesta en marcha de los planes parciales de las playas orientadas a poniente: por un lado la Laguna y por otro la operación de la Ballena en conjunto con el Término Municipal de Rota.

En el primer caso se trata de la creación de una muy importante oferta de suelo destinada a segunda residencia, sin solución de continuidad con el casco y que viene, en una primera valoración a subvenir las necesidades de suelo destinado a segunda residencia para los próximos años, ya que como se ha dicho su desarrollo no se ha ejecutado de acuerdo a las previsiones del programa de Plan, sino más tarde, debido en parte a la situación de crisis económica.

El segundo, la Ballena, tiene una vocación también turística pero su posicionamiento inicial es cualitativamente muy distinto, con equipamientos tan importantes como un campo de golf (que se desarrollará fundamentalmente en el Término de Rota, pero que estará más cerca de Chipiona que del casco de aquel).

Así pues respecto a una de las actividades económicas fundamentales de Chipiona, que es su vocación turística, han surgido dos elementos muy importantes que a medio plazo cambiarán cualitativamente su posición en el entorno existente, entorno que de por si ya supone una amplia oferta turística si extendemos el mismo desde Sanlúcar de Barrameda hasta Chiclana, o incluso Véjer.

Así pues es necesario prever desde el planeamiento los elementos cualitativos y cuantitativos que completen el cambio sustantivo que debería producirse si se aprovechan bien las oportunidades que ofrece las dos nuevas y grandes implantaciones.

7.- ALGUNOS PROBLEMAS PLANTEADOS

Con independencia de los problemas urbanísticos a los que hemos hecho referencia someramente en el punto anterior, cabe señalar además algunos puntos fundamentales:

♦ El turismo tiene una fuerte componente de estacionalidad, siendo mayoritaria la oferta de vivienda de segunda residencia respecto a los apartamentos de alquiler o la infraestructura hotelera. El turismo es de clase media o media-baja, de Sevilla o Jerez, con poca capacidad de atracción sobre la península o sobre el extranjero.

♦ En relación a la actividad agrícola debida a la estructura de la parcelación, las rentabilidades, aún siendo altas, no obtienen el nivel suficiente obligando a los pequeños propietarios a intentar compatibilizar esta actividad con otras. Se produce además el hecho significativo de que se añade poco valor a la producción agrícola, siendo buen ejemplo el caso de la producción flor cortada, que en su mayoría se dedica a la exportación.

♦ Si la provincia de Cádiz, es una de las provincias de mayor porcentaje de paro respecto a la población activa, desgraciadamente Chipiona participa de ese esquema global.

♦ En algunas áreas de la ciudad se detectan bolsas de marginalidad y de droga para constituir en si mismo un problema que debería ser abordado mediante operaciones integrales, tanto urbanísticas como de corte socioeconómico (planes de formación ocupacional, etc.).

8.- LAS GRANDES LÍNEAS A DETERMINAR

Cualquier planeamiento y en especial el Plan General debe de dar respuesta, tanto a cuestiones de índole global como a la resolución de pequeños aspectos parciales. Para este documento nos interesa la proposición de aquellos temas de contenido más general sobre los que basar las distintas estrategias que puedan llevarse a cabo.

Así pues los grandes grupos de cuestiones y algunas ideas básicas de desarrollo son los siguientes:

8.1.- DEFINICIÓN DE LA GEOMETRÍA DEL PLAN

♦ El Plan General que se revisa estableció una propuesta en la que dejaba fuera de ordenación a los grandes bloques de apartamentos y consolidaba, con las excepciones que vengan al caso, el esquema de dos alturas y una determinada ocupación o fondo de edificación.

♦ Este esquema en términos generales parece correcto y no deben de introducirse modificaciones importantes que pudieran afectar a derechos consolidados o expectativas razonables de los mismos o que modificaran lo ya conseguido en cuanto a "policía urbanística".

♦ Solo en algunas zonas por la proximidad al Puerto Deportivo podría establecerse una edificación de segunda residencia intensiva en altura (baja + 3) que apoyara la idea de ocio.

8.2.- LAS DOTACIONES DEL PLAN

Las distintas Corporaciones habidas a lo largo de la vida de la gestión del Plan, no se han pronunciado claramente ni en la cuantía, ni en la aplicación práctica de las políticas de cada programa, sino algunas sugerencias que se han tenido en cuenta.

Son las dotaciones las que determinan claramente el programa y a través de este proceso el desarrollo de unos modos de gestión y de calificación distintos. Señalamos a continuación algunas de las grandes líneas de dotación que nos parecen necesarias y que el equipo redactor propone para esta Aprobación provisional:

♦ La necesidad de la puesta en marcha de una depuradora capaz para los volúmenes de vertido y que no afecte a los desarrollos de la Laguna.

♦ Creación de un nuevo cementerio -traslado de restos- y reutilización en su caso del espacio urbano.
Se ha cambiado su ubicación respecto de la señalada en el documento de Aprobación Inicial de P.G.O.U., reubicándolo junto al vertedero y la depuradora, ubicación que cumple con el Reglamento de Policia Sanitaria Mortuoría.

♦ Señalamiento de un área de vertido y conveniencia o no de la gestión municipal de aquella.
Respecto de lo establecido en el documento de Aprobación Inicial, se ha reducido su ámbito para dar cabida en esta zona al cementerio.

♦ Realización de una vía de circunvalación que estructure el borde de la ciudad, que impida la entrada de camiones en tránsito Rota-Sanlúcar, y que al mismo tiempo se constituya en un freno para el crecimiento desbordante de la ciudad. En este sentido habría que señalar que tal propuesta está recogida en los documentos iniciales del Plan Comarcal.

Aunque en el documento de Aprobación Inicial estaba previsto, debido a

la gran cantidad de alegaciones, sobre todo de agricultores que veían como sus fincas quedaban afectadas por esta Infraestructura se ha decidido eliminarla.

♦ Dotación de un área de aparcamiento de camiones con servicios complementarios, que podrá situarse en las nuevas áreas de suelo industrial que se prevén.

♦ Determinación de las actividades e instalaciones, fundamentalmente de ocio, en el Puerto.

♦ Nuevos accesos a las áreas portuarias, de forma que queden integradas con el resto de las vías urbanas y con la vía de circunvalación.

♦ Dotación de elementos públicos de nuevo atractivo turístico como museos de artesanía, balnearios, aparcamientos públicos, etc. que complementen la actividad turística y que eleven el nivel de calidad de servicios ofertados por parte del Ayuntamiento. En este sentido se ha diseñado la vía parque, aprovechando el trazado antiguo del ferrocarril de Sanlúcar-Rota, convirtiéndola en un elemento nuevo de oferta turística y cultural, si bien se ha reducido su ancho, respecto del previsto en el documento de aprobación inicial, quedando limitada a los terrenos propiedad de RENFE

8.3.- CRITERIOS DE OBTENCIÓN Y DE GESTIÓN

♦ Como se trata de un Municipio de menos de 25.000 habitantes se propone que el aprovechamiento a obtener en Suelo Urbano sea del 10%, de forma que sirva de referencia a las Unidades de Ejecución que en dicho suelo se propongan, aunque bien es sabido que éstas pueden atribuir un aprovechamiento tipo distinto del resto.

♦ Determinación de los aprovechamientos y edificabilidades en las áreas de borde de la ciudad que van a ser incluidas como Suelo Urbano, así como de las áreas centrales cuyo planeamiento no se ha desarrollado. En este sentido se ha realizado un importante esfuerzo de diseño "troceando" los vacíos urbanos en unidades de ejecución, introduciendo desde el Plan las líneas básicas de su configuración, asignándole usos y las consiguientes cesiones, de forma que la puesta en el mercado del suelo tras la aprobación sea de fácil gestión y se produzca una incidencia importante en la nueva configuración de la Ciudad. No obstante, a la vista de las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial, la Corporación ha decidido que aquellas zonas consolidadas por la edificación, se van a dejar fuera del ámbito de las distintas unidades de ejecución y se va calificar este suelo como Suelo Urbano Consolidado, para que no se dificulte la gestión de los suelos virgenes.

♦ Elección de un modelo determinista de desarrollo fijando Suelo Urbanizable Programado en cuantía apreciable o un modelo más abierto mediante polígonos de así lo exijan, lo que supondrá un proceso de gestión más detallada. Se ha optado por dar prioridad al desarrollo de los grandes vacíos que el anterior Plan dejó en su interior como se ha señalado, complementándolo con una importante oferta de suelo a desarrollar en los respectivos cuatrienios.

Tras el periodo de Alegaciones la Corporación ha decido hacer modificaciones sustanciales en el Suelo Urbanizable, reduciendo el ámbito de algunos sectores, ampliándolo en otros casos, prescindiendo de ellos o creándolos nuevos. Asimismo también se ha modificado su programación.

♦ Utilización de los mecanismos previstos en el Título Octavo de la Ley de reservas de terrenos para ser expropiados y consecuente consignación de cantidades en los presupuestos de urbanismo.

9.- IDEAS BÁSICAS PARA LA REVISIÓN

A continuación se señalan algunas ideas, agrupadas en grandes temas, que han venido siendo discutidas en los distintos procesos de elaboración del Plan, como la fase de información y diagnóstico, el Avance de planeamiento, o los trabajos inmediatos a esta Aprobación inicial.

9.1.- CASCO URBANO - UNIDADES DE ACTUACIÓN

En relación al casco urbano, reconsiderar todas las Unidades de Actuación que quedan pendientes en sus distintos niveles de negociación, y todos los vacíos urbanos, de forma que se mejore la gestión, probablemente reduciendo su tamaño para conseguir que se ponga en el mercado todo el suelo interno ya calificado y con las infraestructuras ya realizadas. Este proceso debe aprovechar, para obtener, aunque sea de forma troceada suelo para el patrimonio municipal y cesiones de sistemas generales (que deben quedar fuera del ámbito de las Unidades).

Por otro lado también parece conveniente regularizar los márgenes del casco urbano creando Unidades de Ejecución, con cargas de cesiones no muy altas a desarrollar mediante el proceso de compensación y estudios de detalle y si son de interés importante para el Ayuntamiento, mediante la cooperación obteniendo al menos el 10% del aprovechamiento lucrativo que se fije.
No obstante, a la vista de las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial la Corporación ha decidido que aquellas zonas consolidadas por la edificación, se van dejar fuera del ámbito de las distintas unidades de ejecución y se va calificar este suelo como Suelo Urbano Consolidado, para que no se dificulte la gestión de los suelos vírgenes.

9.2.- ASENTAMIENTOS ESPONTÁNEOS

En relación a los asentamientos, distinguir los de borde de ciudad de los externos.

En relación a los primeros, que ya disponen en muchos casos de servicios, completar los que no existen y realizar una labor de disciplina importante para evitar nuevas acciones siempre y cuando se haya podido poner nuevo Suelo Urbano en disposición de ser ofertado.

Como medida complementaria para evitar el proceso que ha venido desarrollándose, parece fundamental la calificación de suelos para viviendas de promoción pública, de protección oficial o de precio tasado, de forma que absorba la vivienda marginal.

En relación a los asentamientos externos al casco, dos son los que tienen gran importancia:

Por un lado Las Tres Piedras, que queda dentro del desarrollo de los planes parciales de contenido más turísticos, y que tras un proceso detallado en su elaboración deberán quedar integrados en le desarrollo de la costa sur.
Tras el periodo de información pública, en la zona de Tres Piedras y Pago Meca se ha llevado a cabo una modificación sustancial, se ha decidido eliminar el Sector 2, implantando en este suelo un Sistema General de Espacios Libres para la protección del Camaleón , y se han creado dos nuevos sectores el 2 y el 3.

Por otro lado, Montijo, terrenos adyacentes al límite del término municipal en su zona norte, que quedan calificados como suelo urbanizable no programado sobre los que se desarrollará en su día un Plan Parcial que aborde la realización de la ordenación del Sector y definiría las necesarias conexiones de las infraestructuras de Agua, Saneamiento, Energía Eléctrica y Telecomunicaciones a los Sistemas Generales del Municipio.

9.3.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

Parece importante la dotación y construcción de una depuradora, mejorando las redes de saneamiento, que permita absorber los crecimientos que el Plan propone. También la creación de un vertedero municipal con adecuado tratamiento de residuos y de plásticos, cuyo ámbito se ha reducido respecto del documento aprobado inicialmente.

El cementerio ha que dado muy reducido para las necesidades ya presentes, y además muy dentro de la estructura urbana consolidada, por lo que se propone una nueva ubicación, debiendo decidir la Corporación el traslado o no de los restos, cumpliendo el Reglamento de Policía Mortuoria. Su ubicación se ha modificado respecto del documento aprobado inicialmente, situándolo junto a la depuradora y el vertedero

Una de las carencias más importantes es la derivada del tema asistencial (Casa de la Tercera Edad y Hospital Comarcal) decisión que no corresponde en su totalidad al Ayuntamiento, por lo que deberá establecerse las negociaciones oportunas con el S.A.S. para determinar el alcance del equipamiento y los requerimientos de suelo y la participación de otras administraciones. En cualquier caso el Plan prevé suelo de Sistema General de carácter dotacional que puede, cuando las conversaciones hayan culminado, destinarse a tal fin.

9.4.- ORDENANZAS

Del análisis realizado, y de la realidad ejecutada, parece que el campo de las ordenanzas municipales de Suelo Urbano ha funcionado correctamente no siendo necesario una fuerte remodelación.

El sector hotelero es el único que parece demandar un tratamiento específico. En efecto así se ha hecho, insertando en distintas ordenanzas de casco urbano unas condiciones especiales de “aprovechamiento mejorado”.

9.5.- PUERTO DEPORTIVO-ACCESOS

Como se ha señalado anteriormente la creación del Puerto Deportivo es de gran trascendencia para el desarrollo urbano de Chipiona.

Por ello, parece necesario la remodelación del área cercana al Puerto Deportivo, impulsando la creación de apartamentos (en la zona periférica del mismo) y zonas de ocio (éstas dentro del recinto portuario), de forma que se configure como un auténtico Puerto Deportivo. Gran importancia tendrá el cuidado de la arquitectura, estableciendo una cierta densidad de forma que se constituya en polo de atracción importante, por lo que habrá que desarrollar una ordenanza específica de aplicación a la zona, mediante la creación de una Unidad de Ejecución.

Tiene por ello gran importancia asimismo, en este sentido, la previsión de un acceso rodado independiente que estructure toda la zona que está creciendo de forma anárquica hasta la vía del ferrocarril. Esta idea enlaza con la necesidad de dar una continuidad periférica a la carretera de Rota con la de Sanlúcar de Barrameda, evitando la introducción del tráfico de paso en el borde del casco. Esta vía debe ser el límite de la zona urbanizable y debe protegerse de edificación en ambos márgenes su edificación a ambos márgenes.

9.6.- ACCIONES DE DISEÑO URBANO Y DE MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

En un Municipio de fuerte contenido turístico parece importante la buena integración de los paseos marítimos con el resto de la ciudad, así como la accesibilidad de los mismos y la dotación de aparcamiento.

Por ello, parece conveniente la reestructuración y ampliación de las áreas peatonales, especialmente en el entorno del paseo marítimo y en el propio paseo, modificando el área cercana al "Castillo" de forma que de continuidad al paseo marítimo, creando en dicho inmueble una infraestructura administrativa.

Por otro lado si bien Chipiona no tiene un amplio catálogo de edificios singulares, si dispone de piezas urbanas populares con gran sabor, así como jardinerías y arbolados importantes.

Por ello parece conveniente impulsar el mantenimiento de los edificios, jardines y arbolados en el casco tradicional y grandes avenidas, mediante las ayudas, ya sean directas (subvenciones) o mediante créditos bonificados, a los proyectos que mantengan la edificación y la población en las áreas centrales. En este sentido se ha propuesta una ordenanza con un mecanismo, que deberá desarrollar la Corporación, que permita a los propietarios de inmuebles que tengan interés adherirse a un mecanismo de ayudas y de incentivos.

Ello coincide con la conveniencia de la conservación de algunas bodegas de mayor valor ambiental-histórico-etnológico, generando polos de actividad centrales, ligados a las áreas de espacios libres y zonas comerciales.

También parece conveniente introducir elementos de diseño urbano en algunas de las antiguas carreteras que penetran en el casco como la Avenida de Andalucía o el futuro desarrollo de la Avenida de la Constitución, completando la urbanización de la Avenida del Esturión, y ello además con los diseños que se han realizado de las Unidades de Ejecución

9.7.- SUELO INDUSTRIAL

Reconsiderar el suelo industrial de las Unidades de Actuación 6, 8 y 9 del Plan vigente y dotar de suelo industria en cuantía suficiente. En este sentido se ha señalado dos Polígonos en el borde de la carretera de acceso desde Sanlúcar, uno en su margen izquierdo entrando y otro en los dos márgenes, que además permitirán regularizar las edificaciones espontáneas que han venido surgiendo.

9.8.- ESPACIOS LIBRES

Desarrollo de una ordenanza específica de espacios libres, especialmente referida al uso del pinar, de forma que se preserve pero que se convierta en un elemento de oferta al conjunto de los ciudadanos.

Creación de una Vía Parque o Sendero Peatonal con fuerte contenido cultural, si bien tras el periodo de información pública y alegaciones su ancho a quedado reducido al de lo terrenos propiedad de RENFE.

Simultáneamente la Corporación debería establecer mecanismos de control para impedir la formación de construcciones espontáneas en el resto de las áreas y especialmente en aquellas que el Plan ya señala como de peligro de formación de núcleos de población.

10. EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

10.1. ZONIFICACIÓN Y ESTRUCTURA URBANA.

Los ámbitos de suelo urbano y urbanizable adoptan la configuración grafiada en los planos de Ordenación Urbanística y Clasificación del suelo. La estructura propuesta apuesta por el mantenimiento de la zona urbana actual y el remate de áreas que en el anterior Plan eran sectores exteriores al casco (antiguos sectores 2 y parte del 5 y 6) y que con el paso del tiempo y los procesos de edificación ilegal han pasado a convertirse en vacíos rodeados de edificación. El suelo urbanizable se sitúa en los bordes del núcleo y en la costa sur, enlazando el sector del Plan Parcial de La Ballena en ejecución con el núcleo urbano y creando un frente continuo entre el núcleo histórico y el límite con el municipio de Rota. En contrapartida, el suelo situado entre el núcleo histórico y el límite con Sanlúcar de Barrameda será no urbanizable.

Se apuesta por la conversión del antiguo trazado del ferrocarril Rota- Sanlúcar en una Vía Parque, que se desarrollará por medio del Plan Especial nº 1. Inicialmente la obtención de los terrenos en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable se asignaba a los Sectores y Unidades de Ejecución que atraviesa la Vía Parque, si bien tras el periodo de alegaciones y a la vista de la fuerte oposición a nivel general la población y organizaciones agrarias, etc., se ha decido reducir su ámbito a los terrenos propiedad de RENFE. La ejecución de este Plan especial deberá ser objeto de concertación con la Junta de Andalucía y la Diputación Provincial de Cádiz. Se definen otros tres planes especiales de ámbito más reducido.

Inicialmente se previo crear una nueva vía rápida contemplada en el Plan de Ordenación Territorial de la Costa Noroeste de Cádiz, si bien tras periodo de alegaciones y a la vista de la fuerte oposición de todos los sectores de la población , especialmente de los agrícola, ya que atravesaba terrenos de alto valor agrario.

10.1.1. SUELO URBANO

En el suelo urbano se considera consolidado todo el indicado en los planos de Ordenación, salvo el asignado a las Unidades de Ejecución y planes Especiales.

En el suelo urbano consolidado se modifica la política de Plan objeto de revisión respecto a las edificaciones en altura del frente de la playa de Regla; dicho documento las declaraba fuera de ordenación, medida que parece excesiva. En efecto, aunque la presencia de edificaciones con altura desmedida no es deseable en términos ambientales, el dejar fuera de ordenación dichas edificaciones produce una inseguridad para los habitantes de estas, pues les dificulta acciones cotidianas como pequeñas obras de reforma o la consecución de créditos usando la vivienda habitual como garantía; en caso de desastres naturales que afectaran a la integridad del edificio, se crearía además una situación de difícil solución. Se crea por tanto una nueva normativa zonal, la número 10, de mantenimiento de la edificación, en la que se consideran conformes a la ordenación las edificaciones existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan y se obliga a la adaptación a los parámetros deseables en el caso de que se decida derribar para implantar nuevas edificaciones. No obstante para las edificaciones que se encuentren dentro del dominio público marítimo-terrestre o de su zona de servidumbre de protección será aplicable la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas 22/88

Con el objetivo de fomentar el sector turístico y aumentar la calidad de las instalaciones en el municipio, se conceden al uso hotelero condiciones de aprovechamiento más ventajosas que al uso residencial, graduadas de forma ascendente según la categoría del establecimiento.

En el ámbito del Suelo Urbano consolidado no se definen un Plan Especial, sin contar el P.E.1 . Asimismo, se plantea la necesidad de dos planes Especiales que si bien afectan en principio al dominio público marítimo terrestre, que cuenta con características especiales, deben ser abordados por la autoridad competente en concertación con el municipio para la resolución de su conexión con la ciudad. Estos son los planes Especiales 2 y 3, que afectan al puerto deportivo y a su deseable ampliación hacia el este.

En documento aprobado inicialmente para Suelo Urbano No Consolidado se definieron trece Unidades de Ejecución, si bien tras el periodo de información pública y a la vista de las alegaciones, la mayoría de las Unidades de Ejecución se han redelimitado y rediseñado para adaptarlas al estado de consolidación del suelo, y han quedado reducida doce.

Las trece unidades de ejecución iniciales coincidían en algunos casos con antiguos sectores (2, 5 y 6) no desarrollados por el Plan objeto de revisión. La división de estos sectores en unidades de ejecución responde a una doble intención: por un lado, adaptar el Plan a la capacidad de gestión de los servicios urbanísticos municipales, al trabajar con un número más reducido de propietarios en cada unidad; por otro lado, los procesos de edificación ilegal en el entorno, y, en menor medida, en el interior de los ámbitos, hacen que parezca más apropiado clasificar este suelo como urbano no consolidado. Se trató de igualar en la medida de lo posible los aprovechamientos y la densidad de viviendas de todas las Unidades de Ejecución, y se ha trató de concentrar las cesiones de espacios libres y los viarios de tal forma que se ayude a estructurar de forma clara los respectivos ámbitos. El diseño viario se ha visto condicionado en algunos casos por la voluntad de mantener las alineaciones en los casos en que ya había una edificación importante, pero en conjunto se ha creado una red que conecta en la medida de lo posible con los viarios existentes y crea itinerarios de conexión con el resto de las zonas con una visión de conjunto del área urbana. Las cesiones para dotaciones públicas de carácter local se dedican a centros escolares y espacios deportivos.

El caso de las unidades 2,3,4,5 y 12 se ha procurado resolver en cuanto a diseño urbano de forma conjunta. Los espacios verdes se concentran en torno a una nueva calle que conectará la de la Virgen de los Reyes con el sector 8. De esta forma se asegura una línea de conexión de la zona del puerto y casco con el ámbito de los antiguos sectores 2, 5 y 6. La concentración de los espacios verdes de las unidades en forma lineal permite reforzar ese itinerario, al tiempo que dar un mejor encuadre a la estación de autobuses como puerta de la ciudad para los viajeros que lleguen por este medio de transporte. La continuidad de este espacio verde queda comprometida por la presencia del colegio público Príncipe Felipe, pero no así la continuidad viaria; a largo plazo, el eje verde puede ser una pauta para la redefinición del perímetro del colegio. Mientras tanto, se

verá interrumpido por los espacios libres del colegio, con lo que la continuidad de usos se mantiene en cierta forma, aunque sin libertad de paso. En paralelo a este eje, se planteó tratar la calle Carabela como una vía con más sección para el tráfico rodado, que conectara la calle Virgen de la Soledad con el Sector 8.

Las unidades de Ejecución 7, 8 y 9 también se diseñaron de forma conjunta. Los espacios verdes se han concentrado esencialmente en el borde sur, resolviendo el límite de la nueva vía autovía hacia Sanlúcar. Estos espacios nacen con vocación de continuarse en el sector 8, en que deberán resolver también la colindancia con dicha vía rápida y permitir el enlace con la Vía Parque que deberá definir el P.E.1. Formando el límite con el sector 8 se sitúan centros educativos.

Las unidades de ejecución 10 y 11 tenían un diseño conjunto, agrupando los espacios verdes de forma que se situaran en la prolongación de los espacios libres previstos para los sectores 3 y 10.

Como ya se ha dicho, tras el periodo de alegaciones estas Unidades de Ejecución han sufrido una importante remodelación, si bien conservando este suelo la misma estructura del territorio y las grandes líneas generales. Las modificaciones han sido las siguientes:

En general ha aumentado el número de viviendas por hectáreas a 50 Vv/Hec, con una superficie mínima construida de 90 m2 y deducir del Nº de Viviendas Totales las ya construidas

Se ha premiado con un coeficiente de homogenización 0,7 las viviendas de protección oficial.

Se ha establecido una edificabilidad máxima del 1,4.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1

Se propone redelimitar la Unidad de Ejecución, dejando fuera de su ámbito el suelo que está consolidado y la Vía Parque, eliminar, por inoperativo, el Equipamiento indefinido establecido en el documento de Aprobación Inicial y mantener los Espacios Libres junto a la Lagunilla.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2

Esta Unidad de Ejecución no ha sufrido modificación alguna en cuanto a su ámbito y las únicas que le afectan son las generales qué han afectado a todas las Unidades de Ejecución.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3

Se propone dejar fuera del ámbito de la Unidad de Ejecución el suelo consolidado colindante con la Calle Góndola y clasificarlo como Suelo Urbano Consolidado
y se corrige el trazado de los viales, adecuándolos a la realidad física existente..

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4

Se rediseñará la Unidad de Ejecución, respetando las fachadas existente con frente al Camino de los Carneros y se ha redelimitado para ajustar sus aprovechamiento.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5

Se propone reubicar los 8.970 m2 del Colegio Príncipe Felipe, consiguiendo la máxima fachada, la linealidad de la zona verde y se han asignado nuevas zonificaciones.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6

Se propone redelimitar la Unidad de Ejecución, dejando fuera de su ámbito el suelo consolidado y clasificarlo este como Suelo Urbano Consolidado. Además se ha decidido dejar fuera del ámbito la Vía Parque, incorporando a la misma nuevos suelos no consolidados que permitan la equidistribución

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7, 8 y 9

Se propone redelimitar estas tres Unidades de Ejecución, dejando fuera de su ámbito el suelo consolidado, clasificándolo como Suelo Urbano Consolidado y el resto del suelo dividirlo en dos Unidades de Ejecución en Urbano No Consolidado, de la siguiente forma:

El suelo consolidado por las construcciones al margen del planeamiento, que abarca la manzana intermedia entre la UE 7 Y UE 8, entre c/ Orellana y c/ Fernández de Orozco, clasificarlo como Suelo Urbano Consolidado, dejándolo fuera del ámbito de ambas unidades de ejecución,

Con parte del suelo sin edificar de la UE 7 y UE 9, definir la una nueva unidad de ejecución qué será la nueva U.E. 7.

Redelimitar la UE 8, dejando fuera de su ámbito el suelo consolidado, antes mencionado.

Atendiendo a la gran cantidad de alegaciones qué solicitaban que se clasificara como Suelo Urbano Consolidado lo ya construido se ha decidido eliminar la U.E.9, excepto la parte de suelo que , junto con parte de la UE 7, conformará la nueva UE 7

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 10

Su ámbito permanece igual, si bien se hace necesario un rediseño interior de las manzanas edificables, los viales y los equipamientos. Se denominará UE 9.

Se ha modificado la zonificación adaptándola a las construcciones ya existentes, estableciendo la zonificaciones 2 y 3.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 11

Su ámbito permanece igual, si bien se hace necesario un rediseño interior de las manzanas edificables, los viales y los equipamientos. Se denominará UE 10.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12

Se propone redelimitar la Unidad de Ejecución, dejando fuera de su ámbito el suelo consolidado y clasificarlo este como Suelo Urbano Consolidado.

Se propone un rediseño de la UE tanto de las manzanas edificables como de los viales y cesiones. Se denominará UE 11.

Asimismo se ha incluido nuevos suelos a los que se adjudican nuevos usos.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 13

Permanece igual excepto que pasará a denominarse UE 12

Asimismo, aunque no se ha contabilizado en el suelo urbano, se encuentra en ejecución el Plan Parcial de La Ballena, promovido por la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, en un estado avanzado de las obras de urbanización.

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SALINERA

Se denominará U.E. 13

Esta Unidad aparece como nueva y pretende recoger una citación de hecho, pues la existencia de edificaciones conformando una calle y las alegaciones introducidas en el expediente por los propietarios han llevado a considera esta zona del territorio municipal como Suelo Urbano no consolidado a desarrollar por los particulares por el sistema de compensación.

10.1.2. SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable esta conformado por once sectores. De ellos, cinco están programados, cinco no programados y uno en desarrollo.
Tres de los sectores programados tendrán como uso característico el residencial y los otros dos se dedicarán a actividades industriales. Los cinco sectores no programados tendrán como uso característico el residencial.

Los sectores industriales se situarán en la carretera de Sanlúcar, en el tramo que quedará descongestionado por el nuevo vial de acceso. Se plantean como una franja de terreno paralela a la carretera con un ancho constante, englobando el mercado de abastos. Se desarrollarán con vías de servicio que permitan un número limitado de accesos a la vía principal.

En el Documento Aprobado Inicialmente los sectores residenciales se diferenciaban en dos clases: el 1, el 2, el 4 y el 9 se correspondían con zonas costeras de interés turístico, y debido a ello se ha concedía una mayor importancia a los usos terciarios, entre los que se incluye el hotelero. Los sectores 3, 7,8 y 10 se correspondían con zonas de menor cercanía a la costa, con lo que sus usos se ajustan mas a lo que puede ser la demanda de los habitantes del municipio, aunque con tolerancia de usos terciarios.

Tras el doble periodo de información pública y a la vista de las alegaciones los nuevos Sectores 1, 2, 3 9 y 11 se corresponden con zonas costeras de interés turístico y debido a ello se ha concedido una mayor importancia a los usos terciarios, entre los que se incluye el hotelero, especialmente él en nuevo sector 3. Los nuevos sectores 4, 7, 8 y 10 se corresponden con zonas de menor cercanía a la costa, con lo que sus usos se ajustan mas a lo que puede ser la demanda de los habitantes del municipio, aunque con tolerancia de usos terciarios.

Los Sectores 5 y 6 siguen manteniendo el uso industrial.

En el diseño de los sectores se ha procuró, del mismo modo que en el de las unidades de ejecución, seguir criterios de conjunto.

Los sectores 1 y 2 compartían elementos que hacían que pareciera deseable marcar unas pautas de desarrollo conjunto. Ambos estaban situados en la línea de costa sur, y formarán la nueva fachada urbana del municipio. La franja litoral en ese ámbito presenta interés por la presencia un cordón dunar que conforma una parte esencial del hábitat del camaleón. Se definen por tanto parámetros similares de aprovechamiento, y se define como sistema general de espacios libres la zona afectada por la servidumbre de costas y la zona restante hasta llegar a la edificación. Asimismo, en el cauce fluvial situado al sur del sector 1 se declara también una franja de suelo como sistema general de espacios libres. Los espacios libres locales del sector 2 servirán al menos en parte para permitir continuidad hacia la zona rural en los corredores de mantenimiento del hábitat del camaleón.

Tras el periodo de información pública, la corporación ha decidido eliminar el Sector 2 y clasificar este suelo como Sistema General de Espacios Libres para la protección del Camaleón y ha creado un nuevo Sector 2, tras el Sector 1 y al limite de la carretera de Rota

El sector 10 resulta un área de transición entre el sector 3 y el Plan Parcial de La Laguna. Sus espacios libres permitirían la conexión entre los del sector 2 y los del 3.

Tras el periodo de información pública la corporación ha decidido ampliar el ámbito del Sector 10, con parte del suelo qué se ha desclasificado del Sector 2, resulta un área de transición entre el Sector 3 de nuevo creación y el Sector 4 de los Quemados, antes denominado Sector 3

El sector 3 era un elemento clave en la ordenación del sur del casco. En su zona noroccidental disponía de un sistema general deportivo, y en su franja sur de espacios libres que permitían la continuación de la franja de protección del camaleón que arranca desde el límite del Plan Parcial de La Ballena. Por su dimensión el sector tiene capacidad para acoger una ordenación que permita estructurar todo el sur. En este Sector la Corporación ha desarrollado un convenio con el principal propietario que le ha permitido obtener el sistema general deportivo, acuerdo del que se adjunta fotocopia.

Tras el periodo de información pública este Sector no sufrido modificación alguna, excepto su denominación, que actualmente ha pasado a denominarse Sector 4.

El sector 7, limítrofe con el 3, tiene en su parte sur una parcelación ilegal de cierta importancia. El Programa de Actuación Urbanística debía definir la conveniencia o no de integrar este elemento en la nueva ordenación. La ordenación debía tener en cuenta la del Sector 3.

Tras el periodo de información pública este Sector no sufrido modificación alguna, excepto qué su ordenación hora deberá tener en cuenta la del Sector 4.

El sector 8 está condicionado por el acuerdo del pleno del ayuntamiento en cuanto a su

programación. La ordenación propuesta en su ficha tiene como principales condicionantes la conexión con el casco y el Sendero Peatonal del P.E.1. Además, se proponía la conexión de sus espacios verdes con los de las unidades de ejecución limítrofes.

Tras el periodo de información pública este Sector no sufrido modificación alguna.

El sector 4 estaba afectado por la presencia del trazado del antiguo ferrocarril Rota-Sanlúcar, y la sección correspondiente de la Vía Parque o Sendero Peatonal del P.E.1. En su desarrollo también será importante la conexión con el P.E.3, de ampliación del puerto deportivo.

Tras el periodo de información pública la corporación ha decido desclasificar este suelo como urbanizable y clasificarlo como No Urbanizable, este Sector no sufrido modificación alguna, excepto su denominación, que actualmente ha pasado a denominarse Sector 4.

El sector 9 es el más alejado del núcleo urbano. Su destino era la ampliación hacia el interior del Plan Parcial de La Ballena, actualmente en ejecución. Estará afectado por la necesidad de coordinación con la ampliación del área de la Ballena en el municipio de Rota. Se verá asimismo afectado por la Vía Parque del P.E.1.

10.1.3. RESUMEN DE SUELO URBANIZABLE Y UNIDADES DE EJECUCION

Los sectores y unidades responden a las características señaladas en los siguientes cuadros:

SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

PRIMER CUATRIENIO (AR 1)

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. TIPO	VIVIENDAS
4- Los Quemados	RESIDENCIAL	303,636.0 m2	110,936.6 m2	0.3888	1,282
	TOTAL CUATRIENIO	**303,636.0 m2**	**110,936.6 m2**	**0.3888**	**1,282**

SEGUNDO CUATRIENIO (AR 2)

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. TIPO	VIVIENDAS
5- Madroñales	INDUSTRIAL	192,092.0 m2	26,630.0 m2	0.3832	0
6- Esparragosa	INDUSTRIAL	360,137.0 m2	0.0 m2	0.3848	0
8- Arboledilla	RESIDENCIAL	126,279.0 m2	22,857.3 m2	0.3844	533
10- Tras Regla	RESIDENCIAL	135,085.0 m2	25,195.0 m2	0.3780	475
	TOTAL CUATRIENIO	**813,593.0 m2**	**74,682.3 m2**	**0.3830**	**1,008**

PLANEAMIENTO INCORPORADO

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. TIPO
La Ballena	TERCIARIO	1.223.900 m2	0.0 m2	0.240
	TOTAL CUATRIENIO	1.223.900 m2	**0.0 m2**	**0.240**

NO PROGRAMADO cada P.A.U. Un Area de Reparto independiente,
(art. 94.3.c TRLS92)

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. TIPO - VIVIENDAS
1- Tres Piedras	RESIDENCIAL	695.313.1 m2	138.889.8 m2	a determinar por el P.A.U.
2- Meca Baja	RESIDENCIAL	631.124.5 m2	98.940.2 m2	a determinar por el P.A.U.
3- Camarón	RESIDENCIAL	429.465.0 m2	173.310.8 m2	a determinar por el P.A.U.
7- Pozo Romero	RESIDENCIAL	92.757.4 m2	0.0 m2	a determinar por el P.A.U.
9- Majadales	RESIDENCIAL	955.047.7 m2	161.478.0 m2	a determinar por el P.A.U.
11- Valdeconejos	RESIDENCIAL	156.094.0 m2	0.0 m2.0	a determinar por el P.A.U.
	TOTALES	**2.959.801.7 m2**	**572.618.8 m2**	

Suelos de Espacios Libres y Dotacionales en Suelo Urbanizable Programado

SECTOR	**ESPACIOS LIBRES**		**EQUIPAMIENTO DOTACIONAL**		**TOTALES**
	S.G.	**S.L.**	**S.G.**	**S.L.**	
1º Cuatrienio					
4- Los Quemados	68,936.6 m2	30,663.6 m2	42,000.0 m2	14,350.0 m2	**155,950.2 m2**
2º Cuatrienio					
5- Madroñales			26,630.0 m2		**26,630.0 m2**
6- Esparragosa					**0.0 m2**
8- Arboledilla	22,857.0 m2	12,628.0 m2		5,330.0 m2	**40,815.0 m2**
10- Tras Regla	25,195.0 m2	13,508.0 m2		4,750.0 m2	**43,453.0 m2**
TOTALES	**116,988.6 m2**	**56,799.6 m2**	**68,630.0 m2**	**24,430.0 m2**	**266,858.2 m2**

UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
1º CUATRIENIO

UNIDAD DE EJECUCION	AREAS DE REPARTO	SUPERFICIE	S.G.	APROV. TIPO	VIVIENDAS
1- Granadillo	AR-UE1	63,691.0 m2	22,441.0 m2	0.449	225
2- Balladares	AR-UE2	29,476.0 m2	0.0 m2	0.510	147
3- Avda Andalucía	AR-UE3	24,410.0 m2	0.0 m2	0.508	122
4- Carnero	AR-UE4	23,272.0 m2	3,290.0 m2	0.511	116
5- Vaqueras	AR-UE5	65,488.0 m2	9,018.0 m2	0.495	323
6- Arboledilla	AR-UE6	18,629.0 m2	5,109.0 m2	0.509	58
7- Pastrana	AR-UE7	36,099.0 m2	0.0 m2	0.535	180
8- Pozo Romero	AR-UE8	30.063,8 m2	1,864.0 m2	0.462	150
9- Quemado 1	AR-UE9	47,769.0 m2	0.0 m2	0.510	187
10- Quemados 2	AR-UE10	28,556.0 m2	0.0 m2	0.497	94
11- Estación	AR-UE11	17,323.0 m2	0.0 m2	0.656	87
12- P. Vaqueras	AR-UE12	36,424.0 m2	18,558.0 m2	0.466	151
13- Salinera	AR-UE13	43,554.0 m2	7,064.0 m2	0.662	214
	TOTALES CUATRIENIO	**468,435.0 m2**	**67,344.0 m2**	**0.516**	**2,073.0**

El aprovechamiento tipo indicado como total del cuatrienio es una media ilustrada a tíulo informativo, pues cada unidad será un area de reparto independiente.

Se puede apreciar el aparente desequilibrio temporal en los cuatrienios en cuanto al número total de viviendas, quedando el primer cuatrienio claramente por debajo de los dos siguientes; sin embargo, el número de viviendas de las unidades de ejecución, programadas en el primer cuatrienio, compensa este dato. La falta de desarrollos de tipo turístico en el primer cuatrienio puede explicarse por dos motivos: la ejecución durante este tiempo de la edificación del Plan Parcial de La Ballena y la consolidación de La Laguna, con una gran capacidad de acogida, y la no programación, por carecer de un horizonte temporal en este momento, de los sectores 2,3 y 9, que llegado el caso podrían responder a esta demanda.

10.1.4. EL REGIMEN URBANÍSTICO DEL PLAN GENERAL

Durante el proceso de redacción del documento de revisión del Plan General de Chipiona se han producido importantes cambios en el marco legislativo estatal y autonómico en el que se iniciaron los trabajos de planeamiento.

A lo largo del proceso se ha mantenido constante la voluntad de que el nuevo planeamiento respondiera a las necesidades de modernización económica y social de la ciudad desde la vocación de consolidar los procesos iniciados por el P.G.O.U anterior, evitando de esta forma soluciones de continuidad y perjuicios innecesarios sobre la dinámica inmobiliaria y la eficacia de la gestión municipal. Sin embargo, se han visto alterados sustancialmente los presupuestos legales de la necesidad de "adaptación" en base al mandato contenido en la Disposición Transitoria 6ª.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el R.D.L. 1/1992, de 26 de Junio.

En efecto, durante el proceso de redacción y tramitación del P.G. se han producido en sucesión cronológica los siguientes acontecimientos:

1º La promulgación del Real Decreto Ley 5/1996, de 7 de Junio, de Medidas de liberalización en materia del Suelo y Colegios Profesionales, posteriormente aprobado como Ley 7/1997, que venía a incidir sobre el planeamiento municipal en aspectos sustanciales, como la clasificación del suelo y el aprovechamiento susceptible de aprobación por los particulares.

2º La Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de Marzo, sobre los recursos interpuestos por diversas Comunidades Autónomas contra la Ley 8/1990 de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de Suelo y el Texto Refundido de 1992, que redefinió radicalmente la delimitación competencial entre el Estado y las Comunidades Autónomas en materia urbanística, afectando al marco normativo precedente en tres aspectos fundamentales:

a) La declaración de inconstitucionalidad y nulidad de preceptos clasificados en el Texto Refundido como de "carácter básico" o de "aplicación plena" claves para la operatividad directa del instrumental urbanístico introducido por la Ley 8/1990.

b) La declaración de inconstitucionales y nulos de todos los preceptos de eficacia supletoria incorporados en la operación de refundición legislativa de 1992.

c) La atribución al Estado de la competencia para establecer, en virtud del artículo 149.1.1º de la Constitución Española, las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de propiedad en todo el territorio nacional, con el límite de que la competencia exclusiva de las Comunidades Autónoma en materia de urbanismo excluye la posibilidad de predeterminación desde la legislación estatal de concretas figuras o técnicas urbanísticas.

3º La aprobación de la Ley 1/1997, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, que vienen a cubrir el vacío abierto por la STC 61/1997 en el ordenamiento jurídico urbanístico, mediante la asunción como derecho propio, con carácter transitorio, de los artículos del Texto Refundido de 1992 declarados inconstitucionales y nulos, bien por exceder los límites del marco competencial estatal delimitado por el Tribunal Constitucional, bien por haberse incorporado al Texto Refundido con eficacia supletoria.

Los preceptos declarados como propios por la Comunidad Autónoma andaluza desplazan expresamente a la legislación anterior a la aprobación de la Ley 1/1997 y por tanto afectan a los artículos del R.D.L. 5/1997 de carácter supletorio.

4º La aprobación de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones que aborda una reforma sustancial de la materia desde los títulos competenciales reconocidos al Estado en el STC 61/1997.

- La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad de suelo en todo el territorio nacional.
- Valoraciones.
- Expropiación forzosa.
- Responsabilidad de las Administraciones.
- Procedimiento administrativo común.

Tal como señala en su Exposición de Motivos, "la Ley ha querido mantenerse absolutamente en el marco de las competencias del Estado claramente delimitadas" (por la STC) *"renunciando a incidir lo más mínimo en los aspectos relativos al planeamiento, a la gestión urbanística y al control de aquel y de ésta"*. Ello determina que una parte significativa de sus preceptos no tiene aplicación directa, sino que constituyen las "condiciones básicas" que habrán de desarrollar las legislaciones autonómicas para definir y completar el ordenamiento jurídico-urbanístico aplicable a su territorio.

5º El R.D. 4/2000, de 23 de Junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, por el que modifica la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

En base a todo ello el sistema de fuentes a los que ha de referirse el proceso de revisión es el siguiente:

a) Preceptos de competencia exclusiva del Estado contenidos en la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

b) Preceptos de competencia exclusiva del Estado contenidos en el Texto Refundido de 1992, que la Ley 6/1998 exceptúa a la derogación genérica del R.D.L. 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

c) Preceptos con carácter de legislación básica y, en su caso, de condiciones básicas del ejercicio de los derechos conforme al Art. 149.1.1º de la C.E., contenidos en la Ley 6/1998.

d) Preceptos de idéntico carácter que la Ley 6/1998 ha exceptuado de la derogación genérica del Texto Refundido de 1992.

e) Preceptos de la Ley 1/1997, de 18 de Junio de la Comunidad Autónoma Andaluza, que no se opongan a los precedentes por desarrollar preceptos del Texto Refundido de 1992 derogados por la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

f) Preceptos de los Reglamentos de desarrollo del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1976 y de la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana que completen y desarrollen los preceptos de la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma Andaluza.

g) Con carácter supletorio, preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1976. Dado que la Comunidad Autónoma Andaluza ha incorporado el régimen del Texto Refundido de 1992 y este a su vez subsume los preceptos del Texto Refundido de 1976 no derogados por la Ley 8/90, la vigencia supletoria del Texto Refundido de 1976 debiera circunscribirse a cubrir los eventuales vacíos generados por preceptos de la Ley 6/1998 que precisarían de una regulación complementaria en base a preceptos del Texto Refundido de 1992 de competencia plena o básica estatal que, sin embargo, no han sido exceptuados a su derogación genérica. (Tal es el caso de la regulación sustantiva del procedimiento expropiatorio de tasación conjunta).

A la complejidad del sistema de fuentes debe añadirse la dificultad de precisar el impacto de la Ley 6/1998 en la ordenación jurídico-urbanística autonómica que la precede. Ello es debido a la diferente naturaleza de los títulos competenciales del Estado en relación con los aspectos regulados y al propio régimen de aplicación de la Ley 6/1998 diseñado en sus disposiciones transitorias.

En base al primer aspecto, cabe distinguir entre aquellos preceptos que corresponden a una competencia exclusiva del Estado y aquellos otros que desarrollan un título competencial básico. Los primeros carecen de posibilidad de desarrollo por parte de la legislación Autonómica. Tal es el caso de determinados aspectos del régimen Jurídico de la Propiedad del Suelo y de la integridad de la regulación sobre Valoraciones y Expropiaciones (a excepción en este último de la "función" de la expropiación, que tiene carácter básico). Derecho de Superficie, Régimen Jurídico y Registro de la Propiedad.

Estos preceptos desplazan a cualesquiera otros precedentes -estatales o autonómicos- que se opongan o sean incompatibles con sus determinaciones y en tal sentido son recepcionados directamente por la Normativa del Plan General

Los preceptos de carácter básico que desarrollan los títulos competenciales de los Art. 149.1.1, 149.1.13, 149.1.18 y 149.1.23, de la C.E. tienen como límite material, según la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, la imposibilidad de definir o predeterminar unas determinadas técnicas urbanísticas o configurar un concreto modelo urbanístico y territorial. Sobre esta base el T.C. establece los criterios de una correcta articulación entre las competencias estatales y autonómicas en punto al régimen del suelo y ordenación urbana: *"El Estado, como hemos venido admitiendo, y dadas las características peculiares del régimen jurídico de la propiedad del suelo, puede tomar ciertos puntos de referencia para fijar las condiciones básicas del aprovechamiento urbanístico, en cuando derecho-deber, tales como los grandes supuestos o tipos de suelo bajo el perfil de la inexistencia, progresiva adquisición o consolidación del derecho de propiedad urbana. Lo que no puede hacer, sin embargo, como aquí sucede, es imponer una concreta técnica o definir el régimen jurídico de los instrumentos urbanísticos a su servicio, pues de aceptarse una interpretación tan expansiva del Art. 149.1.1º C.E. en relación con las competencias autonómicas en materia de urbanismo, restaría a las Comunidades Autónomas una competencia meramente residual, de desarrollo menor, que no se compadece con el orden constitucional de distribución de competencias".*

Por su propia naturaleza los preceptos de carácter básico pueden ser desarrollados por la legislación urbanística autonómica hasta integrar el sistema normativo aplicable en su

territorio. Sin embargo, dado que en el actual contexto legislativo el ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma de Andalucía es anterior a la legislación estatal, surge la cuestión de la incidencia efectiva de los preceptos de la Ley 6/1998 sobre las disposiciones autonómicas vigentes.

Sobre este aspecto, eventualmente conflictivo, esta revisión del Plan General ha adoptado los siguientes criterios:

- En virtud de un principio de seguridad jurídica, y en tanto no se declare la eventual inconstitucionalidad de alguno de estos preceptos, se ha asumido la preeminencia de los títulos competenciales básicos estatales sobre los preceptos de desarrollo de la legislación autonómica cuando estos pudieran ser expresamente contradictorios con los primeros.

- Igualmente, se ha estimado que la derogación por la Ley 6/1998 de determinados preceptos de carácter básico del Texto Refundido de 1992 supone la implicabilidad de sus correspondientes preceptos de desarrollo.

- Sin embargo, se estiman válidas las técnicas urbanísticas contenidas en el Texto Refundido de 1992 e incorporadas al ordenamiento autonómico, asumiendo que este último puede incluso imponer deberes a la propiedad del suelo más allá de las "condiciones básicas" definidas en la legislación estatal, respetando el contenido esencial del derecho.

Las consecuencias de la aplicación de este criterio en relación con las polémicas cuestiones de la cesión de aprovechamiento a la Administración actuante y a la aplicación de las técnicas de equidistribución y cesión de terrenos dotacionales son las siguientes:

a) Aplicación de las técnicas de equidistribución en suelo urbano.

La Ley 6/1998 se limita en su Art. 5 a establecer que las leyes autonómicas habrán de garantizar el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre todos

los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones. Dado que el T.C. anuló las técnicas equidistributivas previstas en el Texto Refundido de 1992 atendiendo a criterios competenciales, pero sin cuestionarlas en el plano sustantivo, y que estas mismas técnicas han sido recuperadas e incorporadas como legislación propia por la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan General asumen su aplicabilidad y enervar sus propias normas urbanísticas en los preceptos autonómicos correspondientes.

Dado, además, que la Ley 6/1998 establece la obligatoriedad de la equidistribución en el suelo no consolidado, Art. 14.2 d) y suelo urbanizable, Art. 18.5; surge la cuestión de su aplicación al suelo consolidado. Sobre este punto los criterios asumidos son los siguientes:

- La legislación autonómica puede regular las técnicas de equidistribución y ampliar el deber de equidistribución respetando siempre los criterios mínimos establecidos en la legislación estatal de carácter básico.

- En consecuencia el deber de equidistribución es extensivo al suelo urbano *no consolidado*, pudiendo aplicarse las técnicas de fijación del Aprovechamiento Tipo y de corrección de desajustes mediante transferencias de aprovechamiento en el caso de actuaciones asistemáticas.

b) Cesión de Aprovechamiento a la Administración actuante.

La Ley 6/1998 establece en su Art. 14.2 c) y 18.4 que los propietarios de suelo urbano que carezca de urbanización consolidada y suelo urbanizable habrán de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito o sector correspondiente.

Asimismo habilita a la legislación urbanística autonómica para:

- Reducir este porcentaje por debajo del 10% de cesión que tiene carácter de máximo.

- Reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

La nueva regulación no define el *"aprovechamiento susceptible de apropiación"* sino los deberes básicos de los propietarios del suelo urbano y urbanizable entre los que se encuentra la obligación de cesión de un determinado porcentaje del aprovechamiento lucrativo a la Administrativo actuante.

Por otra parte la fijación de un porcentaje de cesión máximo del 10% colisiona con la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma Andaluza que incorporó el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos, fijado en el Art. 27 del Texto Refundido de 1992 en el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

La Sentencia 61/1997 del T.C. ha establecido que la definición de lo que son condiciones básicas de ejercicio de la propiedad urbana no permite la delimitación completa y acabada del aprovechamiento urbanístico. En tal sentido autoriza al Estado para *"fijar un criterio mínimo en punto a la recuperación por la comunidad de las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos (Art. 47 C.E.) en caso de que opte por un modelo de devolución a través de la determinación del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación. Pero, asimismo, se establece que "en todo caso, esta regularización estatal ha de dejar un margen dentro del cual las comunidades Autónomas puedan ejercer sus competencias"*.

Si bien, cabe, razonablemente, preguntarse si la fijación de un porcentaje de cesión máximo, atemperado por la eventual reducción de las cargas de urbanización satisface el "margen" exigido por el Tribunal Constitucional. La aplicación del principio de preeminencia de los títulos competenciales básicos del Estado sobre los preceptos de desarrollo de la legislación autonómica ha determinado que el Plan General adopte como determinación vinculante los preceptos de los Art. 14 y 18 de la Ley 6/1998, y por tanto un porcentaje de cesión de aprovechamiento a favor de la Administración, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el 10% del aprovechamiento del ámbito o

sector correspondiente.

Por otra parte, y en ausencia de legislación autonómica de la habilitación prevista en el Art. 14.2. c), la Administración a la que corresponda el porcentaje de aprovechamiento adquiere el suelo urbanizado.

Se insertan a continuación los criterios municipales, aclaratorios de algunos de los criterios aquí mantenidos:

> "La Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, 6/1998, de 13 de abril, constituye hoy el Derecho urbanístico estatal vigente. Su carácter de norma básica hace que la regulación urbanística haya en todo caso de ser completada por la normativa autonómica. En la Comunidad Andaluza esta función la cumple al Ley 1/1997 de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LSA).
>
> La Ley sobre régimen del suelo y valoraciones (LS98), configura una nueva definición de las clases de suelo, que los planes deberán respetar en todo caso. Esto supone un cambio respecto a la regulación anterior, en la que la Administración pública (a través de los planes), gozaba de un amplio margen de discrecionalidad, al delimitar las clases de suelo. Esta delimitación en la clasificación del suelo por los planes, no afectaba sin embargo al suelo urbano cuyas determinaciones ya venían siendo recogidas por la propia ley (Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, art. 10).
>
> Lo que hace la LS98 es recuperar para el legislador estatal buena parte de las funciones que hasta ahora estaban confiadas al Plan.
>
> La LS98, realiza una clasificación del suelo en tres categorías esenciales:
>
> - Suelo Urbano
> - Suelo No Urbanizable
> - Suelo Urbanizable
>
> La clasificación del suelo que hace (arts. 8 a 11) tiene carácter de legislación básica. Ello supone decir que lo en ella preceptuado obliga a las comunidades autónomas sin perjuicio de que ellas mismas puedan desarrollarla.
>
> En concreto las determinaciones sobre el Suelo Urbano, se regula en el art. 8 de la LS 98.

El suelo urbano, es en realidad la constatación de una situación de hecho. Los criterios que en consecuencia utiliza la ley son criterios totalmente objetivos.

Para que el suelo pueda considerarse urbano, ha de estar incurso en alguno de los tres supuestos que la ley propone y que son:

1.- CONTAR COMO MÍNIMO CON ACCESO RODADO, ABASTECIMIENTO DE AGUA, EVACUACIÓN DE AGUAS Y SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. Estos son los conocidos como los cuatro clásicos servicios públicos.

2.- ESTAR CONSOLIDADO POR LA EDIFICACIÓN.
La LS98, no define lo que sea suelo urbano consolidado por la edificación, dice que ello dependerá de la forma y las características que establezca la legislación urbanística. Ello supone dejarlo en manos de la legislación autonómica. Concretamente en Andalucía el art. 10.a) de la LSA, si lo explicita en el sentido de que es suelo consolidado por la edificación aquel en el que la misma ocupa al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma.

3.- TERRENOS QUE EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO HAYAN SIDO URBANIZADOS DE ACUERDO CON EL MISMO.

Todo suelo que cuente con las características del art. 8 anteriormente mencionado, será **SUELO URBANO**.

Los propietarios de SUELO URBANO, tendrán una serie de derechos y de deberes.

La determinación de los mismos se hace en función del grado de **consolidación de la urbanización**.

Es decir, una cosa es lo que nos permite clasificar el suelo (consolidación de la edificación), y otra muy distinta lo que nos sirve para delimitar el régimen de los derechos y deberes de los propietarios del suelo (consolidación de la urbanización).

De modo, que el suelo es URBANO por tener las características del art. 8, pero cabe que la superficie así delimitada pueda tener ultimada la urbanización o sólo en parte.

Esta distinción entresuelo urbano consolidado o no por la urbanización, es fundamental tenerlo en cuenta en la presente Revisión del Plan General de Chipiona, en la medida en que:

- El suelo urbano **consolidado por la urbanización**: el propietario sólo tiene el deber de convertir el terreno en solar y edificar, o simplemente esto último si los terrenos ya fuera solares (art. 14.1.LS98).

- El suelo urbano de **urbanización no consolidada**: el propietario debe cumplir los deberes urbanísticos análogos a los que corresponden al suelo urbanizable, excepto claro está en cuanto a la conexión con los sistemas exteriores (art. 14.2 . LS98)

Será el Plan en todo caso el que deberá recoger las determinaciones que han de corresponder a un suelo para entender que el mismo se encuentra consolidado por la urbanización ya que esto no lo hace la ley."

También se incluye en el mismo sentido el análisis formulado acerca de la adquisición gradual de facultades urbanísticas:

"Con la nueva Ley del Suelo, se rompe la secuencia gradual de adquisición de derechos que era la base del entramado del Texto Refundido de 1992. Ciertamente lo que proponía la regulación anterior era una adquisición progresiva de derechos para el propietario que iba cumpliendo rigurosamente una serie de deberes urbanísticos, los cuales se ligaban a cada una de las fases del proceso urbanizador y edificatorio.

La nueva ley, parte de la existencia de determinados deberes urbanísticos en función de la clase de suelo de que se trate, pero todo ello sin entrar en la minuciosidad de la legislación anterior. Deja de lado el sistema que recogía el Texto del 92, que además de que en la práctica fue inoperante, no contribuía de ninguna de las maneras a fomentar la actividad particular privada, por cuanto que preveía toda una serie de medidas extremas para el propietario incumplidor.

Fomentar la actividad privada urbanizadora es el espíritu que además sigue moviendo al legislador estatal en la medida en que la última modificación sufrida por la Ley del Suelo del 98, (RD Ley 4/2000 de 23 de junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes), fomenta si cabe aún más la iniciativa de los particulares, al permitir que para el suelo urbanizable, se pueda proceder a la "*delimitación o definición de las condiciones para su desarrollo en virtud de un proyecto de delimitación o de planeamiento formulado por la iniciativa privada*".

10.1.5. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El TRLS92 indica que para área de reparto el planeamiento definirá el aprovechamiento tipo, cuyo cálculo se realizará en la forma que se señala en los Art. 96 y 97.

En el Art. 94 se dan los criterios para delimitar las áreas de reparto, señalando en el punto 3. b) que *"en suelo urbanizable programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en el mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos para su gestión, integrarán una sola área de reparto"*. En el punto 3. C) se señala que "*en suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto*"

El aprovechamiento tipo de cada Área de Reparto se obtendrá dividiendo su aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característico, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local ya existentes.

El resultado reflejará siempre unitariamente la superficie construible de uso y tipología característicos por cada m² de suelo del área respectiva.

Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse con referencia al uso y tipología edificatoria característico, el planeamiento fijará, justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que se le asignará el valor de la unidad, y los restantes a los que corresponderán valores inferiores o superiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y Área de Reparto.

10.1.5.1. CONSIDERACIONES SOBRE LOS CRITERIOS

El Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992 consagra el criterio de que la legislación y el planeamiento otorgan aprovechamientos urbanísticos cuantificados en Unidades de Edificación, mientras que su valoración concreta corresponde a la normativa fiscal.

Este principio queda totalmente definido en su Art. 53, que describe el proceso secuencial para la obtención del valor urbanístico, partiendo del valor básico de repercusión y aplicando las mismas reglas empleadas para el cálculo de los valores catastrales.

En el caso de esta revisión se toma como punto de referencia los valores de edificación residencial de vivienda en manzana cerrada, de acuerdo con la ordenanza 2, que podemos considerar como uso característico de Chipiona, tanto por su extensión territorial como por su tipología.

Esta relación de coeficientes se aplica de forma global a los Sectores a desarrollar por planes Parciales, como a los planes Especiales que desarrollan zonas urbanas con problemáticas especificas, o a las Unidades de Ejecución.

10.1.5..2. DETERMINACIÓN DE COEFICIENTES

Como se ha señalado, consideramos como coeficiente 1 el uso característico del Suelo Urbano, definido como Residencial en Edificación Compacta, poniendo en relación el resto de las cifras del suelo residencial y del área industrial en función de las distintas tipologías que se usan, y que quedan explicitadas en su alcance normativo en las fichas del Anexo de las Normas Urbanísticas. En los casos de vivienda se hace además una distinción entre las acogidas a algún tipo de protección pública y las que no lo están.

Estas distintas categorías de suelo se corresponden a veces con ordenanzas del Suelo Urbano y en otras tienen una referencia genérica a las mismas.

Los distintos coeficientes utilizados en esta línea de ponderación y homogeneización de unos con otros son los siguientes:

- ♦ Uso industrial 0,70
- ♦ Dotacional Privado 0,85
- ♦ Pequeño comercio 1,10
- ♦ Terciario 0,90
- ♦ Comercial en Grandes Superficies 1,60
- ♦ Vivienda de Promoción Pública 0,70
- ♦ Residencial en Edificación Compacta 1,00
- ♦ Residencial en Edificación Compacta, protección pública 0,70
- ♦ Residencial Unifamiliar Agrupada 1,10
- ♦ Residencial Unifamiliar Agrupada, protección pública 0,77
- ♦ Residencial Unifamiliar Aislada 1,15

Para la determinación de estos coeficientes se ha procurado estimar las diferentes parámetros de formación de los valores inmobiliarios, de acuerdo con las técnicas de valoración catastral,y las Normas para la Valoración del Ministerio de Economía y Hacienda.

La combinación de estos tres aspectos homogeniza los coeficientes utilizados en la forma dicha en relación al suelo urbano consolidado.

Para determinar el aprovechamiento tipo de cada área de reparto, se ha ido asignando en cada caso edificabilidades sobre las parcelas netas estimadas, tras haber reservado espacios de sistemas generales en los sectores a desarrollar por Plan Parcial, y también el espacio para viario, asignando edificabilidades similares a las de las normas zonales a las que hace referencia.

Para el cálculo de las viviendas asignadas a cada uno de los Sectores, se ha tenido en cuenta un número determinado de viviendas por hectáreas sobre la superficie bruta del ámbito del sector.

10.1.6. LAS DIMENSIONES DEL PLAN GENERAL

En este capítulo se resumen los datos principales de dimensiones que contempla la presente revisión de Plan General, incluyendo tanto las distintas clases de suelo, como sus categorías, de forma que pueda ser fácilmente comparable con el estadio anterior.

10.1.6.1. CLASIFICACION DEL SUELO

♦ Término municipal ..... 32,818 Km²

♦ Suelo Urbano:

_ Clasificados en el Plan que se revisa ..... 2.159.980 m²

_ Suelo Urbano del Plan revisado, incluyendo los planes Parciales desarrollados o en desarrollo..... 4.355.330 m²

♦ Como se ha señalado se mantiene la estructura de zonificación del Plan vigente; las distintas zonas de ordenanzas y sus superficies aproximadas son:

_ Zona 1. Casco antiguo ..... 230.705 m²
_ Zona 2. Edificación en manzana cerrada..... 662.044 m²
_ Zona 3. Ciudad Jardín. Edificación aislada o pareada ..... 140.310 m²
_ Zona 4. Ciudad Jardín. Edificación en hilera ..... 76.663 m²
_ Zona 5. Residencial extensiva abierta..... 30.834 m²
_ Zona 6. Industrial ..... 57.369 m²
_ Zona 7. Remisión a planeamiento anterior..... 263.239 m²
_ Zona 8. Espacios libres..... 228.404 m²

_ Zona 9. Especial (Equipamiento colectivo)..... 153.481 m²
_ Zona 10. Mantenimiento de la edificación ..... 64.330 m²

♦ Suelo Urbanizable Programado:

_ Sector 4..... 303.636 m²
_ Sector 5..... 192.092 m²
_ Sector 6..... 360.137 m²
_ Sector 8..... 126.279 m²
_ Sector 10..... 135.085 m²

Total ..... 1.117.229 m²

♦ Suelo Urbanizable No Programado:

_ Sector 1..... 695.313 m²
_ Sector 2..... 631.125 m²
_ Sector 3..... 429.465 m²
_ Sector 7..... 92.757 m²
_ Sector 9..... 955.048 m²
_ Sector 11..... 156.094 m²

Total ..... .2.959.802 m²

♦ Total Suelo Urbanizable.....4.077.031 m²

♦ Suelo no Urbanizable:

_Común.....3.097.303 m²
_ Regadío intensivo ..... 5.594.056 m²
_ Regadío extensivo..... 6.179.576 m²
_ Invernaderos..... 1.348.302 m²
_ Uso agrícola alternativo.....236.279 m²
_ Forestal .....707.274 m²
_ Vías pecuarias ..... 902.071 m²

Total ..... 18.064.861 m²

10.1.6.2. VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROTECCION PÚBLICA

Con el fin de crear vivienda de protección pública y evitar que esta se concentre sólo en determinadas áreas del municipio, se han fijado en varias zonas proporciones mínimas de vivienda acogida a algún régimen de protección pública:

- En cada una de las Unidades de Ejecuciones se ha asignado un número especifico viviendas construidas que estarán acogidas a algún régimen de protección pública, situación que se deriva del ajuste de los Aprovechamientos Tipos de todas y cada una de las Áreas de Reparto, que se han llevado a cabo tras el periodo de información pública.

- En los sectores 1y 4, un 25% del suelo destinado a residencial unifamiliar pareada o en hilera y del destinado a edificación compacta estarán acogidas a algún régimen de protección pública. En los sectores no programados la proporción será la misma para estas dos tipologías. Se considera que no es precisa la protección pública para la vivienda unifamiliar aislada.

- En los sectores de suelo urbanizable no programado de carácter residencial, los correspondientes programas de actuación urbanística seguirán los mismos criterios que en los sectores programados.

El número aproximado de viviendas bajo algún régimen de protección pública que se obtiene con estos criterios es el siguiente:

Ámbito de planeamiento	Nº de viviendas bajo algún régimen de protección pública.
Sector 1	250
Sector 4	321
Unidad de Ejecución 2	27
Unidad de Ejecución 3	24
Unidad de Ejecución 4	0
Unidad de Ejecución 5	58
Unidad de Ejecución 6	0
Unidad de Ejecución 7	43
Unidad de Ejecución 8	21
Unidad de Ejecución 9	21
Unidad de Ejecución 10	0
Unidad de Ejecución 11	20
Unidad de Ejecución 12	0
TOTAL	**785**

10.1.6.3. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES Y PROPUESTOS

El sistema de espacios libres de Chipiona está formado en la actualidad por dos elementos perfectamente diferenciados. Por un lado la multitud de pequeños espacios libres, casi residuales, que han venido existiendo desde la configuración inicial del casco que hoy conocemos, con la única excepción, eso si importante, de los espacios situados junto al puerto, y, aunque no se trate de espacios urbanizados para tal fin, las playas y pinares.

El segundo elemento de esta estructura lo conforman en la actualidad las distintas cesiones obligatorias que provienen del planeamiento de desarrollo, fundamentalmente de los planes Parciales, pero también de las unidades de ejecución anteriores.

Dado que el Suelo Urbano del Casco Tradicional y Ensanche está consolidado, no se plantea ninguna operación "agresiva" para liberar suelo y destinarlo a espacios libres, ya que sería necesario utiliza el proceso de expropiación, cosa que las arcas municipales no pueden soportar.

La obtención de los nuevos espacios libres se realiza a través del doble procedimiento de establecer sistemas generales importantes, como es el caso del Parque Camarón y Franjas situadas en los bordes costeros de los Sectores del Suelo Urbanizable 1 y 2, o el de los sectores y unidades de ejecución afectados por el Sendero Peatonal del Plan Especial 1, y por otro, la obtención de estos suelos por las cesiones obligatorias de sistemas interiores de los planes Parciales, que dada la cuantía de viviendas y de los terrenos que se califican pueden suponer superficies importantes. El diseño conjunto de las unidades de ejecución permite además establecer corredores verdes que ayudan a estructurar la trama urbana.

Las cifras son las siguientes:

- ♦ Espacios libres en Suelo Urbano existentes ..... 43.120 m²
- ♦ Espacios libres en Suelo Urbano previstos (P.E., U.E.) ..... 72.283 m²
- ♦ Espacios libres de sistemas generales en Suelo Urbanizable No Programado. 572.619 m2
- ♦ Espacios libres de cesiones interiores en S.U.P. ..... 309.000 m²
- ♦ Espacios libres en Suelo No Urbanizable (Vía Parque) ..... 303.850 m²

Total Espacios Libre existente y propuesto ..... 1.300.872 m²

En cualquier caso, las superficies de Espacios Libres existentes y propuestas, excede con mucho los requerimientos mínimos exigidos por la Ley, superando sin problema los 5 m2 por habitante, requisito mínimo para el Sistema General de Espacios Libres según el artículo 25.c del Reglamento de planeamiento; la población potencial podría superar los 165.000 habitantes sólo con este elemento, cifra que rebasa cualquier previsión razonable . Además, debe tenerse en cuenta que en este cómputo no se ha considerado el suelo incluido en la Zona Marítimo Terrestre; este dominio público sería susceptible de convertirse en espacios libres de uso público mediante el correspondiente convenio con la demarcación de costas.

10.2. NORMATIVA EN SUELO URBANO

Como se ha señalado anteriormente se pretende mantener en suelo urbano las mismas líneas básicas del Plan General que ahora se revisa, por lo que la estructura de la normativa zonal será muy similar a la anterior, incluyendo las aclaraciones oportunas de forma que se establezca biunívocamente la relación entre solar y edificabilidad y aprovechamiento posible, intentando reducir al máximo posible los márgenes de discrecionalidad.

10.3. GESTIÓN

Como se ha señalado uno de los criterios básicos ha sido el mayor y mejor aprovechamiento del Suelo Urbano ya dotado plenamente de servicios de infraestructura, por lo que el crecimiento experimentado del mismo se ha limitado a operaciones puntuales siempre que ha sido posible; cuando no ha sido así, en suelo urbano no consolidado se han definido Unidades de Ejecución, ya que esto liberará al Ayuntamiento de compromisos de inversión, que deberán ser asumidos por los particulares. Por ello, se plantea en las zonas de ensanche residencial, antes aludidas, la organización de piezas urbanas de tamaños variables en función de su posición y su destino futuro, que resuelvan simultáneamente la construcción del nuevo viario y la reserva de suelo para equipamientos y espacios libres (Ver planos de Ordenación y fichas del Anexo Normativo de las Normas Urbanísticas).

El programa detalla las estrategias de actuación: deberá primarse la consolidación de los espacios vacantes y de las operaciones de renovación urbana (Unidad de Ejecución), para maximizar la utilización de las infraestructuras, como hemos dicho antes, dejando para los años siguientes el desarrollo de los planes parciales. La demanda turística, de diferentes características, marca las excepciones a esta pauta.

Respecto a la participación del Ayuntamiento en las plusvalías generadas por la puesta en marcha del Plan General, de acuerdo a los criterios formulados en la Ley 6/1998 se fija en el 90% el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de suelo de la Unidad de Ejecución, en los P.E. y en los planes Parciales.

Tal y como se describe en el mencionado Anexo Normativo, las Unidad de Ejecución se desarrollarán por el sistema de compensación, correspondiendo por tanto a la iniciativa particular la impulsión del procedimiento y la equidistribución de las cargas a través de la formulación de los oportunos Proyectos de Compensación y de Estudio de Detalle o P.E.R.I. en los casos indicados en las fichas, así como la realización de los Proyectos de Urbanización.

Para el conjunto de los Sectores de Suelo Urbanizable también la figura de compensación es la elegida, correspondiendo por lo tanto también la iniciativa particular, la impulsión del procedimiento y la equidistribución de las cargas a través de la formulación de los planes Parciales, Estudios de Detalle en su caso, Proyectos de Urbanización y de Compensación, cediendo las superficies que se establecen en las fichas y que determinen los respectivos planes Parciales y Programas de actuación urbanística.

10.4. TRATAMIENTO MEDIO AMBIENTAL Y PATRIMONIAL

10.4.1. MEDIO URBANO

En el medio urbano el patrimonio histórico-artístico se protegerá de acuerdo con las indicaciones de la normativa urbanística. Los elementos protegidos son:

a) Conjuntos urbanos de interés histórico - ambiental:

1. Entorno de la Iglesia de Ntra. Sra. de la O
2. Entorno del Castillo
3. Entorno del Faro
4. Corrales de Pesca
5. Casco Antiguo
6. Avda. de Ntra. Sra. de Regla

b) Edificios de interés histórico- artístico o ambiental

Categoría A: Arquitectura Monumental.

1. Castillo
2. Faro de Chipiona
3. Santuario de Nuestra Señora de Regla
4. Iglesia de Nuestra Señora de la O

Categoría B: Arquitectura de notable interés arquitectónico.

5. Antiguo hotel Sur en Plaza Nuestra Señora de Regla.
6. Sanatorio del doctor Tolosa Latour en Tras de Regla, comprendiendo los cuatro edificios.
7. Centro de Asistencia San Carlos en Tras de Regla
8. Edificio en Playa de las Canteras
9. Edificio "Bar Las Candilejas"

Categoría C: Otros edificios de interés arquitectónico.

10. Edificio del "Bar Paquito".
11. Edificio en c/. Larga, 110, Casa de "Los Cotros".
12. Edificio en c/. Larga, 69, Casa de "Florido".

Áreas de Protección Arqueológica:

13. El Castillo.
14. Complejo Alfarero de "El Olivar".
15. Santa Amalia.
16. Montijo.
17. Los Rizos.
18. Rincón Malillo.

10.4.2. SUELO URBANIZABLE

En el ámbito del suelo urbanizable se encuentra una gran parte del hábitat natural del Camaleón, según la delimitación de la reserva de fauna Retamar- Laguna de Regla. En las fichas de los correspondientes sectores del anexo normativo se indica la necesidad de tomar medidas, contenidas en la Normativa Urbanística, para proteger en lo posible la zona.

El término de Chipiona es atravesado por diez vías pecuarias y cuenta con un descansadero- abrevadero. Estos elementos de dominio público sólo entran en colisión con el planeamiento en el caso de los sectores 1, 2 y 3 en cuyos ámbitos se encuentran o atraviesan el descansadero-abrevadero del Pozo de la Mar (1 ha), la Vereda de los Arriates, la Colada de la Tapia y la Colada del Chapitel. En la correspondiente ficha del anexo normativo se indica la necesidad de realizar con carácter previo a la aprobación de los correspondientes planes parciales los trámites ante la Junta de Andalucía para el desvío de dichas vías pecuarias. Estas medidas deberían coordinarse con el Plan de acondicionamiento de vías pecuarias del P.O.T. de la Costa Noroeste de Cádiz.

10.4.3. SUELO NO URBANIZABLE

10.4.3.1. ESPACIOS PROTEGIDOS

La normativa sectorial aplicable se corresponde con las siguientes legislaciones y reglamentaciones:

- Ley 2/1989 de 18 de Julio, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Ley 15/1975 de 2 de Mayo, sobre Espacios Naturales Protegidos.
- Reglamento de aplicación de dicha Ley, aprobado por Decreto 2676/1989 de 27 de Marzo.
- Ley 4/1989 de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

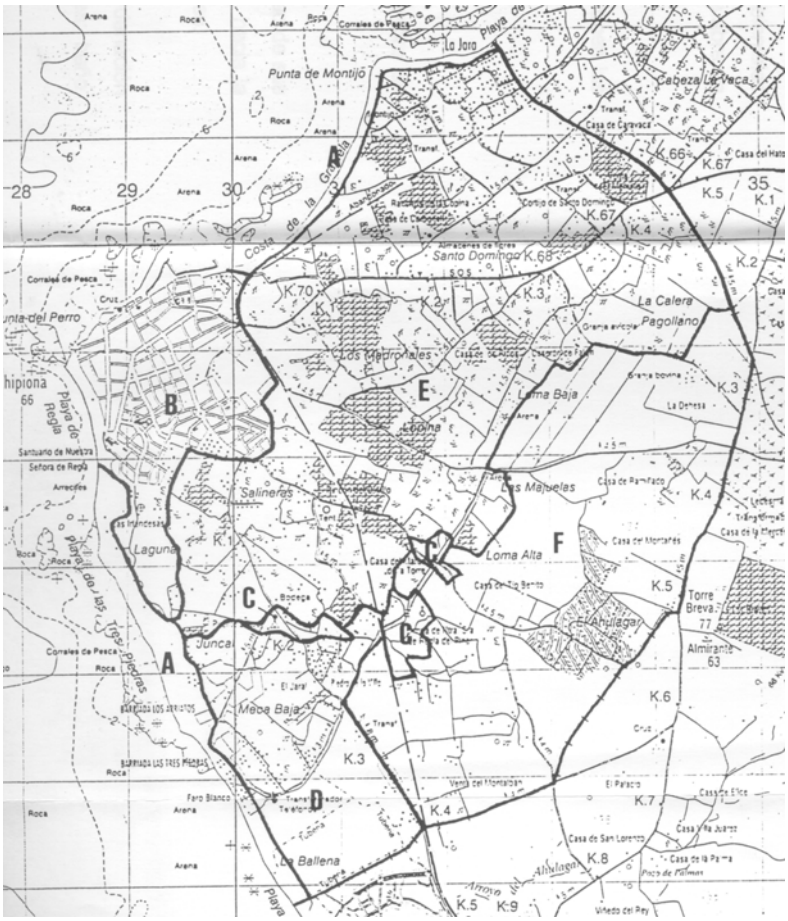
- Resolución del 7 de julio de 1986, de aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Cádiz.

Los espacios naturales protegidos en dicha normativa son los corrales de Chipiona y La Ballena, y los Acantilados y Playa de la Media Legua. Al estar situados en el dominio público marítimo terrestre se regirán por la correspondiente normativa sectorial, junto con las medidas indicadas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Cádiz.

Se protegen los espacios de los pinares de la carretera de Rota. Al ser prácticamente la única zona forestal del municipio se hace necesaria su protección, prohibiendo cualquier tipo de actuación o actividad que altere la calidad de sus valores naturales. La directriz de ordenación se encamina a la protección, conservación, y , en caso de ser preciso, restauración de sus valores naturales.

La protección del dominio público de las vías pecuarias en su recorrido por el suelo no urbanizable se llevará a cabo de acuerdo con las determinaciones de la legislación en vigor. Estas medidas deberían coordinarse con el Plan de acondicionamiento de vías pecuarias del P.O.T. de la Costa Noroeste de Cádiz.

10.4.3.2. UNIDADES AMBIENTALES Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACION AMBIENTAL DEL TERRITORIO



En el presente capítulo se recogen una serie de directrices de ordenación para el territorio en estudio, de acuerdo a las diferentes potencialidades de uso y aprovechamiento, así como de protección o conservación tanto para aquellos espacios que gozan en la actualidad de figuras y categorías de protección, como para aquellos otros que por sus cualidades merecen una orientación en este sentido.

1. **Relativo a Zonas de Servidumbre:** Respetar la banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del D.P.H. (R.D. 849/86 de 11 de Abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (Art. 6 al 8 del Reglamento).

2. **Relativo a Zonas de Policía:** Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m. de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (Art. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):
    - Obras que alternen sustancialmente el relieve natural.
    - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
    - Extracciones de áridos.
    - Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismo competentes en materia de campamentos turísticos.
    - Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
3. **Relativo a Zonas Inundables:** Con el fin de proteger a personas y bienes, los plantes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables definidas en el sentido del Art. 67.5 del Plan Hidrológico de Cuenca (R.D. 1664/98 de 24 de Julio y O.M. del 13-08-99), para lo cual, se realizará el correspondiente Estudio de Inundabilidad con medidas correctoras en su caso.
4. **Relativo a cauces de DPH:** Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del cauce público (Art. 51 al 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento.
5. **Relativo a aguas superficiales:** Obtener concesión administrativa otorgada por le Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125 del Reglamento).
6. **Relativo a aguas subterráneas:** Deberá respetar la declaración de sobreexplotación del Acuífero del Rota-Sanlúcar-Chipiona (UH-05.57) acordada por Junta de Gobierno de la C.HG. (BOP de Cádiz de 30-11-92), según la cual, en dicha zona quedan paralizados todos los expedientes de autorización de investigación, concesiones de aguas subterráneas, o modificación de características de concesiones, excepto cuando se destinen a abastecimiento de poblaciones. Asimismo será necesaria autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para la apertura de pozos con consumos inferiores a 7000 m3 anuales. Autorización que necesitará el Informe de la Comunidad de Usuarios que el afecte, en caso de existir, o de la Junta de Gobierno, cuando no esté constituida dicha Comunidad.

7. **Relativo a vertidos:** Depuración previa en EDAR. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el **vertido** directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otros elementos del dominio público hidráulico (Art. 100 a 108 de la Ley Aguas, RDL 1/2001 de 20 de Julio).

Se ha ordenado el capítulo de acuerdo a las diferentes unidades ambientales detectadas y descritas con detalle en los capítulos anteriores, así mismo se abre un capítulo aparte para los espacios de carácter fluvial.

Para cada uno se realiza, en su caso, un breve diagnóstico y se recogen las directrices de ordenación de mayor relevancia ambiental.

A. Franja litoral

Se identifican dos tramos claramente diferenciados: playa de la Jara y de la Grajuela al norte, y playas de Regla, las Tres Piedras y la Ballena al sur del núcleo urbano.

Ambos tramos de playa están catalogados en el P.E.P.M.F. y catálogo de la provincia de Cádiz, con la figura de Complejo Litoral de Interés Ambiental.
Mientras que el tramo costero de la Jara y Grajuela, predominan los fenómenos de erosión costera, apareciendo un escarpe correspondiente a un acantilado vivo con patentes muestras erosivas - desplomes, hornacinamiento, etc. Ligada a este tramo de playa, una extensa plataforma de abrasión, ofrece un rico y variado hábitat de fuerte carácter intermareal.

El tramo situado al sur del núcleo urbano, intercala zonas de fondo duro (bancales de oleaje labrado sobre areniscas y conglomerados) con otras de fondo arenoso, lo que aumenta la diversidad de hábitats y por tanto de capacidad de acogida. En el tramo de playa anejo, que se identifica como acantilado regulado recientemente erosionado, los fenómenos de erosión costera no son tan fuertes como en la franja anterior, pudiéndose desarrollar tramos de "grada de playa" y dunación incipiente.

En la actualidad no se aprecian agresiones o afecciones de gravedad sobre esta unidad ambiental.

Los espacios catalogados en el P.E.P.M.F., no engloban la totalidad del tramo costero, no obstante, dada la homogeneidad del mismo y la importancia ambiental que posee en su conjunto, toda la franja costera deberá merecer un elevado grado de protección.

Directrices de ordenación ambiental:

El ámbito se corresponde con las zonas y franjas de protección y servidumbre de acuerdo a la Ley de Costas.

Se prohibe cualquier tipo de actuación o actividad que altere la calidad de sus valores naturales. La directriz de ordenación, se encaminará, por lo tanto, hacia la protección, conservación y, en su caso, restauración de sus valores naturales.

Los usos permitidos serán aquellos, que respetando el objetivo de ordenación principal, se orienten hacia el disfrute público de sus valores naturales: baño, deportes acuáticos, pesca, etc.

Los corrales de Chipiona y La Ballena se corresponden con los espacios LA-1 y LA-2 catalogados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Cádiz.

El régimen de protección, directrices de ordenación y usos, actividades o actuaciones permitidas o prohibidas serán aquellas determinadas en el P.E.P.M.F. y Catalogo de la provincia de Cádiz, con sujeción expresa a la vigente Legislación de Costas.

B. Núcleo urbano y zona de influencia

Se corresponde con el núcleo urbano consolidado y con sectores periféricos al mismo, donde se desarrolla su crecimiento externo de forma más o menos desordenada. Incluye igualmente el sector de la antigua laguna de Regla.

No se han identificado afecciones o impactos ambientales negativos de gravedad en esta unidad, señalándose, no obstante la afección directa que el crecimiento del núcleo ha supuesto para la laguna de Regla.

El crecimiento futuro del núcleo urbano queda bien limitado al norte y este para esta unidad por la traza del ferrocarril Rota-Sanlúcar de Barrameda.

Directrices de ordenación ambiental:

Se seguirán la normativa de protección ambiental de la normativa del P.G.

C. Pinares

Se corresponden con los terrenos "propios" del municipio, esta unidad se halla formada por zonas fragmentadas de pinar de *Pínus pinea*, destacando tres manchas de entidad.

Estos pinares, posiblemente introducidos por el hombre, se constituyen en los únicos espacios de carácter natural del municipio. Las manchas de pino, con dosel cerrado, poseen un escaso desarrollo del sotobosque, apreciándose igualmente en algunos pies un mal estado vegetativo.

El uso principal en la actualidad de estas manchas es el recreativo, habiéndose acondicionado algunas zonas para la acogida de visitantes, relacionada con la ermita de Nuestra Señora de Regla del Pinar.

Se localiza un Camping en el Pinar de la Peritanda.

Para todas estas manchas de pinar se hace patente la necesidad de acometer actuaciones de protección y mantenimiento, que garanticen la conservación y mejora del mismo.

Directrices de ordenación ambiental:

El ámbito corresponde a los montes o terrenos "propios" del municipio.

El uso compatible será el forestal y recreativo, resultando incompatible el cambio de uso del suelo,

Podrán realizarse todas aquellas tareas tendentes a la conservación, mantenimiento y correcta explotación de los recursos forestales.

D. Arenas Eólicas

Relacionados con arenas de manto eólico y localizadas al sur del término municipal.

Lo más destacable de esta unidad es la multiplicidad de usos y aprovechamientos, destacando de entre ellos las construcciones de carácter residencial repartidas por todo el sector, los pastizales y los cultivos tipo huerta familiar.

Esta zona, en su franja más cercana a la costa posee gran potencialidad para el desarrollo turístico, por otro lado e igualmente, posee gran potencial para la acogida de poblaciones de camaleón.

El crecimiento incontrolado del uso residencial, junto con el abandono progresivo de las actividades agrícolas pueden constituirse en la principal amenaza para las poblaciones de camaleón.

La compatibilización del desarrollo turístico con la protección de las poblaciones de este reptil, deberán constituir la directriz principal de ordenación de esta unidad.

Directrices de ordenación ambiental:

Los límites de esta zona son: al este la traza del ferrocarril, al oeste la zona de franja litoral, al norte el núcleo urbano y al sur el límite del término municipal.

Sector no regable, al no estar incluida en la zona regable del Guadalete y no poder utilizar agua de pozo tras la declaración de acuífero sobreexplotado.

En la actualidad la zona presenta un mosaico de usos residenciales, agrícolas y pastizales.

Zona preferente de actuación respecto de las medidas de protección y conservación del Camaleón.

Si bien, en la actualidad la zona se encuentra salpicada de construcciones de carácter residencial, pueden delimitarse sectores con mayor densidad o concentración de uso residencial, como la zona conocida como "Tres Piedras".

Este uso residencial, localmente concentrado, adolece de la falta de los sistemas de gestión de residuos sólidos y líquidos, así como de normas urbanísticas específicas que dirijan y ordenen el mismo

E. Mosaico de cultivos intensivos en microparcelario

Se corresponde esta unidad con el uso principal y de carácter más productivo y dinámico del sector agrícola del término municipal. En ella se localizan las principales explotaciones de flor y planta ornamental, así como de un rosario muy extenso de cultivos hortofrutícolas.

El régimen de explotación en regadío muy intensivo y determina en gran medida las afecciones ambientales que puede producir sobre el medio: contaminación agraria difusa; exportación de residuos, plásticos principalmente; consumo de suelo agrícolamente productivo, derivado de la construcción de almacenes, pistas o viviendas-, etc.

Destaca actualmente la producción de desechos plásticos en las explotaciones agrícolas, para los que no existe una zona de vertido o depósito, lo que provoca el vertido incontrolado de los mismos o el depósito en zonas inadecuadas.

Dentro de la unidad, se han incluido sectores externos a la Zona Regable. Las explotaciones agrícolas regadas no incluidas en la mencionada Zona Regable, se encuentran en la actualidad en una situación irregular, al haberse declarado el acuífero sobreexplotado y no tener acceso al sistema de distribución de aguas desde la Estación de Reimpulsión

Al igual que para la unidad de arenales, se produce aquí un desarrollo importante del uso residencial, en particular en la zona de Montijo y La Jara.

F. Mosaico de cultivos en regadío y secano

Dedicada principalmente al aprovechamiento agrícola: Cultivos herbáceos en secano y regadío y viñedos, lo que confiere a esta unidad y a diferencia de las anteriores, un uso bien definido.

Las afecciones detectables en esta unidad se corresponden con las derivadas de los aprovechamiento agrícolas, si bien de menor gravedad que las que puede ocasionar la unidad anterior.

La zona posee una clara vocación agrícola, por lo que el uso actual resulta compatible y adecuado.

Directrices de ordenación ambiental de los cultivos en regadío:

Se corresponden con el territorio comprendido entre el límite Este municipal y el trazado del ferrocarril Rota- Sanlúcar de Barrameda.

El uso preferente será el agrícola en régimen de regadío.

Será objetivo prioritario de ordenación la protección y conservación del suelo agrícola.

Se permiten las edificaciones o construcciones ligadas al aprovechamiento primario de

los recursos, si bien, deberá minimizarse la pérdida de suelo agrícolamente productivo que puede conllevar la ejecución de estas actuaciones. Para ello podrán establecerse medidas que limiten la construcción de edificaciones, construcciones de cualquier tipo, caminos, carreteras o viales, así como escombreras, vertederos, explotaciones mineras, y en general el uso no agrícola del suelo.

G. Espacios con conflicto de usos:

Se corresponden con zonas donde se superponen usos múltiples del suelo, apareciendo principalmente actividades industriales y agrícolas, y en menor medida residenciales.

La confluencia de diversos usos puede dificultar la minimización de impactos exportados por los mismos, en particular aguas residuales y residuos sólidos.

Esta zona se localiza en los márgenes de la carretera Chipiona-Sanlúcar, donde el uso industrial, en particular de almacenaje y comercialización de los productos hortofrutícolas, se imbrica con los usos agrícolas.

Esta zona, donde se manifiesta una clara tendencia hacia la consolidación del suelo industria, podrá albergar con amplitud el futuro uso industrial del municipio.

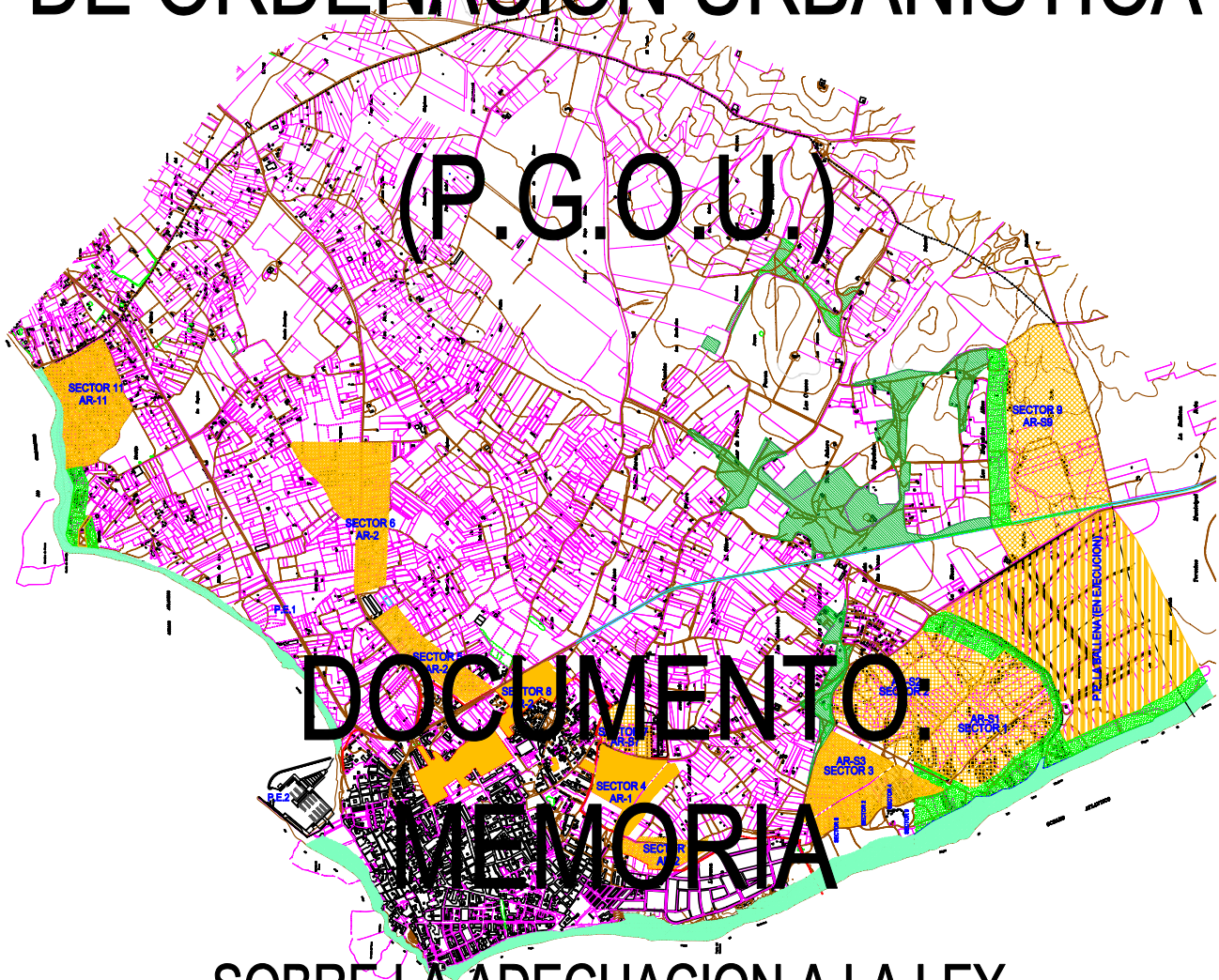
Requerirá, no obstante, de una ordenación adecuada del espacio, en particular respecto de los viales de acceso, sistema de recogida y evacuación de aguas residuales, recogida de residuos sólidos, etc., así como de una serie de criterios constructivos para las edificaciones en orden a mejorar y garantizar la calidad paisajística.

EL EQUIPO REDACTOR,

JAVIER DE LA CUADRA DURÁN
ARQUITECTO

LEONOR HIDALGO PATINO
ASESORA JURÍDICA

PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANISTICA
(P.G.O.U.)



DOCUMENTO.
MEMORIA

SOBRE LA ADECUACION A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA

$1b_2$

CHIPIONA (CADIZ)

ABRIL DE 2005

2º TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (P.G.O.U.)

DOCUMENTO:

MEMORIA

- Sobre la Adecuación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía -

1b2

TOMO 1 b2 : MEMORIA – Sobre la adecuación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SOBRE LA INCIDENCIA DE LA APLICACIÓN DE LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA 400

I. JUSTIFICACIÓN 400
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CULTURA DE 06/09/2002 401
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE COSTAS DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE DE 06/09/2002 409
EMPRESA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA DE 16/09/2002 410
DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL DE 19/04/2002 411
RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE 12 DE MARZO DE 2003 416
APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA C.P.O.T.U. DE 22 DE MARZO DE 2004 417

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN 450
II. A. SUELO URBANO 452
II.A.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO 453
II.A.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 456
A) UNIDADES DE EJECUCIÓN DE USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL 457
B) UNIDAD DE EJECUCION AFECTADA POR LA SERVID. DE PROTECC. DE LA LEY DE COSTAS 464
C) UNIDADES DE EJECUCIÓN DE USO CARACTÉRISTICO INDUSTRIAL 466
II.B. SUELO NO URBANIZABLE 468
II.B.1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL, VÍAS PECUARIAS, COSTAS, POR LEGISTALACIÓN ESPECÍFICA 468
II.B.2. SUELO NO URBANIZABLE; ESPECIAL PROTECCIÓN DEL LITORAL POR PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 469
II.B.3. SUELO NO URBANIZ. DE CARÁCTER NATURAL O RURAL. 470

II.C. SUELO URBANIZABLE 474
II.C.1. SECTOR 1. TRES PIEDRAS. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. TURÍSTICO 476
II.C.2. SECTOR 2. MECA BAJA. SUELO URBANIZ. SECTORIZADO 478
II.C.3. SECTOR 3. CAMARÓN. SUELO URBANIZ. SECTORIZADO 480
II.C.4. SECTOR 4. LOS QUEMADOS. SUELO URBANIZ. SECT. 482
II.C.5. SECTOR 5. MADROÑALES. SUELO URBANIZ. SECT. 484
II.C.6. SECTOR 6. ESPARRAGOSA. SUELO URBANIZ. SECT. 485
II.C.7. SECTOR 7. POZO ROMERO. SUELO URBANIZ.SECT. 486
II.C.8. SECTOR 8. ARBOLEDILLA. SUELO URBANIZ. SECT. 488
II.C.9. SECTOR 9. MAJADALES. SUELO URBANIZ. NO SECT. 489
II.C.10. SECTOR 10. TRAS REGLA. SUELO URBANIZ. SECT. 491
II.C.11. SECTOR 11. VALDECONEJOS. SUELO URBANIZ. SECT. 492
II.C.12. APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANIZ SECT. 494
II.D. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES "PARQUE CAMARÓN" .. 498
II.E. MEMORIA PLANES ESPECIALES. 500
II.E.1. PLAN ESPECIAL: VÍA VERDE CICLOTURÍSTA. 500
II.E.2. PLAN ESPECIAL: PUERTO DEPORTIVO. P.E.2 501
II.F. SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS 502
II.F.1. EQUIPAMIENTO CULTURAL, SITO EN AVDA. DE REGLA. 503
II.G. SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS. 505

ANÁLISIS DE LOS INCREMENTOS PREVISTOS 506
III. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE 506

INCIDENCIA DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO 507
I. INCIDENCIA DE LA ORDENACIÓN EN LA COSTA NOROESTE. 507
II. SISTEMAS DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE. 508
III. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. 508
IV. ÁREAS PRODUCTIVAS DE BASE URBANA. 509
V. ÁREAS AGRÍCOLAS INTENSIVAS. 510
VI. USOS NÁUTICOS DEPORTIVOS. 510

DOCUMENTO MEMORIA

SOBRE LA INCIDENCIA DE LA APLICACIÓN DE LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

I. JUSTIFICACIÓN

El Pleno de la Corporación Municipal adoptó acuerdo de aprobación provisional de la Revisión del P.G.M.O. con fecha 25 de junio de 2002.

I.1.- El documento se remitió a los distintos Organismos Sectoriales, habiendo emitido informes favorables:

- **EL SERVICIO DE CARRETERAS DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE OBRAS PÚBLICAS DE FECHA 05/11/02.**

- **SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES DEL MINISTERIO DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA DE FECHA 16/08/02.**

- **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE DE 10/09/02.**

No obstante, en el artículo 43 y 44 de las Normas referidas a Planes Parciales se ha añadido el siguiente párrafo: "Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el Artículo 13 LOUA, en los Artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los Sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Se tendrá en cuenta para el dominio público marítimo e hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía lo previsto en la legislación sobre Costas y las normas de este Plan y en especial lo dispuesto en el artículo 217.1 y 2."

Desfavorables:

- **DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CULTURA DE 06/09/02.**

Para atender el informe se han realizado las siguientes modificaciones:

CAPÍTULO II. ZONA 1. CASCO ANTIGUO.

Artículo 281. Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.

Segregación y agrupación de parcelas.

La parcela mínima será la catastral histórica. Con objeto de mantener el parcelario catastral no se permitirá la agrupación de parcelas catastrales o registrales, salvo casos ocasionales y nunca más de dos parcelas colindantes ni más de 400 m². No se permitirá la segregación que dé lugar a parcelas de menos de 120 m². "En caso de agregación, la solución arquitectónica reflejará la división catastral".

Ordenación.

La ordenación es en manzana cerrada, compacta, según las alineaciones existentes, señaladas en los planos de Ordenación. En ausencia de alineación definida en los planos, se considerará como tal la de la edificación legalmente existente a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.

Tipo de edificación.

La tipología de la edificación deberá ser la tradicional cerrada, entre medianerías, sin alineaciones interiores.

Dependiendo de las dimensiones de la parcela, la vivienda será preferentemente unifamiliar. La vivienda colectiva tendrá restricciones para potenciar los patios de vecinos.

Condiciones tipológicas.

No serán autorizadas, las obras de reforma interior ni las edificaciones de nueva planta que por su composición volumétrica o de fachada, o por los materiales o colores empleados puedan alterar la imagen tradicional de su entorno y en general del casco antiguo de Chipiona, preferiblemente se utilizarán materiales tradicionales.

1.- Los huecos de fachada, tanto de ventanas como de balcones serán de proporción vertical.
2.- Las fachadas de las plantas cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanas, sino que se buscará una adecuada proporción de hueco y macizo.
3.- No se permiten en el acabado de fachadas, la pluralidad de materiales discordantes, ni aquellos colores diferentes a los empleados tradicionalmente en la zona. Se recomienda la utilización de las piedras calizas y enfoscados pintados en los colores tradicionales. Las cubiertas serán preferentemente de teja cerámica.
4.- Se prohibe todo tipo de plaquetas de ladrillo, materiales vítreos o cerámicos, etc.

5.- Si quedan medianeras visibles, estas se tratarán con arreglo a la textura y color de las fachadas.
6.- Si quedan fachadas traseras a patios y jardines o que fueran visibles desde puntos lejanos de la topografía del lugar, estas fachadas interiores se tratarán con el mismo criterio que las principales.

Artículo 283. Áticos y bajo cubierta.

Se ha añadido el siguiente párrafo: "Esta construcción no podrá superar el 10% del aprovechamiento ni 15 m².

Artículo 286. Voladizos y voladores.

No se permiten cuerpos volados cerrados. Los miradores o cierros análogos en materiales y dimensiones a los tradicionales, con un vuelo máximo de 35 cms., no pudiendo superar el 30% del ancho de la acera. Los balcones tendrá un vuelo máximo de 45 cms.

CAPÍTULO VII. ZONA 6. INDUSTRIAL

Artículo 329. Usos.

Se añade el siguiente párrafo: "Usos - Para la zona de conjunto de interés de casco antiguo el uso industrial determinante será el bodeguero, quedando excluido cualquier otro tipo de uso.

Se amplía el Catálogo con los señalados a continuación:

- Casa en C/ Larga, 37.
- Casa en C/ Larga, 65
- Casa en C/ Fray Baldomero González, 6
- Casa en C/ Fray Boldomero González, 10
- Casa en C/ Dr. Tolosa Latour, 18

- Casa en C/ Cuatro Esquinas, 3
- Casa en C/ Cuatro Esquinas, 22
- Casa en C/ Isaac Peral, 5
- Casa en C/ Isaac Peral, 7

Dentro de los componentes urbanos de interés histórico ambiental, se encuentra el entorno de Ntra. Sra. De la O, en el que sobre el trámite se especifica expresamente que:

"Será necesario previa autorización de la Consejería de Cultura, además de las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación de inscripción específica o su entorno, bien se trate de obras de todo tipo, bien de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia municipal que afecten a bienes objeto de inscripción específica o su entorno incluirán la documentación necesaria para obtener la autorización de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente junto con la solicitud presentada para la obtención de la licencia municipal.

Se establecen las obligaciones de los propietarios dentro del entorno en relación con los expedientes de ruina".

En relación con el informe arqueológico señala que se crea en el art. 222 " Normativa de Intervención de los elementos catalogados", un apartado que sería el 222.5 de la propuesta de normativa de protección de Patrimonio Arqueológico en el Término Municipal la siguiente:

Artículo 222.5. Efecto urbanístico de la protección arqueológica.

1.- La ejecución de obras que afecten los yacimientos catalogados en este Plan General, requerirá una intervención arqueológica previa, independientemente de lo dispuesto APRA los yacimientos de protección Integral y Preferente.

2.- La intervención arqueológica previa se llevará a cabo por técnico competente y consistirá en una investigación documental y bibliográfica y realización de prospecciones y/ sondeos y cuyos resultados se concretarán en un informe arqueológico de la zona afectada por el proyecto de obras.

3.- El informe arqueológico deberá ser aportado por el propietario, dicho informe deberá contar con el visado de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.

4.- Como consecuencia del informe arqueológico podrán darse las siguientes situaciones:

4.1.- En solares urbanos y zonas urbanizables, si las obras previstas no contemplan la construcción de sótanos, sino únicamente obras de cimentación, y el informe arqueológico es positivo, se realizará por técnico arqueólogo, el control de la excavación de los pozos y zanjas necesarias, debiéndose utilizar metodología en el caso de hallazgos que a juicio del supervisor de los trabajos lo considerase oportuno.

Si las obras contemplan sótanos, y el informe arqueológico es positivo será necesaria una excavación arqueológica en extensión o sectorial dirigida por técnico arqueólogo. En función de las características de los restos y una vez realizada la investigación científica, el arqueólogo presentará ante la Delegación Provincial de Cultura un informe pormenorizado de los hallazgos, incluyendo documentación planimétrica y fotográfica, para que por este organismo se resuelva sobre la conveniencia o no de la conservación total o parcial de los restos. En caso de optarse por la conservación de la totalidad o de sólo una parte, éstos podrán:

- Trasladarse a otro lugar.
- Integrarse en el sótano de la edificación.
- Permanecer enterrado bajo la cimentación del edificio.
- Conservarse al aire libre, suprimiéndose la edificación si fuese preciso.

4.2.- En el ámbito rural, si el informe arqueológico previo es positivo, deberán realizarse las excavaciones en extensión o por sectores, necesarios para la documentación científica de la parte del yacimiento afectado por el proyecto de obras.

A la vista de los resultados, y previa evacuación del informe arqueológico correspondiente, la Delegación Provincial de Cultura determinará las condiciones en que el proyecto podrá llevarse a cabo, pudiéndose optar en caso de que se decida la conservación total o parcial de los restos por la alternativas expresadas e el punto anterior.

5.- En todo momento las actividades arqueológicas que sean necesarias realizar tendrá la consideración de urgentes, debiéndose regir por lo dispuesto en el Decreto 32/93, de 15 de marzo (BOJA nº 46) por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

6.- ***Hallazgos arqueológicos casuales***

6.1. Concepto.-

A los efectos de la legislación de protección de patrimonio histórico, se reputarán hallazgos casuales, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.1 de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, los descubrimientos de bienes muebles o restos materiales, incluidos elementos geológicos o paleontológicos, susceptibles de estudio mediante metodología arqueológica que se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole.

6.2. Derechos y obligaciones de los descubridores.-

El descubridor y el propietario del lugar en el que se hubiese producido el hallazgo casual de un bien mueble tendrá derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, que se distribuirá entre ellos por partes iguales.

El descubridor estará obligado a notificar el hallazgo dentro del plazo de 24 horas a al Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento, a conservar el hallazgo con arreglo a las normas del depósito legal o entregarlo en un museo y a depositarlo en el Museo o Centro que designe la Consejería de Cultura.

La tramitación y demás circunstancias se regirán por lo dispuesto en los artículos 79 y 80 del Decreto 19/95, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

7.- *Hallazgos con motivo de obras en zonas no catalogadas*

7.1. En el supuesto de que el hallazgo casual se produjera con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase, lo descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieren lugar al hallazgo, estarán obligados a comunicar su aparición a la Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento en el plazo máximo de 24 horas.

7.2. En el supuesto de que el descubridor de un hallazgo casual lo notificará al Ayuntamiento, deberá éste poner el hallazgo en conocimiento de la Delegación Provincial de cultura dentro del plazo de 5 días, adoptando cuantas medidas estime necesarias para la protección del lugar donde se hubiera producido.

7.3. Confirmado el hallazgo la Consejería de Cultura establecerá las medidas necesarias para garantizar el seguimiento arqueológico de la actuación y ordenará, en su caso, la realización de las excavaciones o prospecciones que resulten necesarias, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

7.4. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos podrá llevar aparejadas la paralización inmediata de cualquier obra o actuación con arreglo a lo previsto en el artículo 50 de la Ley 1/91. Corresponde al Director General de Bienes Culturales o, en su caso la necesidad, al Alcalde ordenar dicha paralización, notificándolo a dicha Dirección.

7.5. La incoación de expedientes de declaración de bien de interés cultural o la anotación preventiva en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, determinará la finalización del plazo de suspensión previsto en el artículo 50.2 de la Ley 1/91 y comportará la aplicación de las medidas establecidas en la Ley para dichos supuestos.

7.6. El plazo de interrupción de los trabajos a que se refiere el artículo 50.2 de la Ley 1/91 se contará a partir del día en que la suspensión de los trabajos sea efectiva. La prórroga de dicho plazo deberá acordarse con anterioridad a la terminación del mismo, empezando a contar a partir del día siguiente a la terminación del plazo de un mes previsto en el artículo citado.

7.7. Las indemnizaciones correspondientes a la paralización de las obras por plazo superior a un mes se estimarán con arregla a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa, sobre la base del daño efectivo derivado de la paralización.

7.8. El disfrute de los derechos señalados para los descubridores derivados de hallazgos con motivos de obras, corresponderá a la persona o personas que materialmente realicen el hallazgo.

7.9. Corresponde, solidariamente, a los descubridores, directores de obras, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que den lugar a hallazgos casuales, el cumplimiento de los deberes señalados para los descubridores en el apartado 6.2 de esta normativa.

7.10. Sin perjuicio del cumplimiento de la obligación de notificación, los descubrimientos de elementos que constituyan partes integrantes de la estructura arquitectónica de inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico Andaluz quedan excluidos de la obligación de depósito y el derecho al premio en metálico.

- **DIRECCIÓN PROVINCIAL DE COSTAS DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE DE 06/09/02.**

Al objeto de acatar las exigencias que establecía el informe, el documento ha sufrido las siguientes modificaciones:

a) Se han modificado los planos 4-1; 4-3; 4-4; 4-5; 4-7; 4-8 y 4-9, según información facilitada por la Demarcación de Costas Andalucía-Atlántico de Cádiz.

b) Al estar conforme no produce variaciones.

c) En el Capítulo X. Zona 10. Mantenimiento de la Edificación, en el artículo 341, se ha modificado un párrafo del siguiente tenor:

Cuando la edificación de que se trate se encuentre dentro del dominio público marítimo terrestre o de su zona de servidumbre de protección, será de aplicación la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/88 de Costas.

d) 1. En la ficha de la U.E. nº 1, en los “Criterios de Ordenación” se ha añadido un párrafo que dice textualmente:

H. En la zona incluida en la determinación de dominio público marítimo terrestre, destinada a "zona verde" no podrá materializarse el aprovechamiento residencial, por ser éste un uso prohibido en el art. 25 de la Ley de Costas.

Se procede, asimismo, a delimitar la U.E. nº 1, en la zona no afectada por zona verde para hacerla coincidir con el dominio público marítimo terrestre.

e) 2. Con respecto a la manzana de la C/ Caribe, esquina a C/ Río Guadalquivir se ha procedido a modificar el uso de la parcela afectada por la zona de dominio público, destinándose a “Equipamiento” dada la existencia de un Fortín, en el que el Ayuntamiento está interesado en su conservación, por lo que sería de aplicación la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley.

f) Dado su conformidad se mantiene el articulado.

- **EMPRESA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE 16/09/02.**

Se estima coherente la propuesta planteada y en consecuencia se elimina en la memoria el apartado 6.3 la frase “terrenos ganados al mar”.

Se ajusta el ámbito del Plan Especial 2 al dominio público marítimo terrestre adscrito como espacio portuario.

- **DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL VIABLE DE 19/04/02.**

La Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía emitió informe con fecha 9 de septiembre de 2002, que ha sido atendido por los Redactores del Plan y en consecuencia se ha modificado la redacción del P.G.M.O. en lo siguiente:

1º.- El Ayuntamiento ha optado por la no realización de trazados alternativos, manteniendo las vías pecuarias con su trazado originario, y dotándole de la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, a excepción de los que están en contacto con los suelos urbanos y urbanizables que pasan a formar parte del Sistema General de Espacios Libres: Planos nº 3.1 y 3.2.

2º.- En el art. 240 de las Normas Urbanísticas, se recoge el siguiente párrafo:

Artículo 237. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.

Usos admitidos los recogidos en la legislación sectorial aplicable, salvo los usos agrícolas. Usos incompatibles: el resto.
En el caso de que la vía pecuaria sea atravesada por carretera deberá respetarse lo establecido en la legislación de vías pecuarias en cuanto a su integridad, continuidad y viabilidad.
Antes de la redacción definitiva y la aprobación del Proyecto de Carretera, deberá tener informe preceptivo favorable de Medio Ambiente.
La vía pecuaria que discurra por suelo urbano se deberá desafectar según Ley.

En los usos de aquellos tramos de vías pecuarias en los que proceda su desafección deberá prevalecer el interés público o social de acuerdo con el art. 10, párrafo segundo de la ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

3º.- En el Título VII, Capítulo II. Protección Ambiental, Artículo 213.1, se añade el siguiente párrafo:

La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos y agrícolas, así como los tóxicos y peligrosos, se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de gestión de residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamientos de escombros de la Provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

4º.- En el Título VII, Capítulo II. Protección Ambiental, Artículo 212, se recoge el siguiente párrafo:

Se deberá impedir que la implantación de cualquier tipo industrial, genere emanación de gases nocivos, vapores con olores desagradables o partículas que produzcan molestias. Sólo cuando la depuración de los humos y/o filtros de partículas en la evacuación de éstos podrá las conducciones realizarse a través de patios interiores y en ningún por tubos colocados en fachadas.

En el Capítulo VII. ZONA 6. INDUSTRIAL. Se recoge en el artículo 329. Usos:

Usos - Para la Zona de conjunto de interés del casco antiguo, el uso residencial determinante será el bodeguero, quedando excluido cualquier otro tipo de uso.

- Sin nivel:

Característicos:
Según lo establecido en el artículo 212 de estas normas:

1.- Industrial y almacenamiento, en todos los subusos y categorías. Se tendrán en cuenta las disposiciones del Reglamento sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en todo caso se deberá proceder a una depuración completa de todos los residuos, humos y vertidos de acuerdo con las disposiciones vigentes.

En el artículo 107 se añade un párrafo del siguiente tenor:

En el plazo de un año desde que apruebe definitivamente el P.G.O.U., se deberá redactar una Ordenanza Municipal en la que se regularán entre otros los niveles máximos de emisión de contaminantes, infraestructuras mínimas con las que deben contar las industrias y condiciones en las que es posible su conexión a la red de saneamiento general.

5º.- En el TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

5.1.- En el CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN. Artículo 52, se incluye el siguiente párrafo:

1.Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el art. 113.1 de la LOUA y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras, planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras, mediciones, cuadro de precios, presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

En el artículo 53, se añade el siguiente párrafo:

La exigencia de buenas prácticas durante la ejecución de las obras de urbanización que se efectúen en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación, y que serán las siguientes:

En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

- Durante la ejecución de obras de urbanización deberán aplicarse las siguientes medidas:

    - Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.
    - La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
    - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
    - Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.

Los árboles y especies vegetales de interés, afectables por las nuevas obras, se transplantarán, siempre que sea técnicamente factible, a las zonas verdes y ajardinadas o rústicas donde se asegure su supervivencia, preferiblemente lo más cerca posible a su emplazamiento original.

5.2.- En el TÍTULO III. CAPÍTULO II. PROTECCIÓN AMBIENTAL. Artículo 214, se incluye:

Se deberán elaborar y aprobar Planes Locales de Emergencias por Incendios Forestales.

5.3.- En el TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE, CAPÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE, Artículo 235. Condiciones comunes de la edificación, se añade el siguiente párrafo:

Los proyectos de obras que afecten a cursos de agua se acompañarán de estudios hidrogeológicos.

5.4.- En el TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE, CAPÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE, Artículo 228. Desarrollo por Planes Especiales y Ordenanzas, se incluye el siguiente párrafo:

Necesariamente, en el plazo de 1 año desde la aprobación del Plan deberá elaborarse un Plan Especial de Fomento de las Energías Renovables y Ahorro Energético, así como el desarrollo de Planes Especiales de Ordenación de Caminos Rurales y de Mejora del Medio Rural para cultivos intensivos.

5.5.- Sobre los terrenos en los que se encuentran las canteras de Melo y La Loma, se sitúan los Equipamientos Públicos, por lo que necesariamente se deben de recuperar para la ejecución de los citados Equipamientos. Planos 5

5.6.- TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN. CAPÍTULO II. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL. Artículo 213.1, se añade el siguiente párrafo:

Se destina suelo para creación de punto limpio. Planos 5

5.7.- En la ficha de Ordenación se recoge expresamente la vía de servicio y en su apartado a) se establece:

Se señalan como viarios vinculantes los tramos correspondientes de las vías principales que bordean al sector y lo comunican con el sector 8, la conexión con la circunvalación y el acceso hacia el puerto. Se separarán los tráficos interiores al sector de los de la carretera con accesos limitados. Asimismo, será vinculante la posición del suelo de sistemas generales, que deberá situarse en el límite con el sector 8.

5.8.- TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN. CAPÍTULO II. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL. Artículo 213.1, se añade el siguiente párrafo:

Se destina suelo para la creación de una zona de concentrados y transferencia de plásticos y otros residuos agrícolas.

6.- En la ficha de Ordenación del Sector 11 – Valdeconejos, en las determinaciones vinculantes al Plan de Sectorización, se añaden los siguientes párrafos:

d) La edificación deberá realizarse conforme a la tipología constructiva de las zonas rurales con alturas máximas de dos plantas (B + 1).

e) Hasta que el suelo no esté ordenado no se podrán llevar a cabo parcelaciones urbanísticas, ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica o presenten indicios racionales de pretender su conservación en parcelaciones urbanísticas.

- LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES EMITIÓ INFORME CON FECHA 12 DE MARZO DE 2003, A LA RESOLUCIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO SOBRE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CHIPIONA.

En virtud del referido informe se introdujeron modificaciones, que dieron lugar a la Aprobación Provisional por Acuerdo de Pleno de Noviembre de 2003.

LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, EN SESIÓN CELEBRADA EL 22 DE MARZO DE 2004, ACORDÓ APROBAR DEFINITIVAMENTE EL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, SI BIEN QUEDARON SUSPENDIDAS LAS DETERMINACIONES DEL PLAN QUE FIGURABAN COMO ANEXO, AL OBJETO DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.

Por los Redactores del Plan, se han introducido las modificaciones, y se añaden las alteraciones por acuerdo de Pleno de 11de octubre de 2004, situación que se relaciona en el presente documento.

1º En cuanto a la documentación

Se modifica la información contenida en los Tomos de Memoria:

- Los datos contenidos en las páginas 409 a 419, sobre información se insertan en la Memoria de Información, Tomo $1_{b1.}$
- Los informes sectoriales y los datos relativos a la 3ª Exposición Pública pasan a formar parte del Tomo 1, "Tramitación".
- En la Memoria de Ordenación del Tomo 1 $_{b2}$, se introducen los datos relativos a las incidencias en la Ordenación del Territorio.

UU2º Informes sectoriales preceptivos y vinculantes.

A. De la Administración del Estado.

- Informe de la Dirección General de Costas.

  En la ficha de la Unidad de Ejecución del Muelle nº 14, se introduce el siguiente párrafo:

  "Condicionado su desarrollo a la posible modificación de la ribera del mar. La modificación de la ribera del mar deberá pasar necesariamente por la tramitación de un expediente concreto cuya aprobación corresponderá a la Dirección General de Costas".

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Se han introducido en las fichas las obligaciones que, emanadas de la Ley de Aguas , se imponen a los Planes Parciales que desarrollen los Suelos Urbanizables, asimismo se establecen en el articulado las condiciones propuestas en el expresado informe, si bien la mayoría de las prescripciones propuestas en el informe de 27 de febrero de 2002 y reiterados en este de 23 de diciembre de 2003 ya fueron recogidos en el documento que se aprobó provisionalmente en julio de 2003.

B. De la Administración Autonómica.

- Informe de la Empresa de Puertos de Andalucía.

En el ámbito de ordenación del Plan Especial de Puerto, se ha calificado como Sistema General Portuario, denominándose Plan Especial Puerto Pesquero Deportivo, y así se define en el plano 2.1 y en la ficha de ordenación del Plan Especial 2.

Se establece sólo un Plan Especial que afecta a todo el Puerto Deportivo, fijándose la edificabilidad máxima en 0,15 m²/m² de suelos ganados al mar.

Vinculación a Mar Caribe. Se recogen en este documento en los planos 1-1, 2-1 y 4-4, donde no sólo se ha modificado el trazado vinculante de la calle sino que se ha atendido a la eliminación del P.E. nº 3, se ha sustituido la caracterización de Sistema General (D) por Portuario (P).

- Declaración de Impacto Ambiental, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Se ha procedido a modificar el trazado de la vía pecuaria Colada de la Tapia. Ver plano nº 1.2; 2.2; 3.2.

La vía pecuaria Vereda de la Reyerta, se mantiene en el Plan General con al calificación de Vía Pecuaria. Ver plano nº 3.1 y artículo 239 de la normativa.

Se ha corregido el plano 3-1, proponiendo una vía pecuaria alternativa al Camino de la Reyerta y se ha propuesto su adquisición a través del desarrollo del sector 11.Valdeconejos.

Idem, idem, se ha propuesto para la Colada de La Tapia y se propone su adquisición por cesión del Sector 10. Tras Regla.

- Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz.

El artículo 281 modifica su redacción que decía “Dependiendo de las dimensiones de la parcela de la vivienda será preferentemente plurifamiliar”, para decir actualmente: “Dependiendo de las dimensiones de la parcela la vivienda será preferentemente unifamiliar”.

En el punto 2 de las condiciones tipológicas de la edificación, artículo 281 de las normas, se añade “debiendo igualmente diseñarse la planta baja en armonía con el resto de la fachada.”

En el punto 3º pasa a tener la siguiente redacción: “3.- No se permiten en el acabado de fachadas, la pluralidad de materiales discordantes, ni aquellos colores diferentes a los empleados tradicionalmente en la zona dándose prioridad al blanco. Se recomienda la utilización de las piedras calizas y enfoscados pintados en los colores tradicionales. Las cubiertas serán preferentemente de teja cerámica”.

Se añade el punto 7º las Las cubiertas podrán ser de teja cerámica curva o plana a la andaluza.

En relación al catálogo.

Se añaden en las fichas de los elementos catalogados “Iglesia Ntra. Sra. de la O; El Castillo; se sustituye el párrafo existente sobre la competencia de la Consejeria de Cultura por el siguiente: “Será necesario obtener previa autorización de la Consejería de Cultura, además de las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier tipo de obras, cambio de uso o modificación y en los expedientes de ruina, tanto se trate del bien propiamente dicho como en el entorno.

Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia municipal que afecten al bien declarado o su entorno, incluirán la documentación necesaria para obtener la autorización de la Consejería de Cultura junto con la solicitud presentada para la obtención de la licencia municipal”.

El edificio Candilejas pasa a tener grado de protección B.

Se modifica el Plano 4.5 en lo referente al grado de protección del Bar Paquito, que figuraba B y pasa a figurar C.

En el plano 4.5 la casa de la Calle Larga, nº 69 pasa a incluirse en el grado C que por error figuraba con el A.

Conjuntos urbanos de interés histórico – ambiental.

Se ha incluido la Avda. de Regla entre los elementos catalogados como conjuntos urbanos de interés histórico-ambiental y asimismo se incluye el Casco Urbano haciendo mención especial a las Bodegas por su valor enológico.

3º A la clasificación del suelo.

A) Suelo Urbano:

- Se modifica la clasificación del suelo de los terrenos de suelo urbano no consolidado U.E. 2, 3, 4 y 5 y pasan a constituir el sector 12 del suelo urbanizable ordenado, con una superficie de ámbito de 142.646 m² y aprovechamiento medio de 0,4999.

- En las tablas en las que se relacionan las unidades de ejecución, se incorpora la Unidad de Ejecución 14 "El Muelle", condicionada a la nueva delimitación del dominio público marítimo.

- Se redactan fichas para las unidades de ejecución del sector industrial, en desarrollo del plan de 1983, que se identifican: U.E. 15. "Madroñal" y U.E. 16 "La Estación", en las que se regula la normativa de aplicación , sin necesidad de remisión al planeamiento anterior.

- Se establecen expresamente que las Unidades de Ejecución 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 se desarrollan en el primer cuatrienio. La Unidad 14 "El Muelle" no se fija plazo por estar condicionada al la delimitación de la zona marítimo – terrestre.

Las Unidades 15 y 16, se encuentran en ejecución.

Por acuerdo de Pleno de 11de octubre de 2004 se admite la alegación n º 17177/04 de D. Francisco Manuel Martín García. Se alteran los parámetros de la unidad quedando de la siguiente forma :

U.E. 1 GRANADILLO					
LOCALIZACIÓN	**Granadillo**	ÁREA DE REPARTO	**A.R.-UE1**	DESARROLLO	**P/Urbaniz.**
SUP. TOTAL DEL ÁMBITO	**63.691,0 m2**	SUP. S.G.s	**22.441,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**41.250,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada**	Nºº MÁXIMO VIVIENDAS (*)	**309**
USOS COMPATIBLES	**Terciario 1º 2º 3º 4º 5º - dotacional**	SISTEMA DE ACTUACIÓN	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,4946**
CESIONES DOTACIONES LOCALES	**0,0 m2**	CESIONES VERDE LOCAL	**1.550,0m²**	ORDENANZA	**2 y 3**

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO					
ORDENANZA	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA	15.571,61 M²	1,40	21.800,25 m2	1	21.800,25
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA	5.381,40 m2	1,4	7.533,96 m2	0,7	5.273,77
ZONA 3: JARDÍN EDIFICACIÓN AISLADA/PAREADA	5.136,99 m²	0,75	3.852,74 m²	1,15	4.430,65
TOTAL	**26.090,00 m2**		**33.186,95 m2**		**31.504,67**
PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO					
(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General					

Por acuerdo Pleno de 11 de octubre de 2004 se desestima la alegación n º 17.365/04, de Justo Masot Monserrat, en representación de Propietarios del suelo adjunto al Sector 3, y se mantiene el aprovechamiento del sector al 0,22, quedando la edificabilidad a 115.595.00 m2.

B) Suelo Urbanizable Ordenado.

Se incorpora una ficha para el sector de La Ballena, con la clasificación de suelo urbanizable ordenado en la que se detallan todos los parámetros urbanísticos aplicables al sector.

C) Suelo Urbanizable no Sectorizado.

El sector 9 pasa a ser suelo urbanizable no sectorizado.

D) Suelo Urbanizable sectorizado.

Quedando la programación de lo sectores de la siguiente forma:

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE Y AREAS DE REPARTO
RESUMEN

PRIMER CUATRIENIO

SECTORES 4 Y 8 SECTORIZADO (AR 1)

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
4- Los Quemados	RESIDENCIAL	287.871,0 m2	95.000,0 m2	0,450	1.258
8- Arboledilla	RESIDENCIAL	116.055,0 m2	13.203,0 m2	0,450	508
	TOTAL CUATRIENIO	**403.926,0 m2**	**108.203,0 m2**	**0,450**	**1.766**

SECTOR 12 ORDENADO (AR S12)

UNIDAD DE EJECUCION	AREAS DE REPARTO	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO		VIVIENDAS
2- Valladares	AR-S12	29.476,0 m2	0,0 m2	AR-S12	0,499	147
3- Avda Andalucía	AR-S12	24.410,0 m2	0,0 m2	AR-S12	0,499	122
4- Carnero	AR-S12	23.272,0 m2	0,0 m2	AR-S12	0,499	116
5- Vaqueras	AR-S12	65.488,0 m2	9.018,0 m2	AR-S12	0,499	323
	TOTAL CUATRIENIO	**142.646,0 m2**	**9.018,0 m2**		**0,4990**	**708**

SEGUNDO CUATRIENIO

SECTORES 5, 6 Y 10 SECTORIZADOS (AR 2)

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. SECTOR	VIVIENDAS
5- Madroñales	INDUSTRIAL	192.092,0 m2	26.630,0 m2	0,4711	0
6- Esparragosa	INDUSTRIAL	360.137,0 m2	0,0 m2	0,3920	0
10- Tras Regla	RESIDENCIAL	135.085,0 m2	25.195,0 m2	0,4000	510
	TOTALES AR-2	**687.314,0 m2**	**51.825,0 m2**	**0,4218**	**510**

SECTOR 3 SECTORIZADO (AR S3)

3- Camarón	TURÍSTICO	523.390,0 m2	211.039,0 m2	0,22	750
	TOTALES AR-S3	**523.390,0 m2**	**211.039,0 m2**	**0,22**	**750**

TERCER CUATRIENIO

SECTORES 1, 2, 7 Y 11 SECTORIZADOS cada P.P. Un Area de Reparto independiente.

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
1- Tres Piedras	TURÍSTICO	627.807,0 m2	71.383,0 m2	0,240	900
2- Meca Baja	RESIDENCIAL	631.124,5 m2	98.940,2 m2	0,240	1.525
7- Pozo Romero	RESIDENCIAL	92.757,4 m2	6.975,0 m2	0,427	393
11- Valdeconejos	TURÍSTICO	387.383,0 m2	71.254,0 m2	0,240	620
	TOTALES	**1.739.071,9 m2**	**248.552,2 m2**		**3.438**

E) Suelo no urbanizable:

Se redacta nueva normativa y la clasificación se transcribe a continuación:

Se sustituyen los artículos del 223 al 245 de las normas.

TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO

NO URBANIZABLE.

Se redacta nueva normativa para el Suelo No Urbanizable, que en síntesis es la siguiente:

Definición y Ámbito.

1º.- Definición del Suelo No Urbanizable. Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico paisajístico, histórico arqueológicos, científico ambientales o culturales, son excluidos del desarrollo urbano por el Plan General de Chipiona, o de la legislación actual aplicable y además se quiere preservar tomando medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones propias del mismo.

2º.- Ámbito del Suelo No Urbanizable. Los terrenos que constituyen el suelo no urbanizable, se delimitan en el plano de ordenación urbanística. Esc.: 1:5.000 nº 1-1 / 1-2/ Clasificación del suelo.

Categorías en Suelo No Urbanizable.

1. Definición.- Se define como categorías en suelo no urbanizable la división territorial del mismo atendiendo a sus características intrínsecas. Las distintas categorías de suelo no urbanizable están reguladas por las determinaciones que se desarrollan en el presente Plan General, concretamente las contenidas en este Título, sin perjuicio de cuantas normas legales específicas pudieran serle de aplicación.

2.- En el Término Municipal se distinguen tres categorías para el tratamiento urbanístico del suelo no urbanizable:

A. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Dentro de esta Categoría de suelo se distinguen las siguientes subclases:

- VÍAS PECUARIAS.
- FORESTAL.
- COSTAS.

B. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento.

Dentro de esta Categoría se distingue la siguiente subclase:

- PROTECCIÓN DEL LITORAL.

C. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Dentro de esta Categoría de suelo se distinguen las siguientes subclases:

- REGADÍO INTENSIVO.
- REGADÍO EXTENSIVO.

❖ AGRÍCOLA INTENSIVO EN SECANO.

Concepto de Asentamiento y Definición de "Inducción a su Formación".

Se entiende por Asentamiento la ubicación de actividades humanas que generen necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, acceso rodado y alcantarillado, y que está constituido por la agregación de unidades familiares o actividades de cualquier uso que no están vinculados a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ellas.

Se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, constitución de pro indiviso que no sean consecuencia de herencia o legado, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Las condiciones objetivas que inducen a la formación de nuevos asentamientos son las siguientes:

1) Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 500 m. del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General y los planes o Normas de los municipios colindantes.

2) Cuando se trate de actuaciones que conlleven físicamente la transformación de las características de suelo no urbanizable por otro de características urbanas

Unidad Mínima de Cultivo y Unidad Mínima de Actuación

1. Unidad Mínima de Cultivo. Entendida como la superficie suficiente que deber tener en cuenta una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un

rendimiento satisfactorio, teniendo en cuanta las características socio-económicas de la agricultura en la comarca o zona.

Para Chipiona, según la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan

provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza, se fijan en:

- Secano: 3,00 hectáreas.
- Regadío, viñedos, navazos y huertos de secano: 0,25 hectárea.

2. Unidad Mínima de Actuación. Entendida como la superficie mínima que deba tener una finca rústica para que sobre ella se puedan llevar a cabo las construcciones o edificaciones de conformidad con la normativa particular, de cada categoría de suelo.

Parcelaciones Urbanísticas:

a. No podrán realizarse parcelaciones, segregaciones, o cualquier acto físico o jurídico, que como consecuencia del mismo resulten fincas con dimensiones inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.
b. Junto a la solicitud de licencia, habrá que presentar, por triplicado ejemplar, la siguiente documentación:

- Objeto de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz:
  - Propiedad.
  - Usos.
  - Linderos.
  - Superficie.
  - Servidumbres y cargas.
  - Referencia registral y catastral.
- Descripción de fincas resultantes como consecuencia de las segregaciones o agrupaciones.
- Numeración y descripción de las instalaciones y edificaciones si las hubiere, con planos y fotografías y uso al que se las destina.
- Uso al que se destina la finca y nuevo uso al que se pretende destinar con justificación de su adecuación al uso permitido por el Planeamiento.
- Planos:
  - De emplazamiento.

- De finca inicial y fincas finales.
- De las edificaciones.

c. No se podrán autorizar parcelación rústica cuando las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaran fuera de ordenación en aplicación de las previsiones, del tamaño de la parcela rústica o de las determinaciones de la Normativa.

d. Cuando la finca matriz sea colindante con un vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del domino público. En el supuesto de que este hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

e. No estarán sujetos al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

f. El Ayuntamiento podrá solicitar al interesado la aportación de documentación adicional sobre deslindes de las vías pecuarias, autorizaciones de otras administraciones sobre las instalaciones, …, etc. para la Resolución del expediente.

Edificaciones con destino a vivienda familiar aislada:

a. Sólo se permitirán en aquella categorías de suelo que expresamente la permitan, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

b. Que la vivienda esté vinculada a la explotación agraria, forestal o ganadera, para lo cual:

- El titular de la misma deberá tener como actividad principal la agricultura.
- La finca deberá estar en producción.

c. Que la finca tenga las dimensiones mínimas que se establecen para categoría del suelo.

d. Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada en el párrafo anterior y además a la finca a que se adscribe.

e. Que no existe inducción a la formación de asentamiento de población.

f. En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m².

g. Cuando la finca, donde se pretende construir, sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionará al deslinde y restitución del dominio público en el supuesto que éste hubiera sido invadido rectificando el cerramiento en su caso.

h. Se justificará que la localización de la vivienda en la finca no dificulte su correcta explotación.

Actuaciones en relación con el uso en el Suelo No Urbanizable.

1.-Viviendas Unifamiliares**.** Están destinadas a albergar con carácter permanente a la familia dedicada a la explotación directa de la finca, que no superará los 150 m² construidos.

2.-Naves. Edificación cuyo cometido es el dar cobertura a las distintas instalaciones que deban realizarse a favor de un mejor rendimiento de la finca, tales como:

- Manipulación y envasado de productos.
- Almacenaje de productos agrícolas.
- Bombas de riego, contadores.
- Guardería de maquinaria de labranza.

3.-Casetas para aperos de labranza. Edificación destinada a albergar las herramientas, pequeño material destinado a las instalaciones de riego y/o labranza de la explotación agrícola, que no deberán superar los 16 m².

4.-Invernaderos. Instalación con plástico u otro material similar destinado a la mejora de la climatización del cultivo.

5.-Edificación para la Ganadería Estabulada. Esta actividad requiere la construcción necesaria destinada a la estabulación del ganado, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones propias de la actividad, etc. La parcela que alberga estas instalaciones será superior a los 10.000 m2 y la ocupación de todas las instalaciones no superará el 20% del total de la misma.
Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones.

6.-Instalaciones para núcleos zoológicos. Las características de estas instalaciones quedan condicionadas a las determinaciones de ocupación que para el desarrollo de esta actividad estén regladas por la legislación específica y contar con las autorizaciones necesarias para su implantación.

En cualquier caso, la parcela contará con un mínimo de 10.000 m2 y las instalaciones no ocuparán más del 20% de la parcela. Llevará implícita la declaración de Utilidad Pública e Interés Social y le será exigido el Proyecto de Actuación, o en su caso Plan Especial, con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.

7.-Ventas. Instalaciones fijas o desmontables destinadas a la restauración con una superficie inferior a 500 metros cuadrados, debiendo quedar distanciada al menos 1.500 metros de una instalación existente de semejantes características, con una ocupación máxima del 50% de la parcela sobre la que se asienta y retranqueo a las vías de comunicación no inferior 5 metros sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial aplicable.

8.-Edificaciones Vinculadas a las Infraestructuras. Se entiende por edificaciones vinculadas a las Infraestructuras, todas aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, tales como casetas de peones, instalaciones para mantenimiento de las carreteras y autopistas, estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica.

Tratándose de elementos territoriales: ríos, acequias, caminos rurales, etc, en los que se pretendan llevar a cabo actuaciones tales como acondicionamiento, encauzamiento o tratamientos, será imprescindible la autorización de los Organismos competentes para llevarlas a cabo.

Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura, no obstante no deberán superar los 20 m2 construidos y 3'50 mts de altura. Aquellas edificaciones que tengan sentido solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Condiciones Específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1. Construcciones. En estas zonas se prohíbe cualquier edificación e instalación que no esté relacionada con la protección, el mantenimiento y el disfrute de los recursos naturales del suelo, permitiéndose instalaciones de acogida (aulas ecológicas) para desarrollo de actividades educativas y culturales relacionadas con la protección ambiental.

Las construcciones e instalaciones existentes, con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración.

2. Extracciones. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

3. Caminos. Se prohíbe la apertura de caminos que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento, explotación y protección de estas áreas.

4. Talas. No se permite la tala de los árboles para la explotación comercial de las masas forestales, salvo en las condiciones que para ello establezca la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, siendo un acto sujeto a la Licencia.

En las áreas deforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior, se procederá a la consiguiente repoblación, debiendo cubrir una superficie como mínimo igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado y con especies autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

5. Vías pecuarias, cañadas y cordeles. En actuaciones sobre terrenos colindantes con vías pecuarias, cañadas, cordeles, etc..., se mantendrán unas separaciones de 40 m. y 20 m. para cañadas y cordeles respectivamente, contados desde el eje de la vía.

6. Vertidos, Residuos y Cerramientos.

6.1. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto a los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el Subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o

indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

6.2. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir un peligro.

6.3. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

6.4. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

De Especial Protección de Vías Pecuarias.

1. Delimitación. Comprende los espacios por donde discurren las vías pecuarias (actualmente pendientes de deslindar), distinguiéndose en el término las siguientes:

Vías Pecuarias	Anchura (mts.)	Longitud (Km.)
Colada de la Tapia	40,00	2,5
Vereda de los Pinos	29,89	2,00
Vereda de los Arriates	20,89	1,45
Colada de Chapitel	54,00	2,70
Cordel de Rincones	37,61	3,00
Vereda de la Reyerta	20,89	4,10
Descansadero Abrevadero Pozo de la Mar	10.500 m²	0,14
Colada del Pozo Romero	10,00	3,50
Colada del Pozo Nuevo	20-50	3,00
Colada del Tío Caro, Cerro Piñón	20-70	1,10

Todas estas vías pecuarias quedan reseñadas en el Plano 3-1 y 3-2 "Suelo de Especial Protección por Afección Legal y Yacimientos Arqueológicos".
La gestión estará a cargo del correspondiente Departamento de la Junta de Andalucía.

2. Usos.

A. Usos Característicos. Única y exclusivamente los recogidos en la legislación sectorial aplicable: Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

B. Usos Prohibidos. Todos los demás.

C. Limitaciones al uso.- En caso de que las vías pecuarias sean atravesadas por carreteras o calles deberá respetarse lo establecido en la legislación de vías pecuarias, en cuanto a su integridad, continuidad y viabilidad.

Antes de la redacción definitiva del proyecto correspondiente deberá tener informe preceptivo favorable de Medio Ambiente.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Corresponde la gestión de estos terrenos a la Junta de Andalucía que será quien determine las condiciones en las que proceda llevarse a cabo este tipo de actividad para cada vía pecuaria en concreto. En todo caso, las

construcciones que se lleven cabo deberán, tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño al paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior. El proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente.

De Especial Protección Forestal.

1. Delimitación. Comprende los espacios correspondientes a los pinares existentes en el Término de Chipiona, que quedan delimitados en la Cartografía del Planeamiento., distinguiéndose en el término las siguientes:

- Pinar de Peritanda.
- Pinar de Martín.

Todos estos espacios quedan reseñados en el Plano 3-1 y 3-2 "Suelo de Especial Protección por Afección Legal y Yacimientos Arqueológicos".

2. Usos.

A. **Usos Característicos.** Los recogidos en la legislación sectorial aplicable aplicable: Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
B. **Usos Compatibles.** Ocio y Festejos.
C. **Usos Prohibidos.** Todos los demás.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Se permitirán instalaciones provisionales desmontables relacionadas con los Festejos Anuales de Celebración de la Romerías que se instalarán para cada acontecimiento.

Las construcciones que pudieran realizarse con carácter permanente, vinculadas a los usos permitidos y/o compatibles, no podrán, en ningún caso, superar los 150 m². Tendrán que ser edificaciones aisladas de una sola planta, emplazadas y diseñadas de forma que no causen daño al arbolado y respeten el paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior. El proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente.

Inventario de Edificaciones Existentes:

- Ermita.
- Portada de Entrada al Pinar de la Villa.
- Merenderos.
- Camping Municipal.
- Campamento Puente Zuazo.

De Especial Protección de Costas.

1. Delimitación. Comprende los espacios correspondientes a las playas del litoral del Término de Chipiona, que quedan delimitadas por su parte interior por la Delimitación Marítimo-Terrestre y por el exterior por las Aguas Continentales, distinguiéndose en el término las siguientes:

- Playa de Las Tres Piedras.
- Playa de Camarón.
- Playa de Regla.
- Playa de Las Canteras.
- Playa de la Cruz del Mar.
- Playa de Piedra de la Barriga.
- Playa de Niño de Oro.
- Playa de Montijo.

Todas estas playas quedan reseñadas en el Plano 3-1 y 3-2 "Suelo de Especial Protección por Afección Legal y Yacimientos Arqueológicos".
La gestión estará a cargo del correspondiente Departamento de la Dirección General de Costas.

2. Usos.

A. **Usos Característicos.** Única y exclusivamente los recogidos en la legislación sectorial aplicable: Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, Real Decreto 1471/1989, 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Costas.
B. **Usos Prohibidos.** Todos los demás.
C. **Limitaciones al uso**.- Para la explotación de las playas en período estival, el Ayuntamiento deberá redactar y someter a la aprobación de la Dirección General de Costas, el correspondiente Plan Anual de Explotación de Playas.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Corresponde la gestión de estos terrenos a la Dirección General de Costas que será quien determine las condiciones en las que proceda llevarse a cabo este tipo de actividad en estos espacios públicos. En todo caso, las construcciones que se lleven cabo deberán, tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño al paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior. El proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente.

III.B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO.

De Protección del Litoral.

1. Delimitación. Área comprendida entre Playa Niño de Oro, Camino de la Reyerta, Carretera A-480: Chipiona-Sanlúcar de Barrameda y el Límite del Suelo Urbano.
Este Suelo queda reseñado en el Plano 1-1 "Clasificación del Suelo".

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en 5.000 m².

3. Usos.

A. **Uso Característico:** Intensivo bajo invernaderos de primor, flor y hortícola.
B. **Usos Compatibles:**
   - Cultivo de Regadío.
   - Cultivo de Secano.
   - Ganadero, zoológico.
   - Forestal.
C. **Prohibidos:** Todos los demás.

4. Actuaciones.

A. **Permitidas:**

a) Parcelaciones.- Se permite la segregación de parcelas, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

b) Instalaciones.- Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículo 234 de las presentes normas.

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.
- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos.
- Construcción de Naves de dimensión máxima de 100 m².
- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.

B. Prohibidas:

- Se prohíbe expresamente las construcciones de viviendas aisladas.
- Quedan expresamente prohibidas las construcciones de utilidad pública e interés social.
- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.
- No se permitirán los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras, ni el depósito de materiales.

III.C. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

De Regadío Intensivo.

1. Delimitación. Conforma la mayor parte del territorio de Chipiona, recorriendo el margen derecho de la Carretera A-480 sentido Chipiona - Sanlúcar de Barrameda.

Este Suelo queda reseñado en los Planos 1-1 y 1-2 "Clasificación del Suelo".

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en 5.000 m².

3. Usos.

A. Usos Característico: Agrícola intensivo, comprendiendo tanto la flor como hortícola.

B. Usos Compatibles:

- Agrícola de Regadío.
- Ganadero, zoológico.
- Forestal.

C. Prohibidos: Todos los demás.

4. Actuaciones.

A. Permitidas:

a) Parcelaciones.- Se permite la parcelación de parcelas, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

b) Instalaciones.- Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículo 234 de las presentes normas:

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.
- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos.
- Construcción de Naves de dimensión máxima de 200 m².

- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.

- **Viviendas Unifamiliares.-** Podrán construirse viviendas unifamiliares por el procedimiento establecido en el artículo 229 y con las características del artículo 234, en fincas que tengan una superficie igual o superior a 20.000 m².

B. Prohibidas.

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

C. Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social. Previa aprobación del correspondiente expediente de declaración de utilidad Pública e Interés Social, y concesión de la licencia, una vez aprobado el Plan Especial y/o Proyecto de Actuación, se permiten las siguientes actuaciones:

- Actuaciones de ocio al Aire Libre, en donde el edificio auxiliar no puede sobrepasar los 100 m² construidos.
- Ventas, cuyas instalaciones, ya sean fijas o desmontables no superen una superficie de 500 m², debiendo quedar distanciada, al menos 1.500 mts., de una instalación existente de semejantes características.
- Establecimientos destinados a la producción artesanal y/o oficios artísticos con venta al público, siempre y cuando la construcción que le dé cobertura no supere los 200 m².
- Gasolineras y Estaciones de Servicio.
- Movimientos de tierra.
- Extracción de áridos.

- Explotación de canteras.
- Depósito de materiales.

De Regadío Extensivo.

1. Delimitación. Lo conforma gran parte del territorio de Chipiona, recorriendo el margen derecho de la Carretera de Munive en el sentido Sanlúcar de Barrameda - Rota. Este Suelo queda reseñado en los Planos 1-1 y 1-2 "Clasificación del Suelo".

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en 10.000 m².

3. Usos.

A. Usos Característico: Regadío adecuado al cultivo de hortalizas, remolacha, algodón, etc. Plantación de viñedos.

B. Usos Compatibles:

- Agrícola de Regadío.
- Agrícola de Secano.
- Ganadero, zoológico.
- Forestal.

C. Prohibidos: Todos los demás.

4. Actuaciones.

A. Permitidas.

a) Parcelaciones.- Se permite la segregación de parcelas, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

b) Instalaciones.- Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículo 234 de las presentes normas:

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.
- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos.
- Construcción de Naves de dimensión máxima de 400 m².
- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.

  - **Viviendas Unifamiliares.-** Podrán construirse viviendas unifamiliares por el procedimiento establecido en el artículo 229 y con las características del artículo 234, en fincas que tengan una superficie igual o superior a 30.000 m².

B. Prohibidas.

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

C. Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

Previa aprobación del correspondiente expediente de declaración de utilidad Pública e Interés Social, y concesión de la licencia, una vez aprobado el Plan Especial y/o Proyecto de Actuación, se permiten las siguientes actuaciones:

- Actuaciones de ocio al Aire Libre, en donde el edificio auxiliar no puede sobrepasar los 100 m² construidos.

- Ventas, con instalaciones fijas o desmontables, con una superficie inferior a 500 m², debiendo quedar distanciada, al menos 1.500 mts., de una instalación existente de semejantes características.
- Establecimientos destinados a la producción artesanal y/o oficios artísticos con venta al público, siempre y cuando la construcción que le dé cobertura no supere los 200 m².
- Gasolineras y Estaciones de Servicio.
- Movimientos de tierra.
- Extracción de áridos.
- Explotación de canteras.
- Depósito de materiales.

Agrícola Intensivo en Secano.

1. Delimitación. Lo conforma parte del territorio de Chipiona, limitando con la A-491: Chipiona-Rota, extendiéndose hacia la zona costera y colindante con suelo urbano y urbanizable.
Este Suelo queda reseñado en los Planos 1-1 y 1-2 "Clasificación del Suelo".

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en 30.000 m².

3. Usos.

A. Usos Característico: Agrícola Intensivo de Secano, destinado fundamentalmente al cultivo de hortalizas, cereales, girasol, etc. Plantación de viñedos.

B.Usos Compatibles:

- Agrícola de Regadío.
- Ganadero, zoológico.
- Forestal.

C. Prohibidos: Todos los demás.

4. Actuaciones.

A. Permitidas:

a) Parcelaciones.- Se permite la segregación de parcelas, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

b) Instalaciones.- Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículo 234 de las presentes normas:

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.
- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos.
- Construcción de Naves de dimensión máxima de 100 m².
- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.
    - **Viviendas Unifamiliares.-** Podrán construirse viviendas unifamiliares por el procedimiento establecido en el artículo 229 y con las características del artículo 234, en fincas que tengan una superficie igual o superior a 10 Has.

B.Prohibidas.

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

C.Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

Previa aprobación del correspondiente expediente de declaración de utilidad Pública e Interés Social, y concesión de la licencia, una vez aprobado el Plan Especial y/o Proyecto de Actuación, se permiten las siguientes actuaciones:

- Actuaciones de ocio al Aire Libre, en donde el edificio auxiliar no puede sobrepasar los 100 m² construidos.
- Ventas, con instalaciones fijas o desmontables, con una superficie inferior a 500 m², debiendo quedar distanciada, al menos 1.500 mts., de una instalación existente de semejantes características.
- Establecimientos destinados a la producción artesanal y/o oficios artísticos con venta al público, siempre y cuando la construcción que le dé cobertura no supere los 200 m².
- Gasolineras y Estaciones de Servicio.
    - Movimientos de tierra.
    - Extracción de áridos.
    - Explotación de canteras.
    - Depósito de materiales.

4º A los sistemas generales:

Se fijan tanto en plano como en las fichas que el sector 12, que comprende las U.E. 2, 3, 4 y 5, clasificadas en la aprobación provisional como suelo urbano no consolidado, y que se clasifica como suelo urbanizable sectorizado ordenado, los sistemas generales incluidos en el sector que afectan a 9.018 m².

- En las U.E. 7, 8, 9 y 10 se fijan en las fichas las superficies incluidas en las mismas que se destinan a Sistemas Generales y las que destinan a Sistemas Locales. La información de las fichas figuran en los planos, indentificándose expresamente los terrenos destinados a Sistemas Generales, con los grafismos “S.G.”.

- En la U.E. 6 se identifica la zona destinada a Sistema General viario, y se señala expresamente en el plano 2.1 y en la ficha de la Unidad.

- Se corrigen los planos en lo referente al sector 7, al objeto de identificar el viario que se destina a sistema general.

Con referencia al Sector 10, en el plano 1.2 se identifican los Sistemas Generales adscritos.

5º A la regulación del suelo no urbanizable

Se redacta la normativa para el suelo no urbanizable que se ha transcrito anteriormente.

6º A la regulación del suelo urbanizable sectorizado.

Se corrige en la Memoria 1_{b2} la referencia de los sectores, sustituyendo 10 por 11.

En las fichas de ordenación de los sectores de uso característico residencial, se incorpora como determinación vinculante al Plan Parcial, la reserva de aprovechamiento para viviendas protegidas (Sectores 2, 4, 7, 8, 10 y 12).

Los restantes criterios orientativos que figuraban en las fichas han pasado a definirse como "Determinaciones de Orientación Pormenorizada".

Se elimina de la ficha de los sectores la referencia "El ámbito del sector quedará supeditado a la delimitación definitiva de las vías pecuarias que lo circunden, límite que conformará el límite definitivo del sector.

Se justifica el coeficiente de homogeneización, en las fichas de los sectores 5 y 6, en los que expresamente se establece "coeficiente de ponderación intersectoriales residenciales y/o industrial 0,9804.

El artículo 92 de las normas del Plan General define el uso turístico y el uso terciario:

Artículo 92. Uso Turístico.

Corresponde a las actividades en las que más del 50% del uso está reservado a plazas turísticas, entendiendo por tales:

- Las incluidas en el Registro de Establecimientos Turísticos, excepto las calificadas como campamentos.
- Las viviendas con fines de alojamiento temporal, que equivaldrán a tres plazas/habitante.

Uso Turístico-Terciario

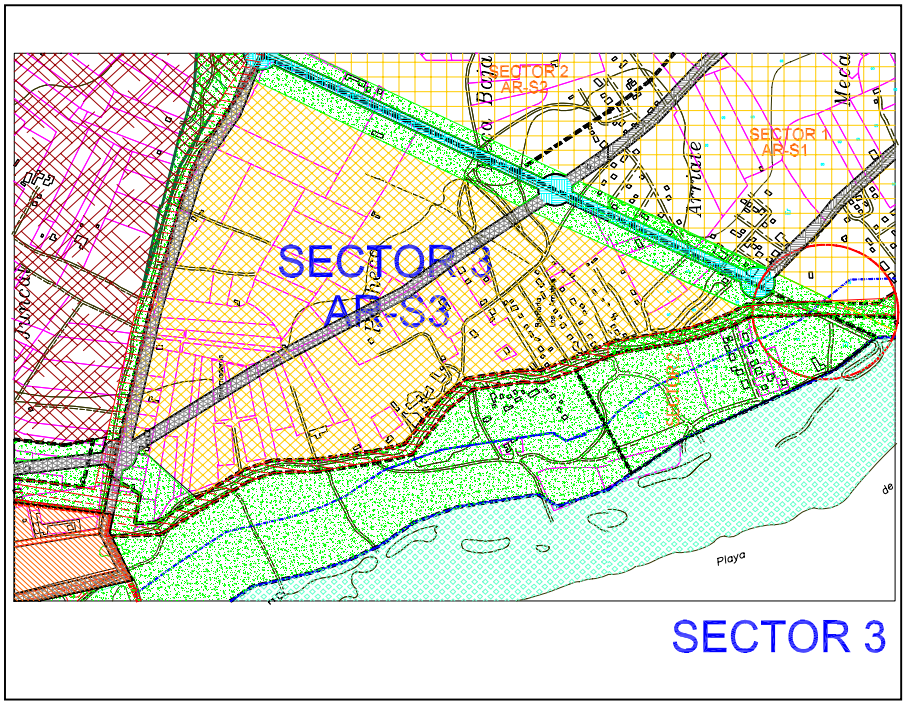
Corresponde a las actividades en las que más del 50% del uso está reservado a plazas incluidas en el Registro de Establecimientos Turísticos, excepto las calificadas como campamentos, y el resto a cualquiera de los usos terciarios que se definen en el artículo 93.

En el Texto Refundido aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 26 de julio de 2004 se modificó en el Sector 3 el aprovechamiento medio del sector fijándose en el 0,22.

Por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 11 de octubre de 2004, se vuelve a la ordenación aprobada provisionalmente el 27 de noviembre de 2003.La ficha será la que se transcribe a continuación:

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR 3 CAMARON



DENOMINACION	**SUS-AR,S3**	LOCALIZACION	**Camarón**	DESARROLLO	**Plan Parcial**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**523.390,0 m2**	SUP. S.G.s ADSCRITOS	**138.073,3 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**385.316,7 m2**
USO CARACTERISTICO	**Turístico**	INICIATIVA	**Privada**	EDIFICABILIDAD MAXIMA	**115.595,00 m2**
USOS COMPATIBLES	**Terciario, Dotacional y Residencial**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,22 m2/m2**

INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS	**750**
	Nº MAX PLAZAS HOTELERAS	**1500**

PROGRAMACION: TERCER CUATRIENIO **APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S3 ..... 0,22**

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 3 CAMARON

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

a) Se señalan como viarios vinculantes los tramos correspondientes de las vías principales que bordean y atraviesan al sector.

b) Los Sistemas Generales adcritos al sector son interiores al mismo pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres de Camarón en una superficie de 138.073,3 m2.

c) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

d) Sobre el Dominio Publico Hidrahulico y sus Zonas de Servidumbre de Policia:
1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibicion de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
2.-Zonas de Policia: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorizacion previa del Organismo de Cuenca para efectuar las siguientes actuaciones:
- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Otro uso o actividad que suponga un obstaculo a la corriente en regimen de avenidas.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.

- Acampadas colectivas que necesiten la autorizacion de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Extraccion de áridos.

e) En la zona de influencia Marítimo - Terrestre, establecidas por la Ley de Costas y el art. 10 de la L.O.U.A. se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación. -
De los sistemas locales de espacios libres, destinados a zonas verdes, al menos 35.000 m² de estos deberán localizarse en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección. Las plantaciones de estos espacios libres se realizarán manteniendo las condiciones naturales de la zona, por lo tanto la vegetación deberá ser la autóctona. La alteración de esta zona verde local, referida en el párrafo anterior, sólo podrá realizarse mediante Revisión del Planeamiento General.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

e) Los espacios libres de Plan de Parcial se situarán al norte y sobre todo con el fondo de contacto de este sector con la zona de La Laguna, que acogerá al menos un 50% de estos espacios libres, con independencia de lo establecido en el apartado d).2. de las determinaciones vinculantes.

7º A la regulación del suelo urbano.

Se fomenta la conservación del parcelario, con el siguiente texto "La parcela mínima será la catastral histórica. Con objeto de mantener el parcelario catastral no se permitirá la agrupación de parcelas catastrales o registrales, salvo casos ocasionales y nunca más de dos parcelas colindantes ni más de 400 m². No se permitirá la segregación que dé lugar a parcelas de menos de 120 m². "En caso de agregación, la solución arquitectónica reflejará la división catastral".

Sobre la normativa 1 Casco Antiguo y su carácter excesivamente estricto y como consecuencia el deber de incorporar al Plan una normativa más flexible para los edificios destinados al uso dotacional, hace la siguiente aclaración.

El uso dotacional tiene una normativa diferente al uso residencial en zonificación 1 Casco Antiguo, aún cuando se implanta en terrenos incluidos en la parte antigua de la población, pues el 1 zonificación Casco Antiguo recae sólo sobre las edificaciones o solares en dosnde expresamente se señalan y no sobre otros suelos señalados con trama diferente.

Es decir, la normativa de aplicación para suelo dotacional se recoge en los artículos 336 al 340, ambos inclusive.

Con referencia a las alineaciones que se regulaban en los artículos 283, 293, 302 suprimiéndose el párrafo que decía"No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada, sin que en ningún caso esta regularización se produzca con pérdida de espacio público".

Se corrige en la Memoria contenida en el Tomo 1b2 la suma del aprovechamiento objetivo de las Unidades de Ejecución.

Se incluyen las Unidades de Ejecución nº 9 y 10 en la misma área de reparto, y se fija el aprovechamiento medio en 0,505 para ambas.

En cuanto a la Unidad de Ejecución nº 1 cuyo uso característico era el turístico, se modifica y pasa a ser residencial con un aprovechamiento del 0,436, estableciéndose la obligatoriedad de destinar el 10% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

Se modifica en la Memoria (Tomo 1b2) la suma del aprovechamiento objetivo, sin incluir las unidades 2, 3, 4 y 5 para las que se ha modificado su clasificación de suelo urbano no consolidado a urbanizable sectorizado ordenado.

8º A las normas urbanísticas.

Se define la vivienda unifamiliar y plurifamiliar en la normativa, conforme a lo que se establecía en el Tomo 1b2.

En el suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias, sólo se permiten los usos establecidos en la Ley de Vías pecuarias 3/1995 de 23 de marzo, en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998 de 21 de julio.

Se elimina en el artículo 329 la referencia al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Se modifica la ficha correspondiente al sector 11 Valdeconejos, y con respecto al dominio marítimo terrestre se dice: "d) La zona de 100 mts., de servidumbre de protección, deberá destinarse a Espacios Libres, según prescribe la Ley de Costas, por lo que los Sistemas Locales de Espacios Libres deberán abarcar al menos la totalidad de este espacio.
En la zona de influencia Marítimo - Terrestre, establecidas por la Ley de Costas y el art. 10 de la L.O.U.A. se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección".

Se modifica la redacción del apartado 1 del artículo 329, que dice: "Usos - Para la Zona de conjunto de interés del casco antiguo, el uso residencial será compatible con el uso industrial bodeguero, quedando excluido cualquier otro tipo de uso industrial".

9º A la cartografía .

Se modifican los planos 4.4 y 4.5 de modo que en los mismos se recoja la nueva zonificación que se le da a las manzanas de la U.E. nº 1 para permitir el incremento de edificabilidad que se le aplica .

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

La Memoria de Ordenación junto con los esquemas gráficos que la acompañan, fichas de Ordenación y los planos, establecen los objetivos generales, que a lo largo de la tramitación del documento, cuyas connotaciones básicas de inicio quedan reflejadas en el documento 1_{b1}, expresan el sentido de la Ordenación, la justificación y la descripción de las propuestas, a las que se añaden ahora las directrices marcadas por la Dirección Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 22 de marzo de 2004 y el Pleno de la Corporación celebrada el 11 de octubre de 2004 al resolver alegaciones a la aprobación definitiva.

Teniendo en cuenta que la base económica del Término Municipal la constituye fundamentalmente el sector agrícola, el sector servicios y en menos medida el sector pesquero, los objetivos del Plan se centran en lo siguiente:

- Se ordena fundamentalmente de acuerdo con el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste, de la Provincia de Cádiz.

- Se opta por el mantenimiento del casco urbano histórico, conservando la estructura urbana parcelaria existente, y el tipo de edificación característico de la zona, realizando un catálogo de edificaciones al objeto de proteger el patrimonio urbanístico e histórico, cultural y arquitectónico de la ciudad.

Se amplían las edificaciones catalogadas.

- Se protegen los suelos en la que concurran valores naturales históricos, culturales, paisajísticos, de especial valor agrícola, las vías pecuarias, las zonas colindantes con el dominio público del litoral, y cualquier otro valor, del proceso urbanizador.

- Se realiza una propuesta de racionalidad de las redes de infraestructura para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, redes de saneamiento, proponiendo el subsuelo de la vía verde por donde discurren todas estas infraestructuras en aras de la funcionalidad, economía y eficacia.

- Se protege especialmente el litoral, tanto en lo referente a la zona de dominio público, como de servidumbre, donde no se permiten edificaciones, así como en la zona de influencia donde no se permiten las pantallas arquitectónicas y la edificación se limita de las alturas (Baja más dos).

Se prevé una gran zona verde en tramos colindante del litoral de 267.919,95 m².

- Se preserva especialmente el suelo destinado a la agricultura de primor bajo invernadero, por su especial potencial económico del municipio.

- En todos los sectores cuyo uso característico es el residencial se proponen viviendas para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública entorno al 30 %.

- Con respecto a las dotaciones existentes, la Revisión del Plan con respecto al Plan de 1983 mejora las dotaciones y equipamientos, procurando su distribución equilibrada.

- Se mejora la red del tráfico y se hace especial incidencia en la reserva de terrenos para aparcamiento, obligando en el casco urbano a dotar de una plaza de aparcamiento para cada vivienda construida.

- Especial importancia tiene en el plan general la protección del sector agrícola y concretamente el sistema productivo de los invernaderos, por que constituyen la mayor fuente de empleo y riqueza para le municipio, en el que el Plan apuesta por su mantenimiento y potencialidad.

II. A. SUELO URBANO

Si analizamos los planes de información de infraestructuras y servicios, referente a las vías pavimentadas, planos de redes y de fecales, nos encontramos con la circunstancia de que suelo urbano consolidado se corresponde con todo el suelo urbano a excepción de las zonas que se delimitan como unidades de ejecución.

En plano nº 1.1 y 1.2., sobre clasificación del suelo, se delimita el suelo urbano.

Al suelo urbano se destina en el Plan un total de 3.186.000 m².

De los que corresponde a:

- Suelo Urbano consolidado: 2.703.332 m².
- Suelo Urbano no consolidado: 322.108 m².

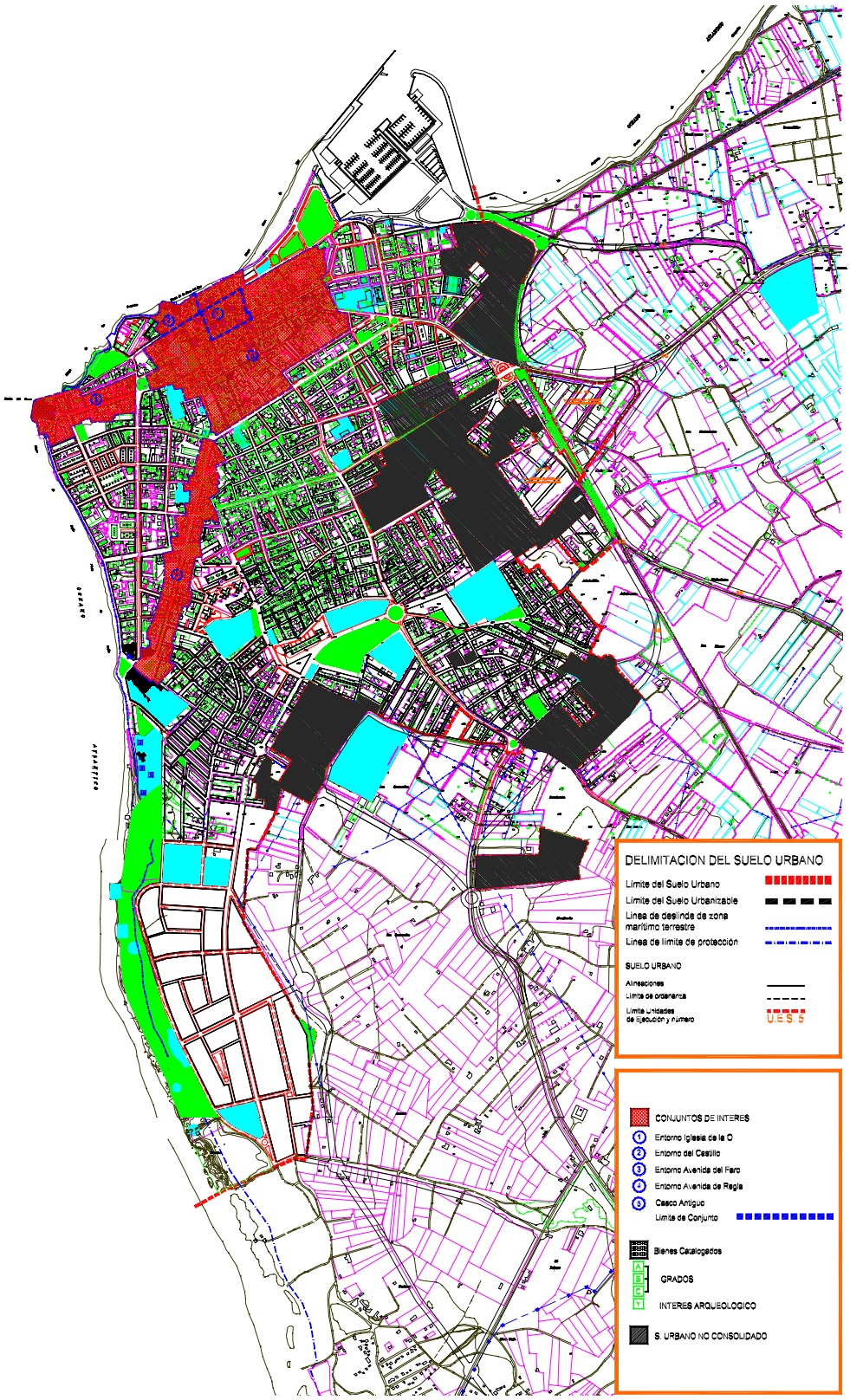
II. A. 1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

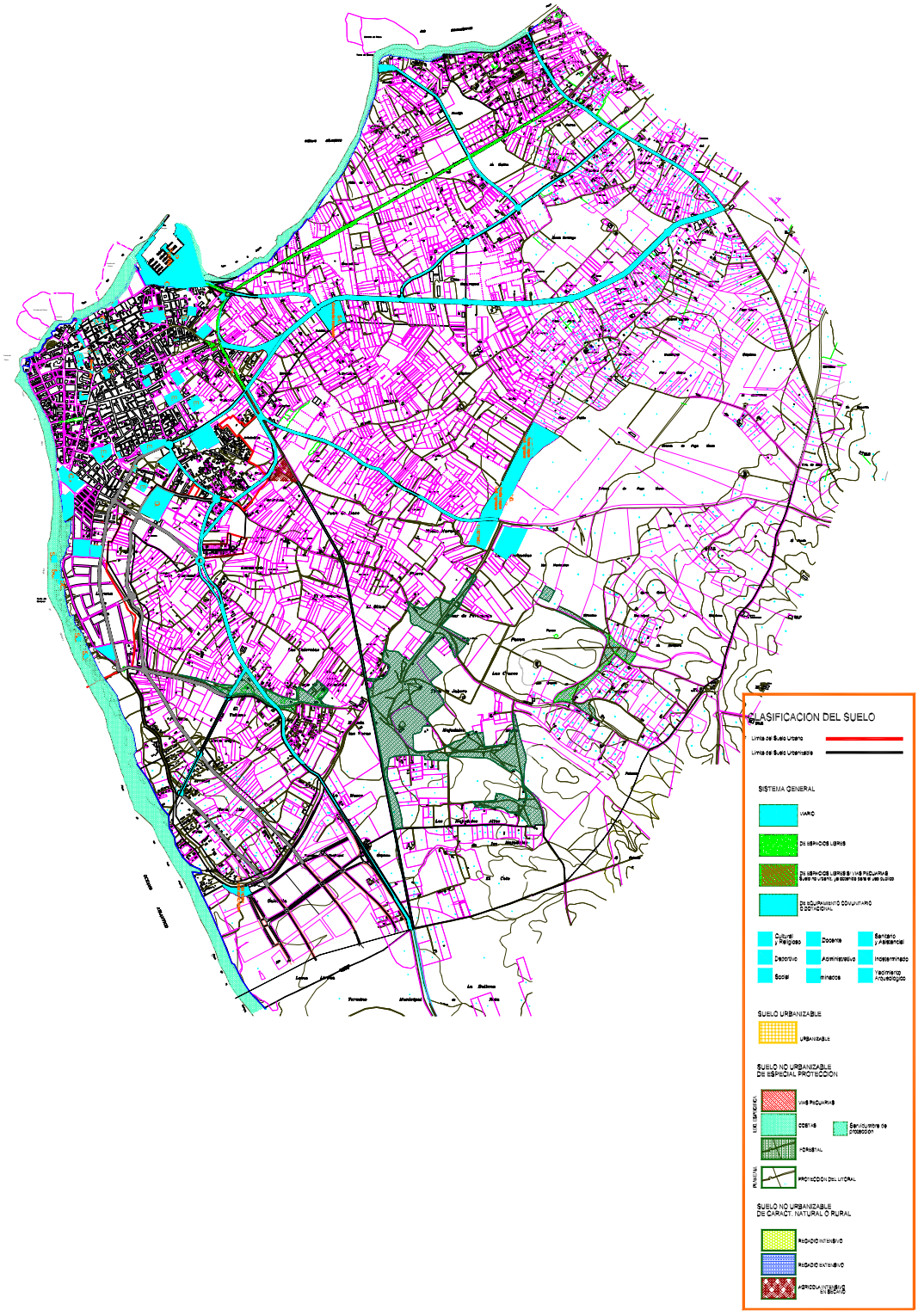
La superficie ocupada es de 2.703.322 m².

Se definen los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas.

Se distinguen 10 zonas; con diferente tipología edificatoria. Son las siguientes:

- Zona 1 : Casco Antiguo
- Zona 2 : Edificación en Manzana Cerrada
- Zona 3 : Ciudad Jardín. Edificación Aislada o Pareada
- Zona 4 : Ciudad Jardín. Edificación en Hilera
- Zona 5 : Residencial Extensiva Abierta
- Zona 6 : Industrial
- Zona 7 : Remisión a Planeamiento Anterior
- Zona 8 : Espacios Libres
- Zona 9 : Especial (equipamiento colectivo)
- Zona 10 : Mantenimiento de la Edificación


DELIMITACION DEL SUELO URBANO
Límite del Suelo Urbano
Límite del Suelo Urbanizable
Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
Linea de límite de protección
SUELO URBANO
Alineaciones
Límite de ordenanza
Límite Unidades de Ejecución y número
U.E.S.S
CONJUNTOS DE INTERES
1 Entorno Iglesia de la O
2 Entorno del Castillo
3 Entorno Avenida del Faro
4 Entorno Avenida de Regla
5 Casco Antiguo
Límite de Conjunto
Bienes Catalogados
A
B
C
GRADOS
Y
INTERES ARQUEOLOGICO
S. URBANO NO CONSOLIDADO


CLASIFICACION DEL SUELO
Limite de Suelo Urbano
Limite de Suelo Urbanizable
SISTEMA GENERAL
SUELO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION
SUELO NO URBANIZABLE DE CARACT. NATURAL O RURAL

II. A. 2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Las distintas unidades responden a una realidad física distinta, dado que en algunas de ellas la edificación es intensa mientras que en otras, existen un número importante de parcelas sin edificar. La estructura social, asimismo, es desigual, tanto por la diferencia de nivel social de unas a otros, como en lo referente a los titulares de las fincas, en donde existen unidades que la mayoría de los propietarios son constructores o promotores y otros donde la propiedad está muy dividida en pequeñas parcelas de economía deficiente. Ello nos lleva a diferente problemática en la gestión donde se prevé que si bien algunas unidades se gestionarán por compensación, en otras podrá darse la circunstancia de tener que utilizar otro sistema de gestión sustitutorio, aún cuando el Plan opte por ofrecer la iniciativa privada a todas, en aras de la igualdad y oportunidad.

Razones por las cuales el Plan ha optado por la gestión individualizada de cada una de las unidades de ejecución, considerando que no se dan las circunstancias objetivas a que alude el art. 17.4 de la L.O.U.A., dado que no existen unidades con situación aislada ni constituyen vacíos relevantes.

Se prevén un total de 12 unidades de ejecución. Las unidades 2,3,4 y 5 corresponden a suelo urbanizable ordenado.

- Uso residencial: 1,6,7,8,9,10,11,12,13 y 14.
- Uso industrial: Dos unidades procedentes del Plan de 1.983 (U.E. 15 y U.E.16).

A) UNIDADES DE EJECUCIÓN DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL.

Todas las unidades están destinadas a viviendas permanentes.

El nº de viviendas previstas es de 1.564

UE 1, nº de viviendas previstas de 309
UE 6, nº de viviendas previstas de 58
UE 7, nº de viviendas previstas de 180
UE 8, nº de viviendas previstas de 150
UE 9, nº de viviendas previstas de 187
UE 10, nº de viviendas previstas de 94
UE 11, nº de viviendas previstas de 87
UE 12, nº de viviendas previstas de 151
UE 13, nº de viviendas previstas de 214
UE 14, nº de viviendas previstas de 134

Si consideramos que la relación de habitantes por vivienda es de 3,5 el nº de habitantes previstos es de 5.474.

La superficie total del ámbito es de 322.108,8 m² y el nº de viviendas previstas es de 1.564, por lo que la densidad es de 48,55 viviendas/ha.

La reserva para dotaciones es de 103.044 m², considerando la edificabilidad total de 104.809,02, por lo que por cada 100 m² edificable corresponde 101,71 m² para dotacional.

Las dotaciones para espacios libres suman un total de 53.228 m² correspondientes a:

- 12.401 a Sistemas Locales.
- 40.827 a Sistemas Generales.

Por lo tanto el suelo destinado a espacios libres es superior al 10% de la superficie edificable.

Se destinan a parques y jardines 50,78 m² por cada 100 m² edificables.

La reserva para equipamiento dotacional es de 25.339 m² correspondiendo:

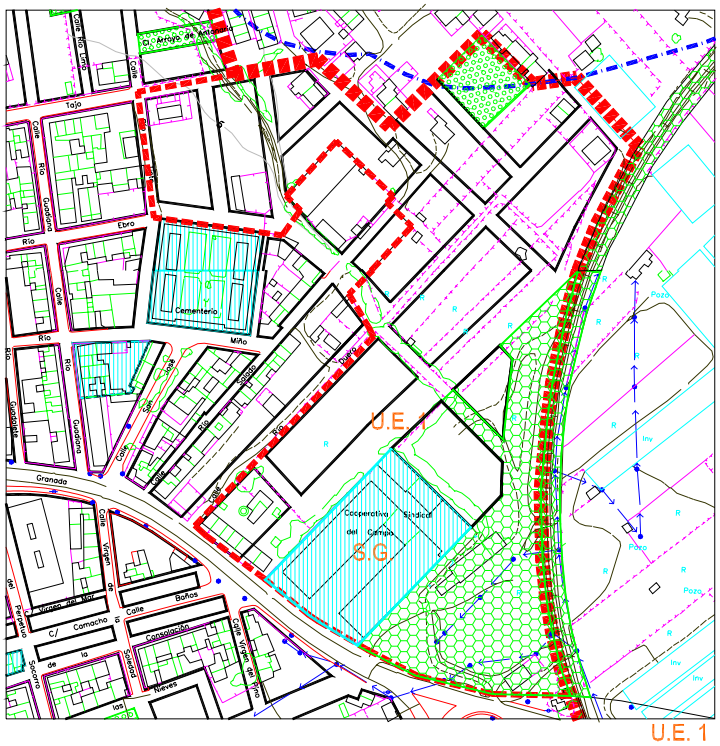
- 5.713 a Sistemas Locales.
- 19.626 a Sistemas Generales.

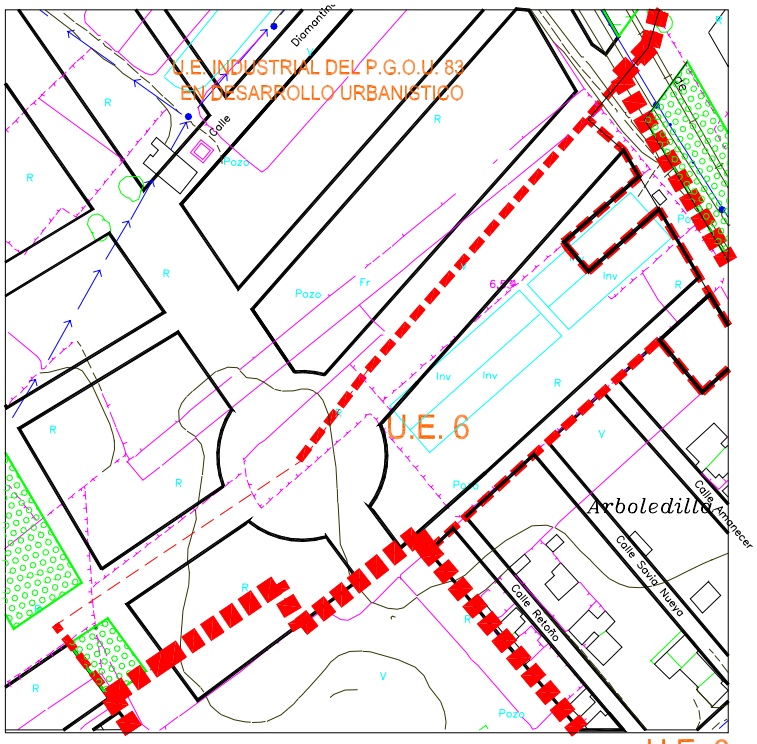
Se proponen un total de 39.410,50 m² para viviendas de protección oficial o cualquier otro régimen de protección pública.

UNIDAD	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	EDIFICABILIDAD PROTEGIDA
UE 1	31.247,97 m²	7.533,96 m²
UE 6	8.374,6 m²	_____
UE 7	21.316,0 m²	9.100,0 m²
UE 8	14.778,1 m²	2.955,6 m²
UE 9	23.948,3 m²	3.997,0 m²
UE 10	12.348,8 m²	_____
UE 11	12.486,6 m²	3.745,0 m²
UE 12	16.965,2 m²	_____
UE 13	25.067,0 m²	12.079,0 m²
UE 14	A determinar por P.E.	_____
TOTAL	**166.523,57 m²**	**39.410,50 m²**

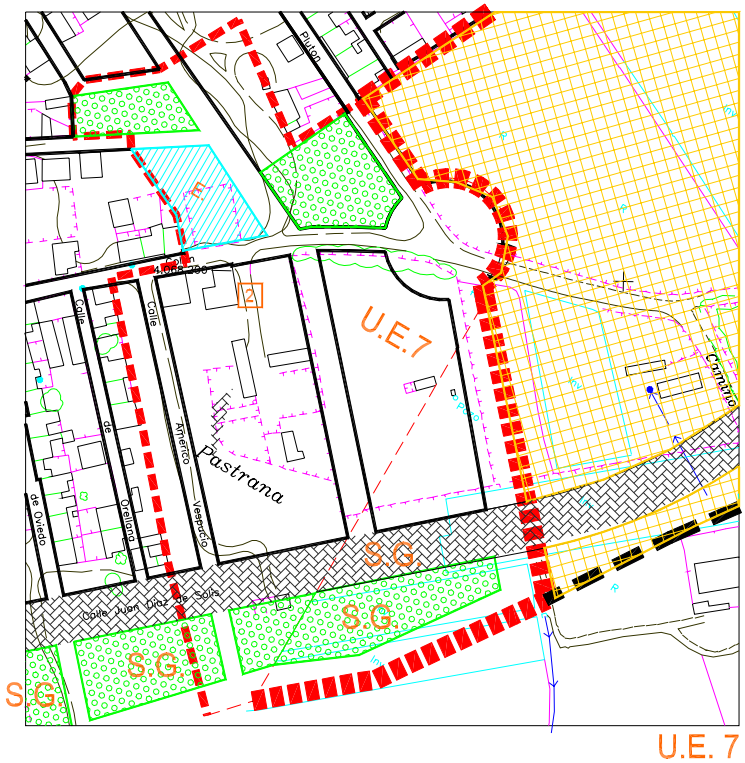
Debido a las circunstancias de que la mayor parte del suelo en encuentra edificado, y las fuertes cargas urbanísticas que soportan las unidades, es inviable incrementar más del suelo previsto con destino a viviendas con algún régimen de protección pública.

La reserva para aparcamientos, se garantiza por aplicación de las Ordenanzas de Edificación, dado que en todas las tipologías edificatorias se exigen plazas de aparcamiento en cuantía siempre superior a 0,5 plazas por cada 100 m² de techo edificable.




U.E. INDUSTRIAL DEL P.G.O.U. 83
EN DESARROLLO URBANISTICO
U.E. 6
Arboledilla
Colle Amanecer
Colle Sonda Nueva
Colle Retoño
Pozo
Inv
Fr
R
V

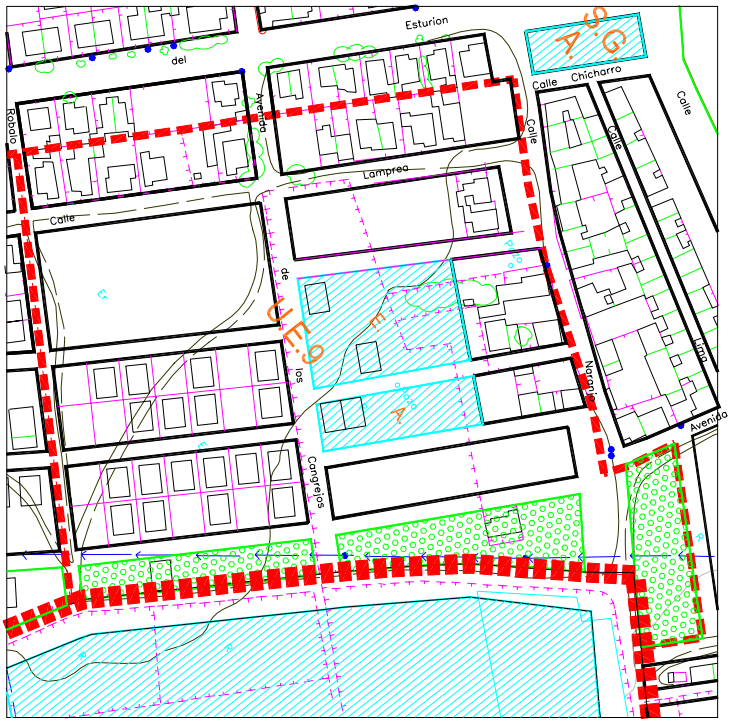
U.E. 6


U.E.7
Pastrana
S.G.
S.G.
S.G.
S.G.
Colle Juan Ruiz de Sosa
Colle de Oviedo
Colle Orellana
Colle Americo Vespucio
Colle Rodo
Pulpito
Contramuro

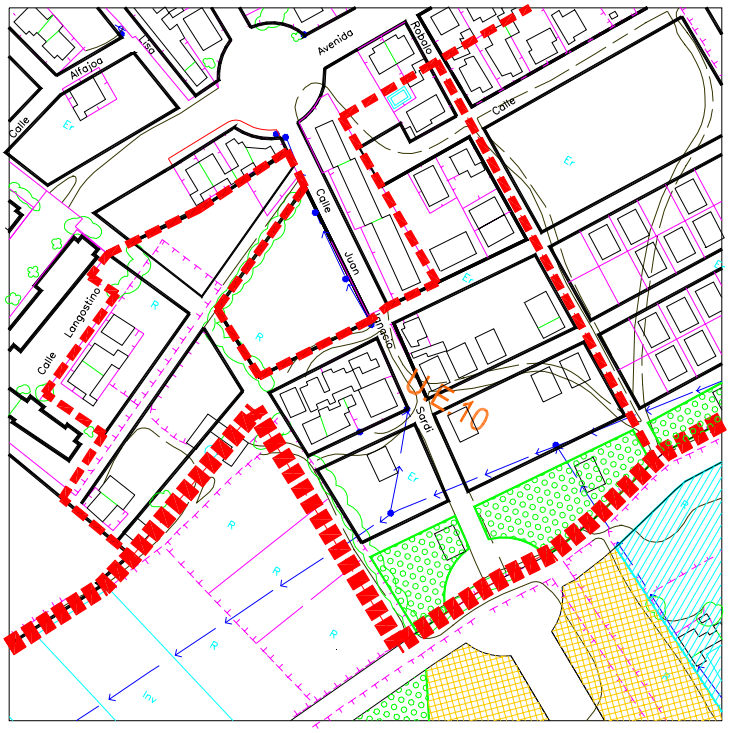
U.E. 7


U.E.8
S.G.
S.G.
S.G.
S.G.
Calle
Francisco
Cristobal
Colon
Cortes
Canalejo
Puerto
Trsf. Aereo
Calle Juan Díaz de Solís

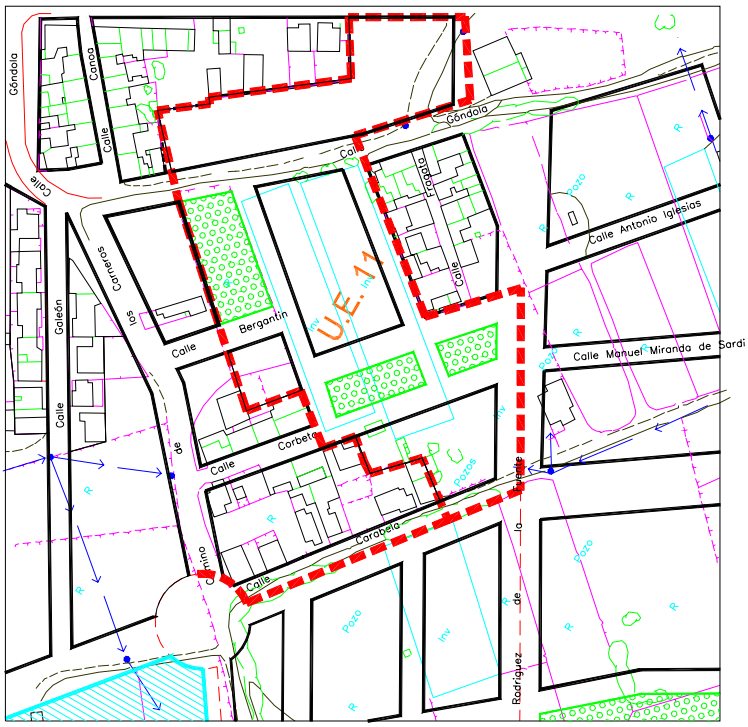
U.E.8


U.E.9
A.S.G.
Esturion
Calle
Chicharro
Lamprea
Avenida
Cangrejos
Robalo

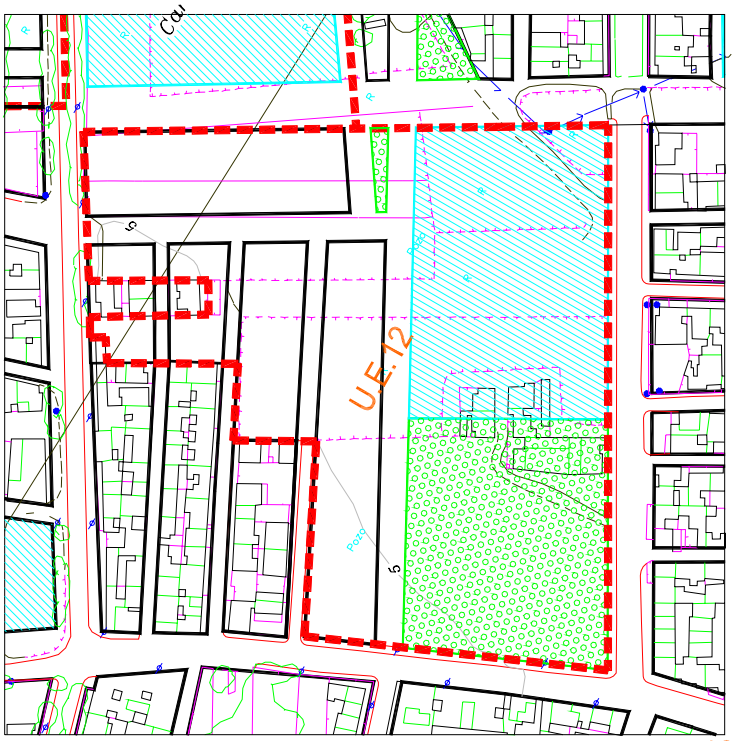
U.E.9


Avenida
Rabida
Calle
Altajoa
Lisa
Calle
Calle
Juan
Langostino
Calle
Sardi
U.E.10

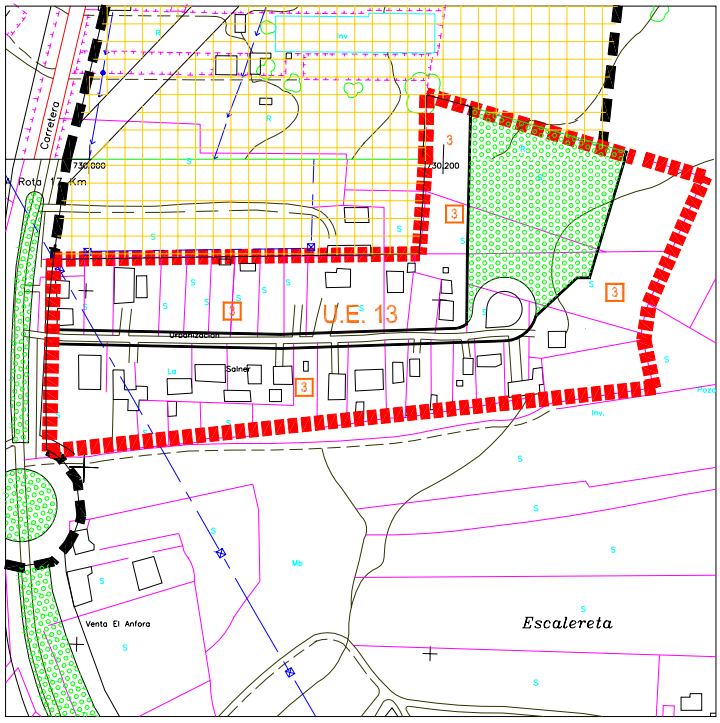
U.E.10


Góndola
Canoa
Calle
Góndola
Góndola
Calle
Calle
Antonio Iglesias
Calle
Los
Camaros
Galeón
Calle
Bergantín
U.E. 11
Calle
Manuel Miranda de Sardi
Calle
Corbeta
Calle
Carabela
Pozo
Rodríguez
Pozo

U.E. 11



U.E.12



U.E. 13

B) UNIDAD DE EJECUCIÓN AFECTADA POR LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE LA LEY DE COSTAS.

Esta Unidad de 17.924 m², está afectada por la Servidumbre de la Ley de Costas, si bien tiene la característica de suelo urbano, por su situación integrada dentro de lo que conforma la delimitación natural de suelo urbano, como por las edificaciones existentes, y los servicios con los que dispone.

El desarrollo del Plan Especial del Puerto, dará lugar a la tramitación de un expediente concreto por Costas de una delimitación de la ribera del mar, y en consecuencia modificará la zona de servidumbre por lo que la zona dejará de tener esta afección.

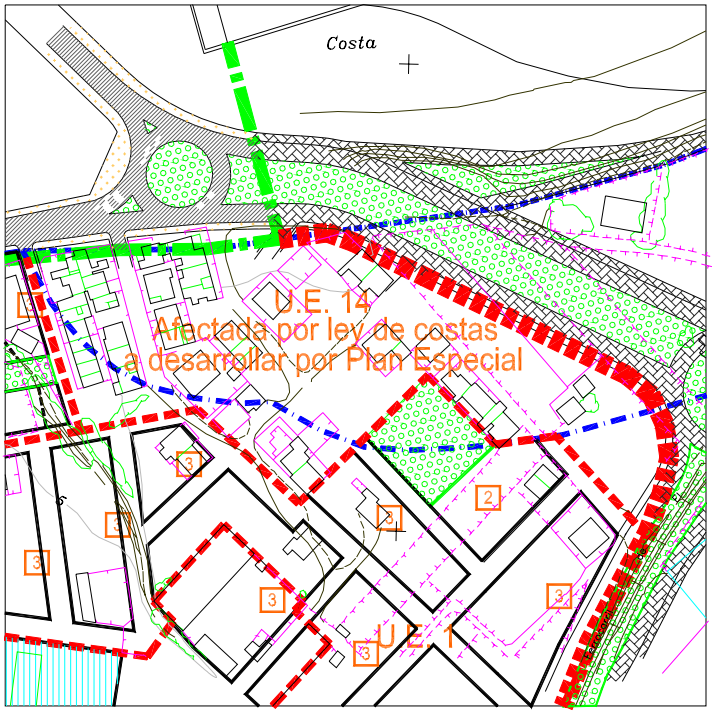
La coherencia en la ordenación obliga a su clasificación como suelo urbano, si bien su desarrollo queda condicionado a la desafección de la servidumbre de Costas, motivada por la ejecución del Plan Especial de Puertos.

El uso característico que se le determinará es el Residencial compatible con el Pesquero y Dotacional.

El alto aprovechamiento medio, viene a compensar la afección a la que está vinculada para su desarrollo.

Dada su especial vinculación al Puerto Deportivo, y condicionado a la ampliación de éste, se plantea su desarrollo, mediante Plan Especial, posterior al previsto en el Puerto.

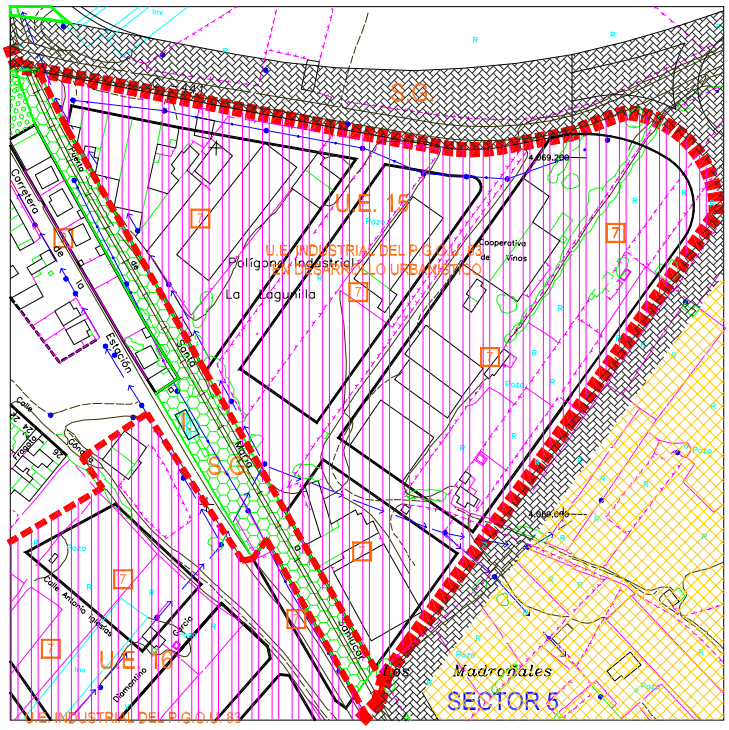
El número de viviendas máximo es de 134.


Costa
U.E. 14
Afectada por ley de costas
a desarrollar por Plan Especial
U.E. 1

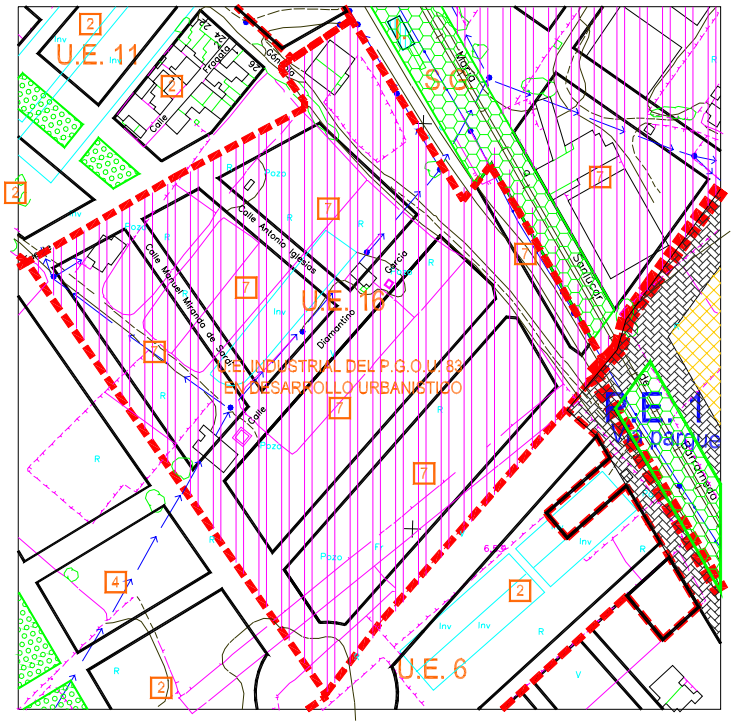
U.E. 14

C) UNIDADES DE EJECUCIÓN DE USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL.

En estas Unidades la Normativa de aplicación es la de zonificación 7 que remite al planeamiento anterior, en este caso al P.G.O.U. de 1.983. No obstante, en las fichas que desarrollan estas unidades se han insertado las normas particulares que le son de aplicación extraídas del Plan de 1.983.



U.E.15 "MADROÑAL"


U.E. 11
S.G.
U.E. 16
SUELO INDUSTRIAL DEL P.G.O.U. 83
EN DESARROLLO URBANISTICO
S.G.E. 1
Parque
U.E. 6
U.E.16 "LA ESTACION"

II. B. SUELO NO URBANIZABLE

II. B.1 SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL, VÍAS PECUARIAS, COSTAS, POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

JUSTIFICACIÓN:

Suelos sujetos a especial protección por legislación administrativa:

A) **FORESTAL**: Comprende el denominado Pinar de la Villa con una superficie de 90 Ha. aproximadamente, catalogado en el Catálogo de Montes Públicos de la Provincia de Cádiz con el número 36.
Sujeto a la Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía y demás normativa concordante.

B) **VÍAS PECUARIAS**: Se integran en este suelo las Vías Pecuarias existentes, en el Término Municipal.
Regulados por la Ley 3/1995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias y por el Decreto 155/1998 de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y demás normativa concordante.

Actualmente la utilización de la vía pecuaria como vía para el desplazamiento del ganado, ha quedado en desuso, si bien es necesaria su conservación jugando un importante papel de diversidad paisajística, y mediante su utilización con los usos compatibles y complementarios, dan satisfacción a las necesidades sociales de Chipiona.

Se propone el mantenimiento de los trazados actuales, considerando idónea su conservación en la separación de sectores, tal como la

Colada de Chapitel dado que constituyen verdaderas zonas de especial protección favoreciendo las zonas verdes perpendiculares a la costa que actúan como pasillos ecológicos, favoreciendo el desarrollo sostenible del suelo.

Las vías pecuarias en contacto con los suelos urbanos y urbanizables se incorporan al sistema general de Espacios Libres.

C) **COSTAS**: Integra este suelo el dominio público del litoral, regulado por la Ley 22/1998 de 28 de julio de Costas y demás normativa aplicable.

Chipiona, tiene una franja litoral, en donde se encuentra perfectamente delimitado el dominio público marítimo terrestre, cuyo suelo es de especial protección.

Prácticamente casi todo el litoral de Chipiona es de playas, lo que supone un gran atractivo para la actividad turística, siendo finalidad predominante del P.G.O.U., su conservación.

II.B.2.SUELO NO URBANIZABLE; ESPECIAL PROTECCIÓN DEL LITORAL POR PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

JUSTIFICACIÓN:

La zona comprendida entre el Puerto de Chipiona y el Término Municipal de Sanlúcar de Barrameda en la zona litoral, y actualmente destinada al cultivo intensivo de invernaderos debe ser protegida de los asentamientos urbanos, con el fin de que mantenga su producción agrícola que junto con las restantes zonas destinadas a la agricultura del Término, constituye su principal fuente de riqueza.

Dada su situación, en el borde del litoral se pretende su protección, fundamentalmente de los asentamientos urbanos.

OBJETIVO:

El objetivo del Plan es fomentar el uso agrícola intensivo e impedir su transformación, y especialmente los más próximos al litoral de usos y actividades no vinculadas directamente con la actividad agrícola y especialmente, de la construcción de viviendas de segunda residencia.

GESTIÓN:

La normativa del Plan contempla los usos y actuaciones que pueden realizarse para el cumplimiento de los objetivos.

II.B.3.SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

SUELO NO URBANIZABLE DE REGADÍO INTENSIVO

JUSTIFICACIÓN:

Amplia zona destinada actualmente al cultivo de regadío básicamente de invernadero o cultivo privado, de flores, hortalizas.

OBJETIVO:

El Plan pretende el mantenimiento de uso agrícola intensivo, e impedir su transformación por constituir la principal fuente de riqueza.

Para favorecer estos cultivos se excluyen como usos compatibles, el pecuario forestal o análogo.

GESTIÓN:

La normativa regula minuciosamente las condiciones para las instalaciones que en ellos se construyan, y siempre vinculadas al uso y explotación agrícola de finca.

SUELO NO URBANIZABLE DE REGADÍO EXTENSIVO.

JUSTIFICACIÓN:

Zona de regadío, destinada al cultivo extensivo de hortalizas, remolacha, algodón, ..., etc. que debe ser protegido, por su importancia en la economía del Municipio y especial riqueza agrícola.

OBJETIVO:

Se pretende fomentar el uso agrícola e impedir su transformación, si bien se permite la actividad pecuaria y forestal, que se considera no desvirtúa ni impide la protección de la riqueza agrícola del Municipio.

GESTIÓN:

La normativa regula minuciosamente las condiciones para las instalaciones que en ellos se construyan, y siempre vinculadas al uso y explotación agrícola de finca.

SUELO NO URBANIZABLE DE SECANO.

JUSTIFICACIÓN:

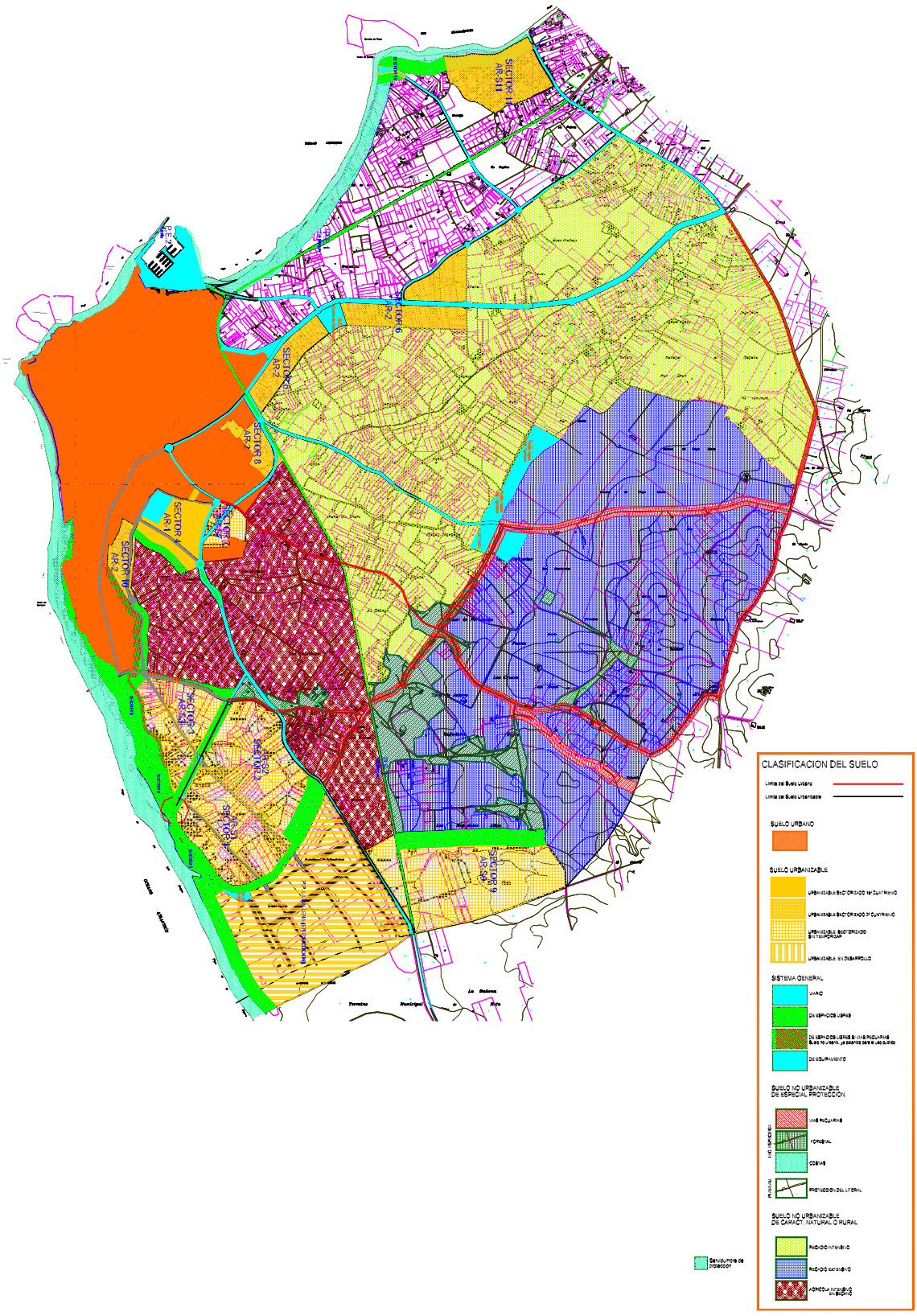
Suelo de secano sito entre el litoral y el antiguo trazado del ferrocarril y la zona comprendida entre el casco urbano, los sectores S7, S4, S10, S3, S2 y La Ballena, que no tiene otra calificación urbanística, destinados fundamentalmente al cultivo de hortalizas, cereales, girasol...

OBJETIVO:

Pretende fomentar el uso agrícola y preservar el suelo destinado a este uso de la construcción de viviendas en primera o segunda residencia no vinculadas a usos agrícolas.

GESTIÓN:

La normativa regula minuciosamente las condiciones para las instalaciones que en ellos se construyan, y siempre vinculadas al uso y explotación agrícola de finca.

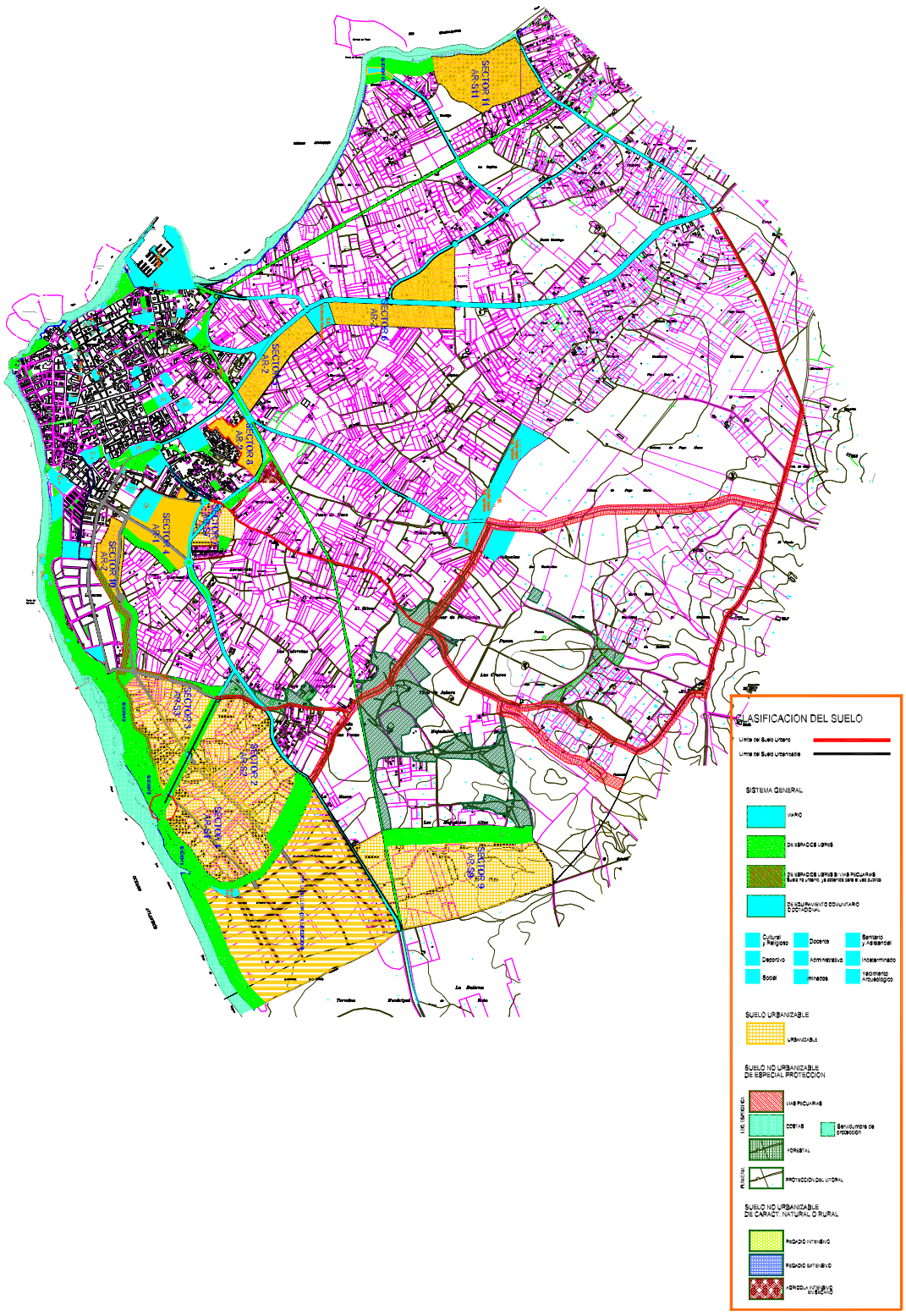

CLASIFICACION DEL SUELO
Limite del Suelo Urbano
Limite del Suelo Urbanizable
SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE
SISTEMA GENERAL
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION
SUELO NO URBANIZABLE DE CARACT. NATURAL O RURAL
Servidumbre de proteccion

II.C. SUELO URBANIZABLE

Se procede a la denominación de las distintas categorías previstas en el art. 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se han delimitado un total de 11 Sectores.

SUELO URBANIZABLE	CATEGORÍA	USO CARACTERISTICO
Sector 1 – Tres Piedras	Sectorizado	Turístico
Sector 2 – Meca Baja	Sectorizado	Residencial
Sector 3 – Camarón	Sectorizado	Turístico
Sector 4 – Quemados	Sectorizado	Residencial
Sector 5 – Madroñales	Sectorizado	Industrial
Sector 6 – Esparragosa	Sectorizado	Industrial
Sector 7 – Pozo Romero	Sectorizado	Residencial
Sector 8 – Arboledilla	Sectorizado	Residencial
Sector 9 – Majadales	No Sectorizado	Turístico-Terciario
Sector 10 – Tras Regla	Sectorizado	Residencial
Sector 11- Valdeconejos	Sectorizado	Turístico
Sector 12- U.E. 2, 3, 4 y 5	Ordenado	Residencial


CLASIFICACION DEL SUELO
Limite de Suelo Urbano
Limite de Suelo Urbanizable
SISTEMA GENERAL
VIARIO
ESPACIOS LIBRES
ESPACIOS LIBRES Y VIAS PECUARIAS
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
Cultural y Religioso
Docente
Sanitario y Asistencial
Deportivo
Administrativo
Indeterminado
Social
Viveros
Yacimiento Arqueológico
SUELO URBANIZABLE
URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION
VIAS PECUARIAS
COSTAS
Servidumbre de protección
FORESTAL
PROTECCION DEL LITORAL
SUELO NO URBANIZABLE DE CARACT. NATURAL O RURAL
REGADIO INTENSIVO
REGADIO EXTENSIVO
AGRICOLA INTENSIVO EN INVERNADERO
SECTOR 1 AR-SUI
SECTOR 2 AR-2
SECTOR 3 AR-3
SECTOR 4 AR-4
SECTOR 5 AR-5
SECTOR 6 AR-6
SECTOR 7 AR-7
SECTOR 8 AR-8
SECTOR 9 AR-9
SECTOR 1 AP-1
SECTOR 2 AP-2
SECTOR 3 AP-3
SECTOR 4 AP-4
SECTOR 5 AP-5
SECTOR 6 AP-6
SECTOR 7 AP-7
SECTOR 8 AP-8
SECTOR 9 AP-9

II.C.1. SECTOR 1. TRES PIEDRAS. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. TURÍSTICO.

JUSTIFICACIÓN:

Lo constituye una franja del litoral de Chipiona, con una superficie de 627.807 m², situada entre una zona verde destinada a Parque del Camarón y la zona de La Ballena.

Esta ocupada por pequeñas edificaciones de temporada, construidas ilegalmente y de forma anárquica y desordenada, con un alto grado de ocupación residencial permanente.

La posición que ocupa frente al litoral, unida a las viviendas de escaso valor económico incluso muchas de ellas en precario, proporciona la oportunidad de desarrollo turístico con una calidad apropiada en el que se compatibilice el turismo de servicios con el turismo residencial.

.

OBJETIVO:

Se propone incorporar esta zona al planeamiento urbanístico de Chipiona, mediante el diseño de una operación urbanística de alto contenido cualificador, capaz de revalorizar el suelo hasta el punto de acometer una profunda reestructuración de las ocupaciones actuales.

Aunque el destino idóneo de la zona es el turístico donde el uso fundamental debería ser el sector terciario frente al residencial, ello es una utopía teniendo en cuenta la existencia de 421 viviendas construidas, según los datos catastrales en parcela media aproximada de 300 m².

GESTIÓN:

La superficie del sector es de 627.807 m²

El aprovechamiento objetivo es de 150.673 m²

El aprovechamiento medio es de 0,24m²/m²

Número de viviendas: 900

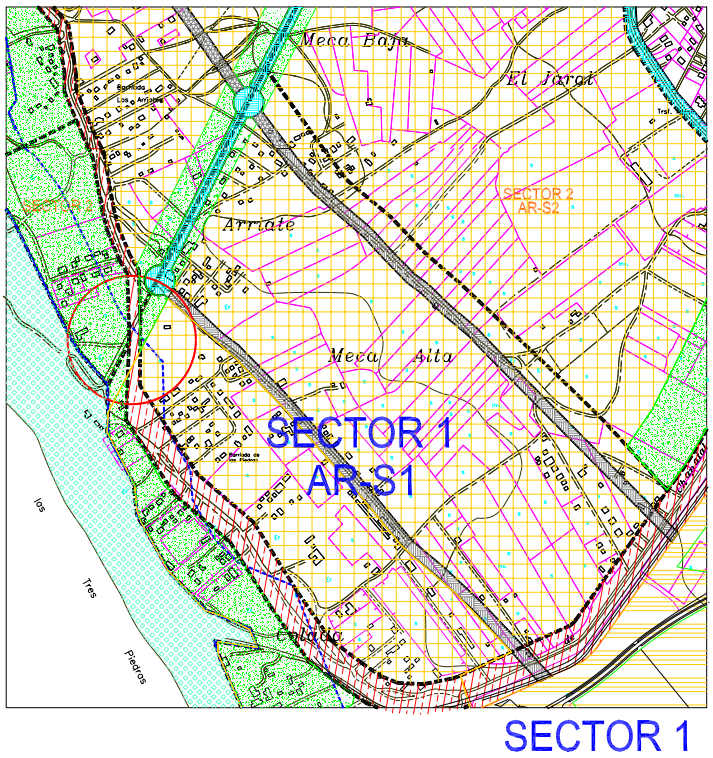
Número de plazas hoteleras: 1.800

Se propone la vivienda media de 100 m²

Se reservan 33,43 m² por plaza hotelera

Se destinan reservas para dotaciones en cuantía de 71.383 m²

Se prevé su desarrollo por iniciativa privada, a través de Plan Parcial y por el sistema de compensación.



SECTOR 1

II.C.2. SECTOR 2. MECA BAJA. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

JUSTIFICACIÓN:

El Sector lo constituye la zona de 631.125 m² delimitado al Sur por el Sector 1, al Este por el Sector 3, al Oeste por La Ballena y al Norte por el Suelo No Urbanizable, separado del resto por viales públicos a excepción de La Ballena, que delimita con vía pecuaria y zona verde.

No tiene valor agrícola o de especial protección que tuviera que ser clasificado como no urbanizable.

Existe un fuerte asentamiento de viviendas ilegales, con población de escaso nivel económico y que según datos catastrales existen 171 en parcela media de 300 m².

La realidad existente impide destinar la zona a Sector Turístico Terciario.

OBJETIVO:

1.- Se pretende la integración de los nuevos desarrollos turísticos con las zonas residenciales, alternando estos usos mediante una ordenación coherente, permitiendo hacer partícipe a la población de Chipiona (1 residencia) de la zona de mayor actractivo natural y de carácter dotacional.

La implantación de la zona del sector 2 de viviendas de uso permanente y no estacional, favorecerá la utilización del sector servicios de los sectores turísticos colindantes.

2. Se apuesta por una zona residencial y no turística, al objeto de tener una previsión de futuro a largo plazo para los residentes habitantes de Chipiona.

Se pretende que una gran amplia zona del Municipio, Sector 1, 2 , 3 y La Ballena se le dote de infraestructuras que no sólo sean propias de las zonas turísticas, tales como colegios, jardín de infancia, …, etc.

Se pretende atraer a la zona a los jóvenes de Chipiona, para lo que se propone una fuerte apuesta por las viviendas con régimen de protección, que se cifra en el 30% de la edificabilidad total del sector.

De lo que resultaría un total de 915 viviendas libres con una superficie media de 105 m².

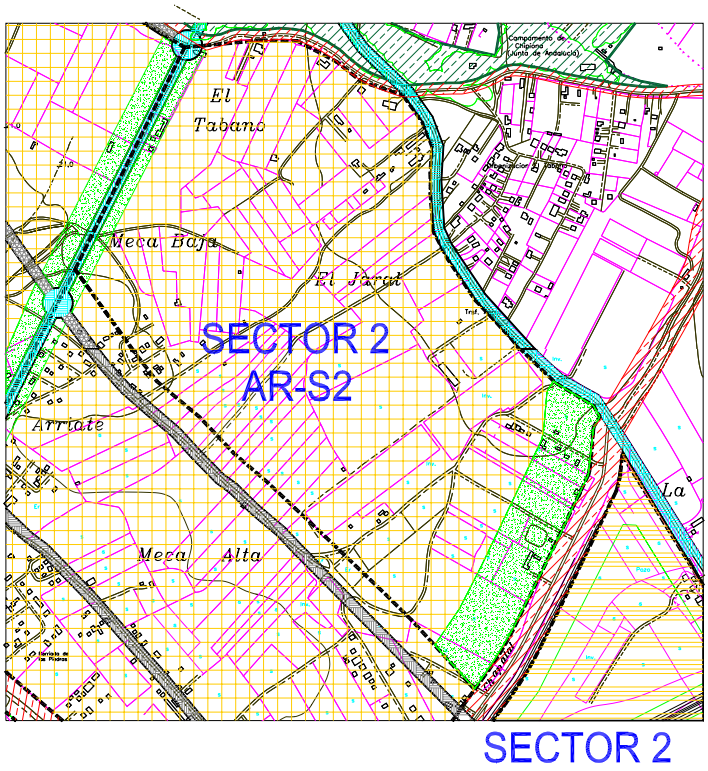
Se garantiza una protección de la zona de la zona de servidumbre del dominio público hidráulico.

GESTIÓN:

Se propone su desarrollo mediante el sistema de compensación, con la incorporación de parte del sistema general del Parque de Camarón con una superficie de 58.463,65 m².

El 30% de la edificabilidad se destina a viviendas de Protección Oficial, es decir 45.441 m².

Se ordena mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial que deberá cumplir con los estándares urbanísticos que se establecen en la L.O.U.A.



II.C.3. SECTOR 3. CAMARÓN. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

JUSTIFICACIÓN:

El Sector 3 lo constituye un triángulo de 523.390 m², delimitado en su zona sur por el Parque de Camarón, al oeste por el Sector 2, Meca Baja.

Zona con un enclave justificado por el desarrollo turístico, lindando todo el sur con el sistema general de Espacios Libres, Parque de Camarón, que a su vez está sito en la playa del mismo nombre.

OBJETIVO:

Se pretende dotar al Municipio de un enclave turístico fundamentalmente sector hotelero y residencial.

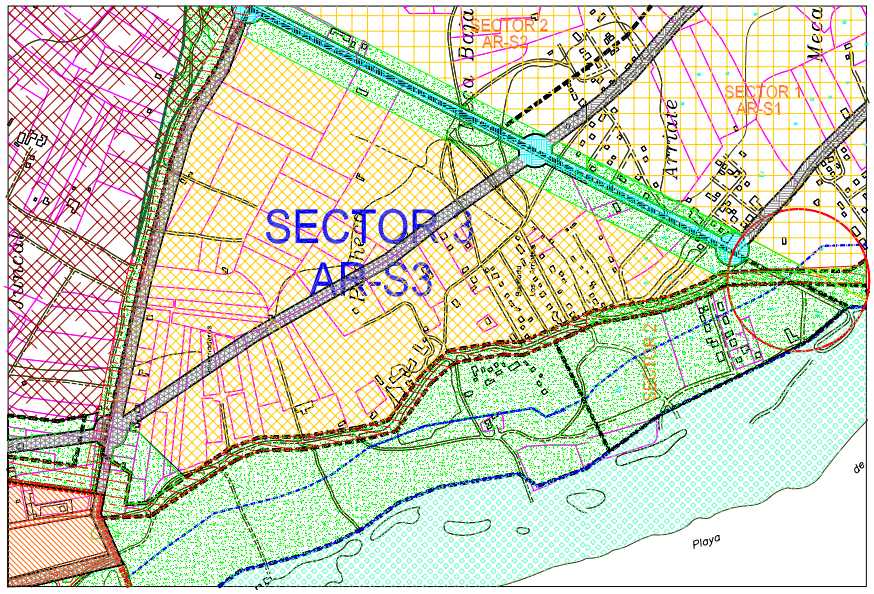
Los excedentes de edificabilidad que resultan de aplicar los estándares para viviendas y plazas hoteleras, se prevén para atender los usos compatibles terciario y dotacional.

GESTIÓN:

En la ficha del Plan General se establece que se desarrollará el Sector por el Sistema de Compensación.

Se establece la prohibición de edificar en la zona de influencia marítimo terrestre, por encima de 3 plantas de altura (Baja + 2).

El aprovechamiento medio es de 0,22 m²/m².



SECTOR 3

II.C.4. SECTOR 4. LOS QUEMADOS. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

JUSTIFICACIÓN:

Sector de 287.871 m², cuyos límites coinciden con las vías principales que lo bordean.

Por su localización, colindante con el suelo urbano, y con el que se prevé su conexión por la Calle Diego de Almagro por el centro del Sector y la Calle Morena con la Carretera de Rota, el uso característico es el residencial.

OBJETIVO:

Se pretende crear un suelo urbano e uso característico residencial, al que se le reservan dotaciones que compensen las deficiencias de la zona, y así se reservan 42.000 m² para sistemas de equipamiento de uso deportivo y 53.161,6 m² para el sistema general de espacios libres, colindante con el suelo no urbanizable que se constituye como zona principal para la protección del habitat del camaleón.

GESTIÓN:

En la normativa del Plan se prevé que su desarrollo sea mediante Plan Parcial y que se desarrolle por el sistema de compensación.

El Plan Parcial determina los sistemas locales, que será los que respondan a los criterios de ordenación interior del ámbito.

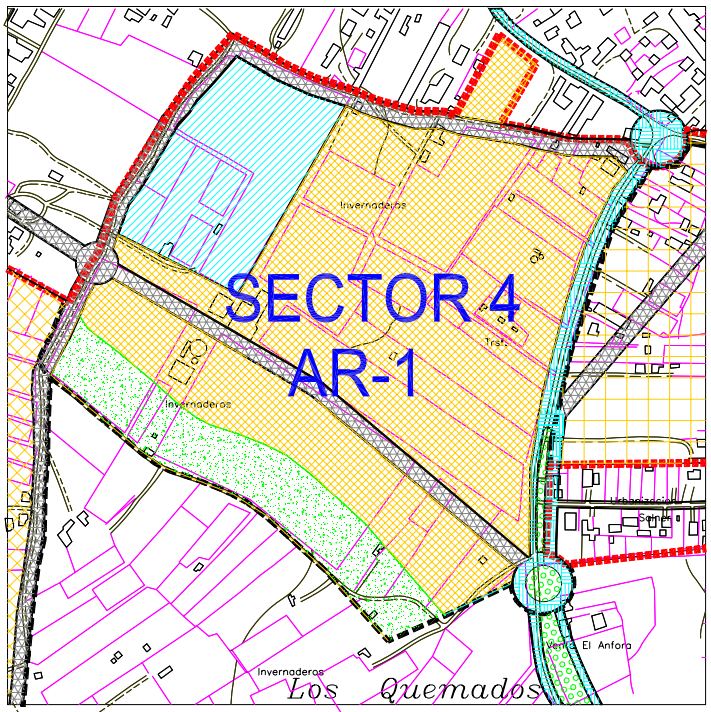
Se establece una zona verde que separe el sector del suelo no urbanizable, que sería para evitar la tendencia existente de asentamientos ilegales en las zonas colindantes a los bordes de suelo urbano.

Existe firmado un convenio urbanístico, que facilitará la gestión y en el que se ha cedido al Ayuntamiento anticipadamente los 42.000 m² para equipamiento deportivo.

El sector tiene un aprovechamiento medio de 0,45.

Se prevé la vivienda media con una superficie de 106 m².

Para viviendas con algún régimen de Protección Pública se destinan 28.890 m², que corresponden a 321 viviendas.



SECTOR 4

II.C. 5 SECTOR 5. MADROÑALES. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

JUSTIFICACIÓN:

Sector situado en el borde la Carretera C-441, con destino a uso industrial, que complementa el polígono industrial existente.

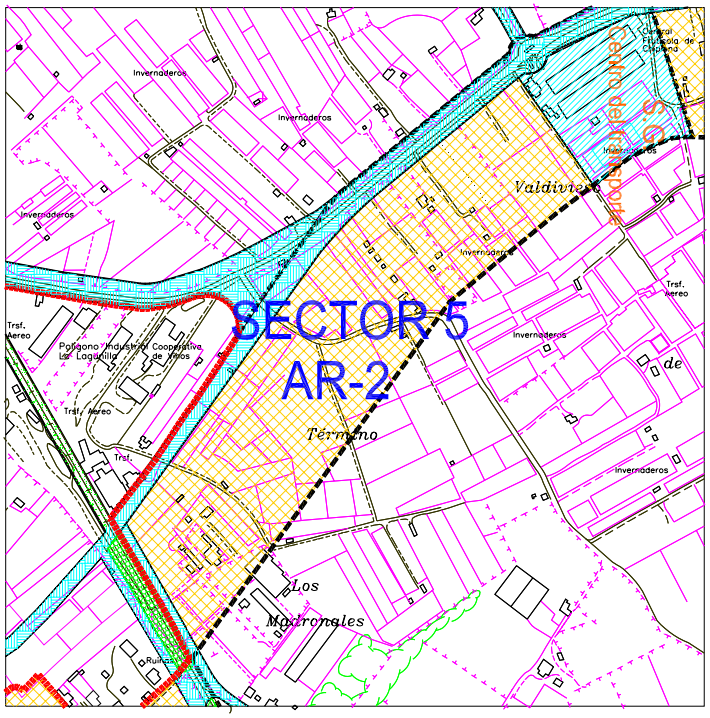
Tiene una superficie de 192.092 m², en el que se incluye la Carretera de Sanlúcar, al objeto de que se facilite la obtención de suelo para ampliación de la misma.

OBJETIVO:

Se pretende dotar de una zona industrial que desarrolle y complemente la intensa actividad agrícola de Chipiona.

GESTIÓN:

La normativa establece la determinación para que mediante Plan Parcial se desarrolle el sector por el sistema de compensación con un aprovechamiento medio de 0,4711.



II. C. 6. SECTOR 6. ESPARRAGOSA. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

JUSTIFICACIÓN:

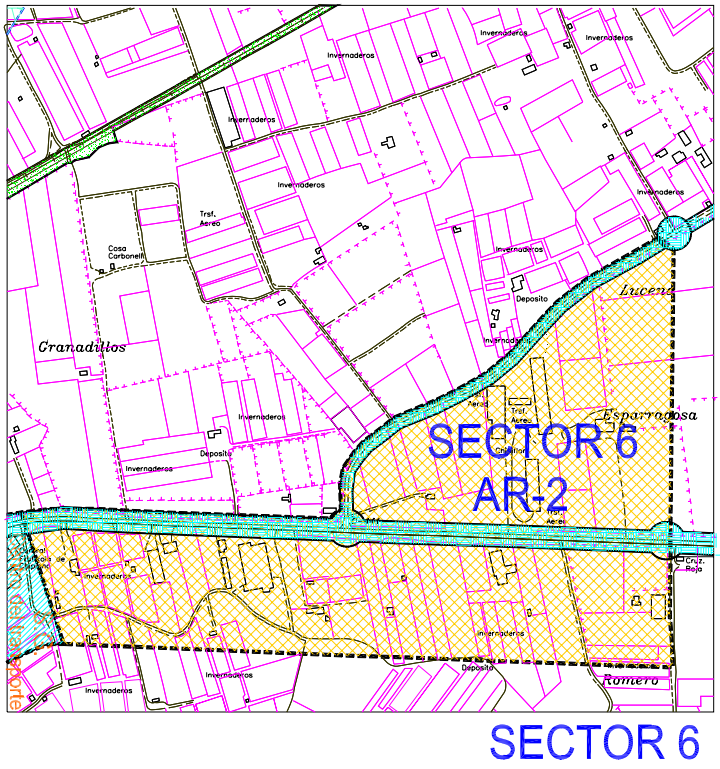
Sector situado en la Carretera Chipiona – Sanlúcar de Barrameda, que tendrá un uso industrial predominantemente ligado a las actividades comunes con la agricultura, con una superficie de 360.137 m², en el que se incluye la Carretera de Sanlúcar, al objeto de que se facilite la obtención de suelo para ampliación de la misma.

OBJETIVO:

Se pretende dotar de una zona que dé satisfacción a las necesidades específicas de la agricultura, mediante la creación de industrias complementarias; reconociendo las instalaciones existentes que tradicionalmente han cumplido y están cumpliendo esta función de complemento a la actividad agrícola.

GESTIÓN:

La normativa establece la determinación para que mediante Plan Parcial se desarrolle el sector por el sistema de compensación con un aprovechamiento medio de 0,3920.



SECTOR 6

II.C.7. SECTOR 7. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. POZO ROMERO.

JUSTIFICACIÓN:

Sector de 92.757,4 m² sito en Pozo Romero, colindante con el suelo urbano y con el Sector nº 4 “Los Quemados”.

El suelo no tiene las características de suelo urbano, ni de no urbanizable. Tiene carácter residencial.

OBJETIVO:

El Sector viene a completar el suelo urbano y el Sector 4.

Se prevé el asentamiento de población estable por lo que el uso característico es el residencial.

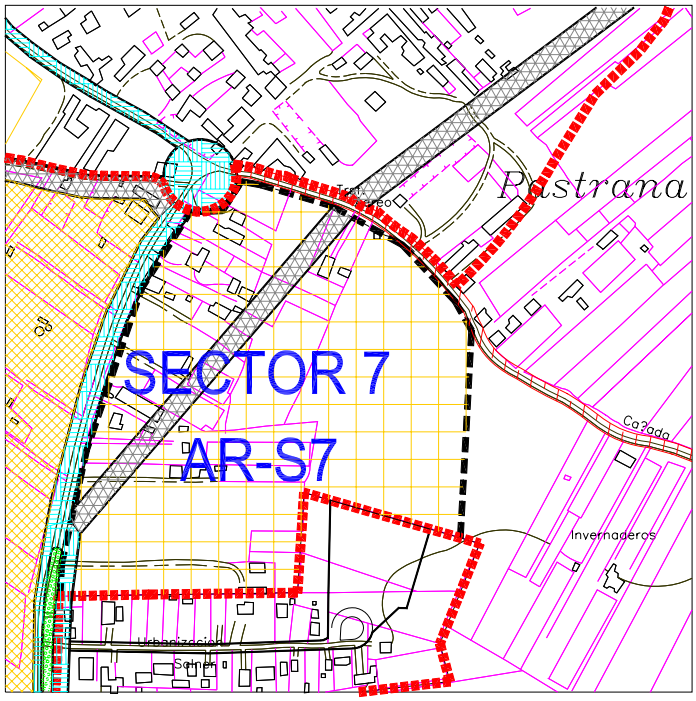
GESTIÓN:

La superficie edificable es de 41.741 m².

La normativa prevé el desarrollo mediante la redacción de un Plan Parcial, por el sistema de compensación, con un aprovechamiento medio del 0,45 m²/m².

Se prevé la construcción de viviendas en número de 393, lo que supone una superficie media por vivienda de 106 m².

Se destina a algún régimen de protección pública, el 30% de la superficie edificable del sector: 12.552 m².



II.C.8. SECTOR 8. ARBOLEDILLA. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

JUSTIFICACIÓN:

Sector de 116.055 m², que por su localización y características, completará, cuando se desarrolle el suelo urbano, con asentamiento de población estable.

No puede ser considerado ni suelo urbano ni no urbanizable.

OBJETIVO:

Se pretende en un amplio porcentaje destinarlo a viviendas de protección oficial o cualquier otro régimen de protección pública, fundamentalmente para el sector más joven de la población.

GESTIÓN:

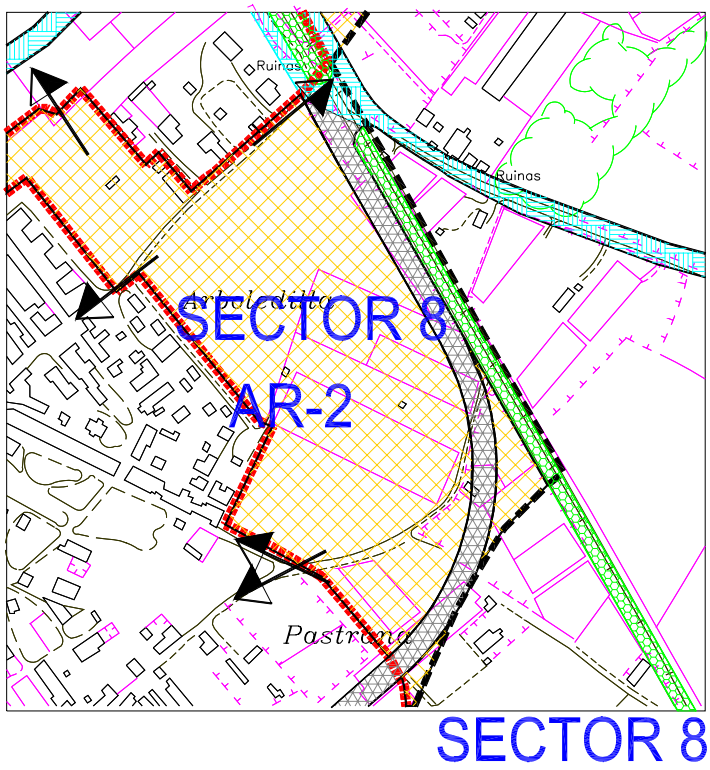
La superficie edificable es de 52.224 m².

Se prevé la iniciativa pública mediante la expropiación, como medio para dar agilidad y seguridad en el tiempo previsto a su desarrollo que se realizará mediante Plan Parcial.

Tiene un aprovechamiento medio del 0,45.

La Superficie media por vivienda se prevé de 102,80 m².

Se destinan para viviendas con algún régimen de protección pública 22.730 m², equivalente al 40% de la superficie edificable.



II.C.9. SECTOR 9. MAJADALES. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

JUSTIFICACIÓN:

El Plan prevé que una gran parcela, situada en la zona contigua a Costa Ballena, de 955.047,7 m², sirva para el desarrollo del suelo de esta urbanización, que requiere de un espacio de apoyo deportivo, con campos de golf, grandes superficies comerciales, y equipamiento turístico en general, que permita tener un mejor funcionamiento de la unidad y complemente la vocación turística.

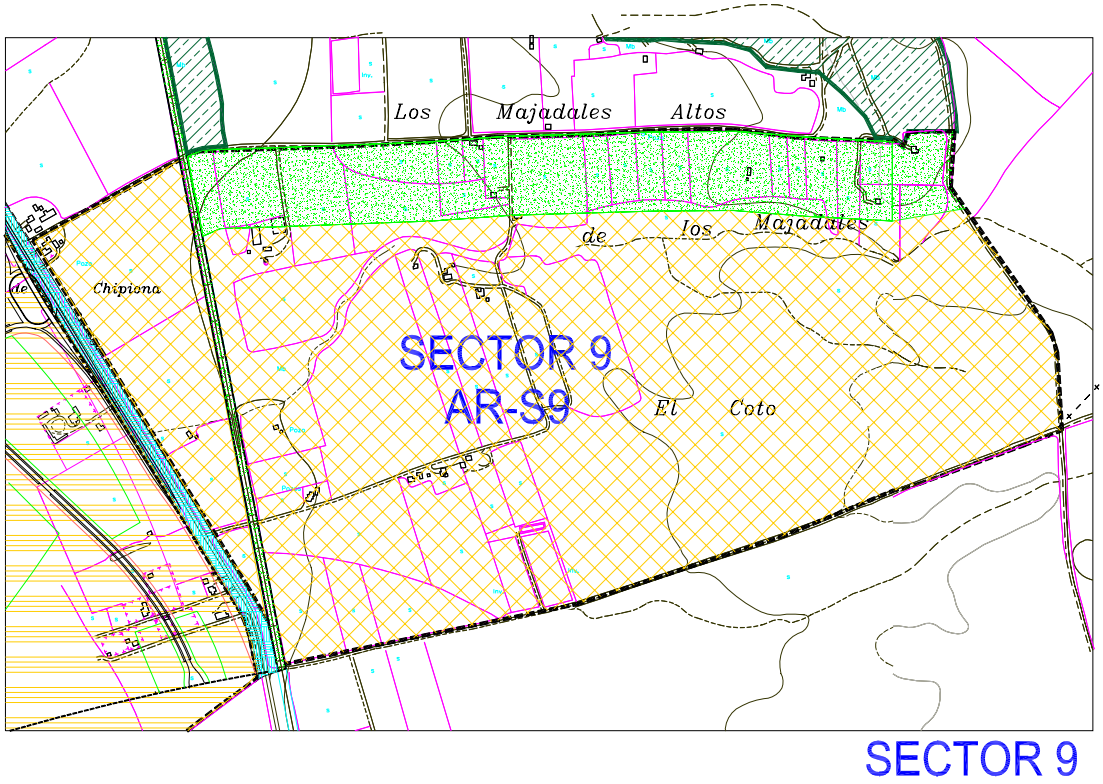
Se establece el uso turístico compatible con el terciario e industrial en sus categorías 1ª y 2ª.

OBJETIVO:

La actividad consiste en reservar un suelo cuyo uso característico sea el de equipamiento turístico, de unidad y complemento turístico a La Ballena.

GESTIÓN:

Se prevé la redacción de un Plan de Ordenación Intermunicipal con el Municipio de Rota, para las zonas limítrofes con este Sector.



II.C.10. SECTOR 10. TRAS REGLA. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

JUSTIFICACIÓN:

Integra este Sector una zona de 135.085 m² situada entre el Casco Urbano, por el sur y el este; la zona de La Laguna por el oeste, y por la Carretera de comunicación del casco urbano con los distintos sectores.

Por su localización es clave su clasificación de suelo urbanizable sectorizado.

OBJETIVO:

Con la urbanización de este sector se pretende completar la franja urbana delimitada entre el litoral la carretera de comunicación de los distintos sectores.

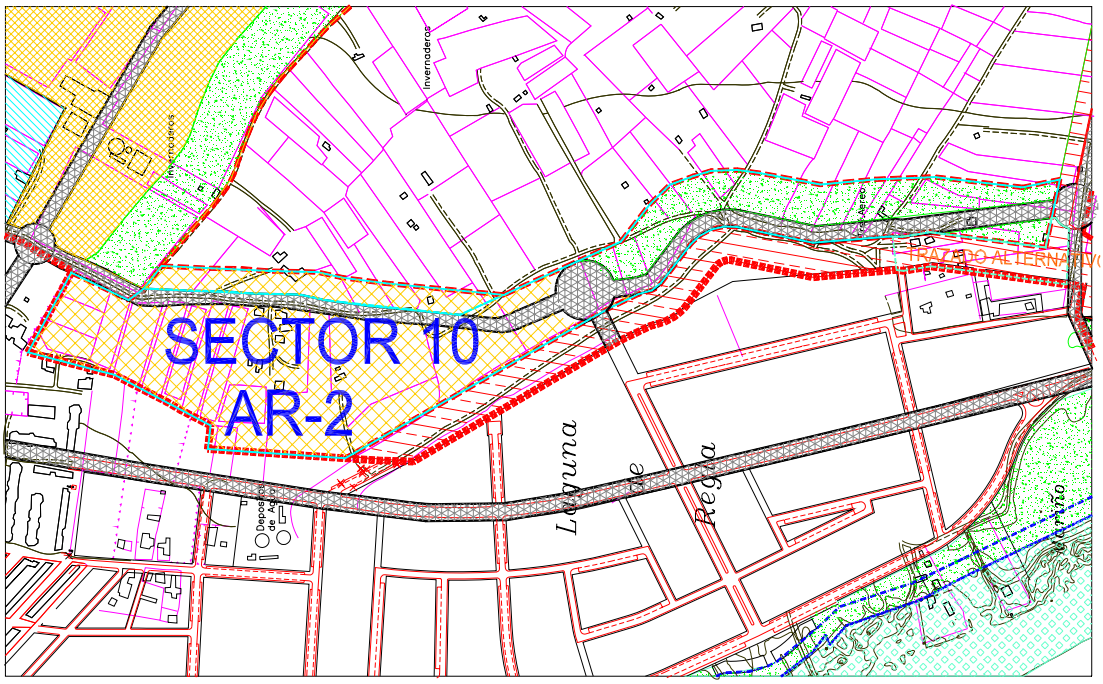
GESTIÓN:

Se prevé su desarrollo mediante Plan Parcial, de uso residencial, por el sistema de compensación.

Se fija en 510 viviendas permitidas lo que supone que cada vivienda tenga una superficie media de 105 m²/vivienda.

Tiene asignado un aprovechamiento medio del 0,40.

El 30% de la superficie edificable se destina a vivienda con algún régimen de protección pública.



SECTOR 10

II.C.11. SECTOR 11. VALDECONEJOS. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

JUSTIFICACIÓN:

Integra este Sector una superficie de 387.383 m² situada en el borde de la Costa y limítrofe al municipio de Sanlúcar de Barrameda.

Se trata de una zona donde hay fuerte implantación de viviendas ilegales, con destino turísitico de segunda residencia y con potencial de crecimiento turístico.

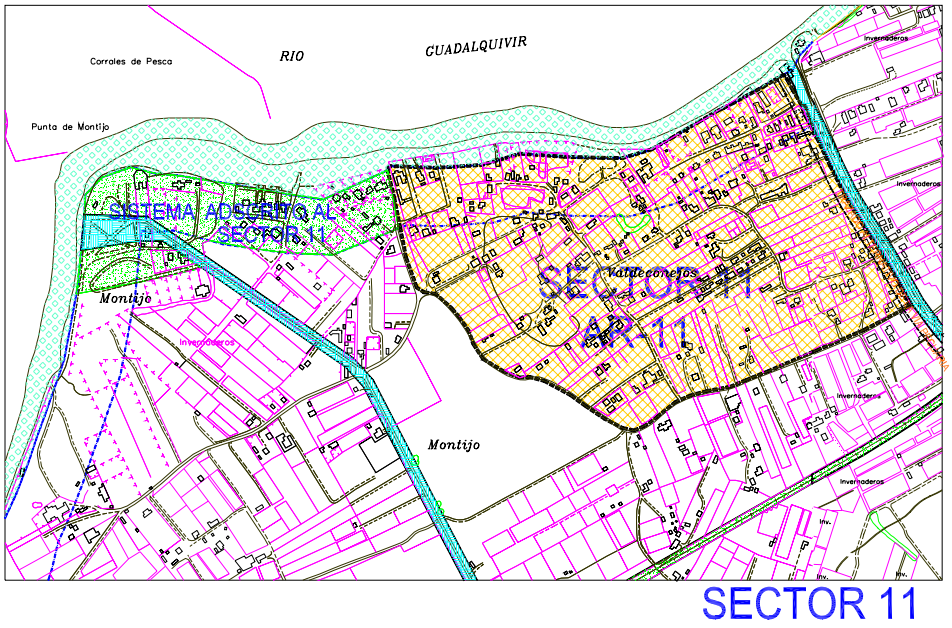
OBJETIVO:

Mediante una ordenación detallada se estructura el sistema viario; se dotará de servicios e infraestructuras necesarias que permitan la ubicación de un área de equipamiento turístico, con espacios libres y recreativos, zonas de servicios turísticos, alojamiento hotelero, aparcamientos y unidades de equipamiento de playa.

GESTIÓN:

Tiene asignado un aprovechamiento medio del 0,24.

Se prevé su desarrollo mediante Plan Parcial, de uso turístico por el sistema de compensación.



II.C.12. SECTOR 12. UNIDADES DE EJECUCIÓN Nº 2, 3, 4 Y 4. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

JUSTIFICACIÓN:

Integra este Sector una superficie de 142.646 m² situada en el borde del suelo urbano e integrado en forma de balsa dentro de mismo.

Se trata de una zona donde existe una fuerte tensión edificatoria, representando un sector potencial de crecimiento del suelo urbano para la implantación de viviendas de primera residencia.

Se plantea este suelo como ordenado por el propio Plan, cumpliendo en exceso las reservas para dotaciones prevista en el artículo 17.2.a) de la LOUA, pues para suelo de espacios libres públicos se prevén 17.297 m² y para espacios de equipamiento 9.735 m², además de los 9.018 m² de Equipamiento Educativo y se posibilita el aparcamiento en superficie de más de 800 plazas. Estas dotaciones nacen frente a los siguientes parámetros generales del sector 75.275 m² edificables y los 142.646 m² de ámbito.

OBJETIVO:

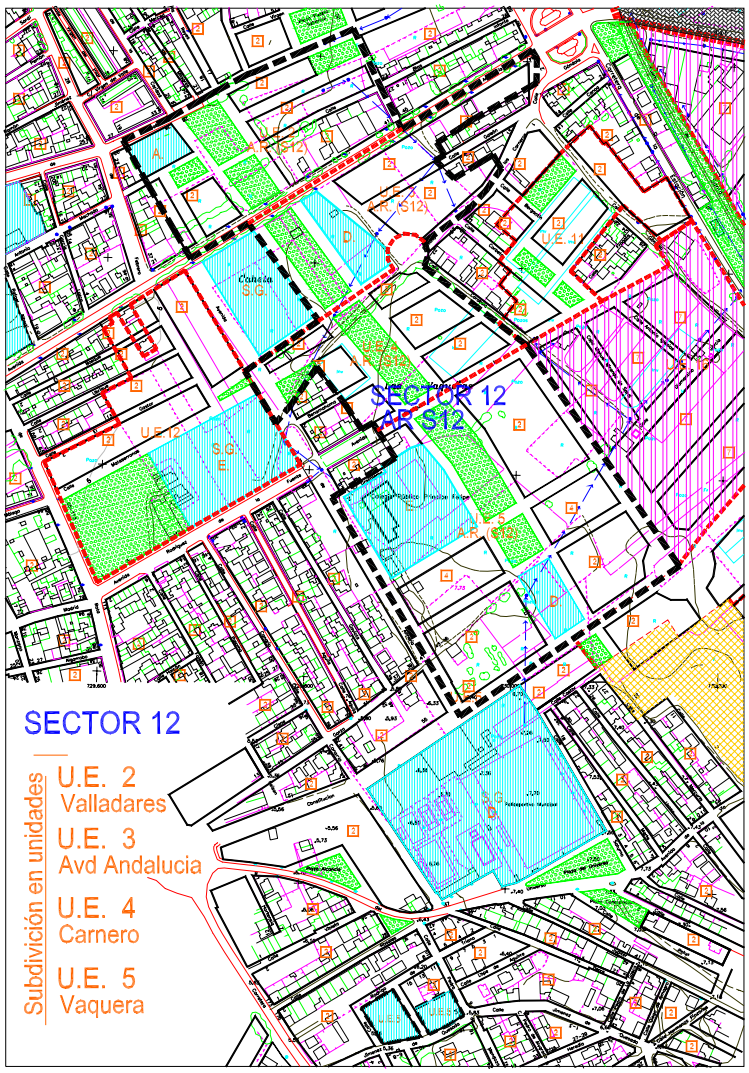
Este suelo se ha ordenado directamente por el Planeamiento General y se ha subdividido e 4 Unidades de Ejecución de desarrollo independientes, si bien comparte aprovechamiento medio.

Cada Unidad de Ejecución tiene establecido la zonificación que le es de aplicación a cada parcela/manzana edificable y los parámetros de desarrollo en los fichas correspondientes a cada una de ellas, pretendiendo con ello facilitar su gestión.

GESTIÓN:

Se propone gestión independiente por cada Unidad de Ejecución mediante el correspondiente proyecto de Reparcelación a cargo de la iniciativa privada a ejecutar en el Primer Cuatrienio.

Su desarrollo urbanístico mediante Proyecto de Urbanización y el Sistema aplicable es el de Compensación.



II.C.13. APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

A.R	SECTOR	SUP. SECTOR	SUP. EDIF..	AP.M/S.	AP.M/A.R.
S.12	12	142.646	75.275,10	0,499	0,499

U.E.	SUP. U.E.	SUP. EDIF..	AP.M/U.E.	AP.M/S.
2	29.476	16.184	0,504	0,499
3	24.410	13.414	0,498	0,499
4	23.272	11.900	0,503	0,499
5	65.488	33.777,10	0,495	0,499

II.C.14. APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

A. ZONAS LIMÍTROFES AL CASCO URBANO.

A.R	SECTOR	SUP. SECTOR	SUP. EDIF..	AP.M/S.	AP.M/A.R.
1	4	287.871	129.542	0,45	0,45
2	5	192.092	90.500	0,4711	0,4218
“	6	360.137	141.876	0,3920	“
“	8	116.055	52.225	0,45	“
“	10	135.085	54.034	0,40	“
S.7	7	92.757,4	41.741	0,45	0,45

Al suelo correspondiente a los sectores de uso característico industrial, 5 y 6, se le asigna un coeficiente de homogeneización del 0,9804.

B. ZONAS DEL LITORAL

A.R	SECTOR	SUP. SECTOR	SUP. EDIF..	AP.M/S.	AP.M/A.R.
S.1	1	627.807	150.673	0,24	0,24
S.2	2	523.390	125.614	0,24	0,24
S.11	11	242.383	58.172	0,24	0,24

C. SECTOR TURISTICO NO COMPATIBLE CON EL RESIDENCIAL.

A.R	SECTOR	SUP. SECTOR	SUP. EDIF..	AP.M/S.	AP.M/A.R.
S.9	9	955.047	95.504	0,10	0,10

Se le otorga el coeficiente 0,10 por tratarse de un sector turístico con exclusión del uso residencial.

II.D. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES “PARQUE CAMARÓN”.

JUSTIFICACIÓN:

La zona del litoral de Chipiona, dadas sus playas de gran categoría y calidad reúne las mayores expectativas de ocupación continua, lo que genera problemas de congestión y pérdida de calidad ambiental y paisajística de la zona.

Es recomendable la creación de un gran Parque colindante con los principales sectores de suelo urbanizable, aprovechando una zona que en su mayor parte no está ocupada por un asentamiento ilegal.

OBJETIVO:

Se propone evitar un proceso de colmatación general del frente litoral mediante la creación de un parque con una superficie de 267.919,95 m².

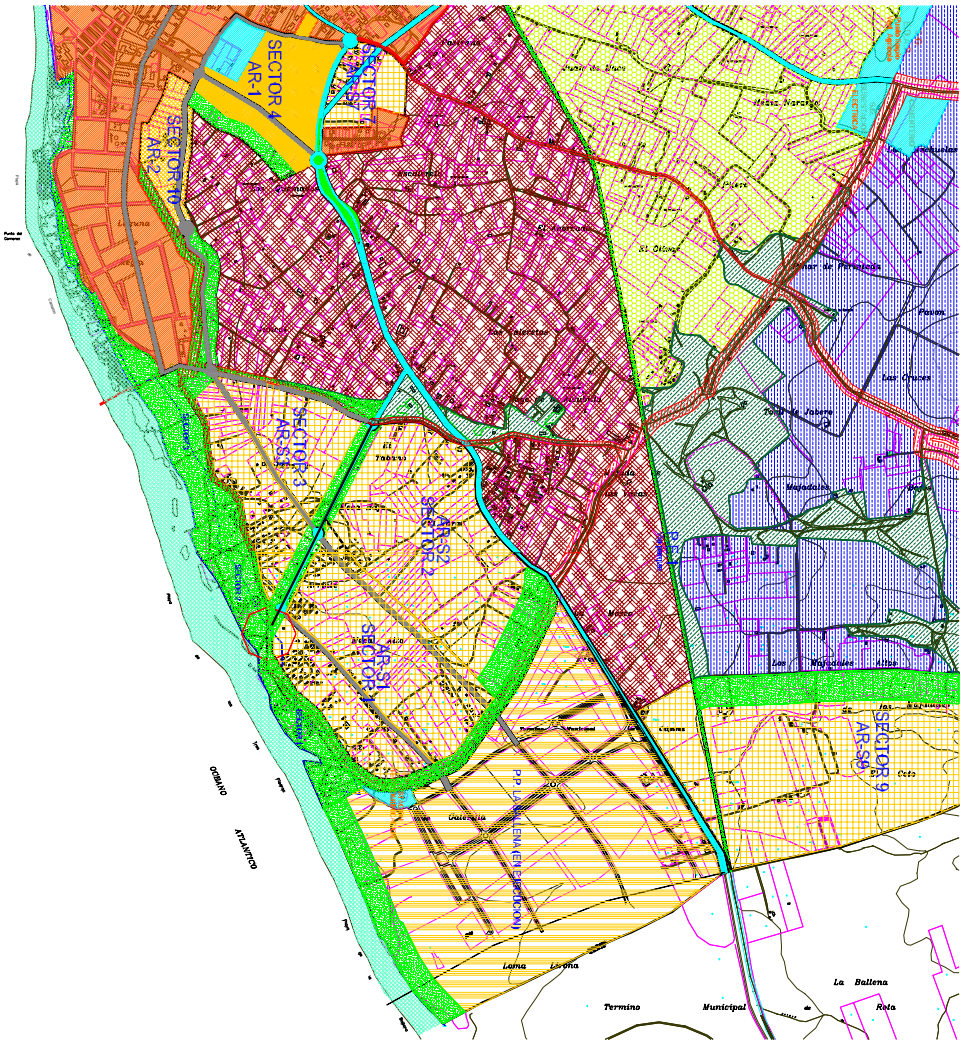
GESTIÓN:

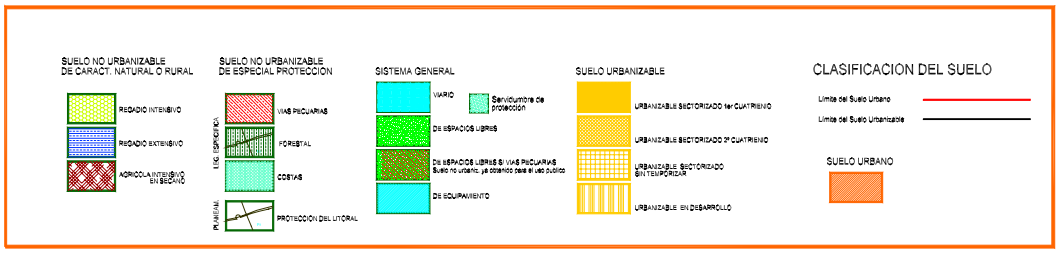
La normativa contempla la adquisición de esta zona verde a través de los sectores de suelo urbanizable más beneficiados:

- Sector 1 – 71.383 m².
- Sector 2 – 58.463,65 m².
- Sector 3 – 138.073 m².

Todos los sectores, están clasificados de suelo urbanizable sectorizado.

Los sectores más implicados en su adquisición son los sectores 1 y 3 de uso turístico, constituyendo la zona verde una prolongación de los mismos, por lo que su adquisición redunda en beneficio directo de los propios sectores.


SECTOR 4
AR-1
SECTOR 10
AR-2
SECTOR 3
AR-S3
AR-S2
SECTOR 2
AR-S1
SECTOR 1
SECTOR 9
AR-S9
PP LA ALMENA (EN SUBSUELO)
OCEANO
ATLANTICO
Loma
Termino
Municipal
La Ballena
Rota


SUELO NO URBANIZABLE DE CARACT. NATURAL O RURAL
REGADIO INTENSIVO
REGADIO EXTENSIVO
AGRICOLA INTENSIVO EN SECANO
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION
LIG. DISPONIBLE
PREVISTA
VIAS PECUARIAS
FORESTAL
COSTAS
PROTECCIÓN DEL LITORAL
SISTEMA GENERAL
VIARIO
Servidumbre de protección
DE ESPACIOS LIBRES
DE ESPACIOS LIBRES Si VIAS PECUARIAS Suelo no urbano, ya ocupado para el uso público
DE EQUIPAMIENTO
SUELO URBANIZABLE
URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO
URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO
URBANIZABLE SECTORIZADO SIN TEMPORIZAR
URBANIZABLE EN DESARROLLO
CLASIFICACION DEL SUELO
Limite del Suelo Urbano
Limite del Suelo Urbanizable
SUELO URBANO

II.E. MEMORIA PLANES ESPECIALES.

II.E.1. PLAN ESPECIAL: VÍA VERDE CICLOTURÍSTICA

JUSTIFICACIÓN:

Con ocasión de la inhabilitación del Ferrocarril Puerto de Santa María – Sanlúcar de Barrameda, se generan terrenos que ocupaban el trazado de dicho Ferrocarril, que aconsejan su recuperación al dominio público mediante la creación de Vía Verde Cicloturística.

En la Aprobación Inicial se estableció la vía verde con un ancho de 50 mts. Si bien ellos fue objeto de multitud de reclamaciones en base a la riqueza agrícola de los terrenos colindantes, razón por la cual y al objeto de preservar el primer sector productivo de Chipiona, se ha optado por una vía que se corresponde con el trazado del ferrocarril y con un ancho no inferior a 14 mts.

OBJETIVO:

Se pretende una vía verde cicloturística, con áreas y elementos de descanso, cuya delimitación de borde se adaptarán al entorno natural, que se destina a senderismo, ciclismo, paseo a caballo y otras actividades compatibles con su característica de zona verde, en la que se impedirá mediante obstáculos físicos el tránsito de vehículos motorizados de cuatro ruedas.

GESTIÓN:

Se prevé la redacción de un Plan Especial que se redactará en colaboración con RENFE, la Junta de Andalucía y la Diputación Provincial.

II.E.2. PLAN ESPECIAL: PUERTO DEPORTIVO. P.E. 2.

JUSTIFICACIÓN:

Al objeto de cumplir los objetivos del Plan de refuerzo del turismo de servicios frente al residencial y la utilización sostenible del terreno, se plantea la ampliación del Puerto de Chipiona que debe ampliar su oferta de atraques y de servicios por su situación geográfica y el modelo de desarrollo que se pretende para la ciudad y su entorno territorial.

OBJETIVO:

Crear una oferta turística en el Municipio y de servicios atractiva, basada en la condición marítimo terrestre del puerto, y en la rentabilización de sus activos.

Relocalizar las actividades pesqueras manteniendo las condiciones funcionales actuales, mejorando sus posibilidades de crecimiento, y facilitando la conexión de usos náuticos y playeros.

Ampliar la oferta náutica de recreo en cuanto al nº de atraques, sus dimensiones y los servicios en tierra a las embarcaciones.

Formalizar la integración del puerto y la ciudad y la accesibilidad al espacio portuario.

Establecer un modelo de crecimiento para la infraestructura portuaria compatible con la conservación de los recursos costeros.

GESTIÓN:

Se plantea el desarrollo mediante Plan Especial, que se redactará en colaboración con la Demarcación de Costas.

II.F. SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS.

El Plan General establece múltiples equipamientos:

- Cultural y Religioso.
- Deportivo.
- Social.
- Docente.
- Sanitario.
- Administrativo.
- Sanitario y Asistencial.

Por su característica especial, se analizará el equipamiento cultural sito en Avda. de Regla.

II.F.1. EQUIPAMIENTO CULTURAL, SITO EN AVDA. DE REGLA.

JUSTIFICACIÓN:

Dentro del Casco Urbano de Chipiona, tradicionalmente ha existido como único equipamiento cultural un cine o teatro principal, compuesto por una amplia sala destinada a espectáculos y cine, cerrada y cubierta y otra sala al aire libre, destinada a cine de verano.

El Plan General de 1983 lo calificó de equipamiento cultural privado, lo que fue objeto de recurso declarando la Sentencia de la Audiencia Territorial de Sevilla el 29 de enero de 1988, zona con destino a uso residencial ciudad jardín C-1, o para equipamiento comercial a determinar por el Ayuntamiento.

Redactada la Revisión del P.G.M.O., se propuso para las parcelas la clasificación de urbano tipología Ciudad Jardín C-1.

Han existido múltiples reclamaciones de distintas asociaciones culturales de Chipiona:

- Manuel Jurado Domínguez como representante de la Asociación Cultural Década 60-70, de fecha 26-12-2001. Expte. 20.936.
- Juan Luis Naval Molero, en representación de Cultural Caepionis, de fecha 26-12-2001. Expte. 20.937.
- Encarnación Porras Rodríguez, en representación de AA.VV. Diamantino García, de fecha 27-12-2001. Expte. 21.069
- Juan Ramón Jiménez Portela, en representación de Peña Cultural Carnavalesca el Tango Los Negros, de fecha 27-12-2001. Expte. 21.070.
- Antonio Garrido Dols, en representación de Asociación de Hostales y Pensiones de Chipiona, de fecha 28-12-2001. Expte. 21.138.
- Juan Antonio Garrido Castro, en representación de Asociación de Amigos Museo Arqueológico Mpal. De Jerez de la Fra., de fecha 28-12-2001. Expte. 21.139.

Todas las reclamaciones tenían un denominador común y era el siguiente:

La finca sita en Avda. de Regla actualmente 26 – 28 en la que se ubican los cines denominados “Teatro Principal y Gran Cinema” se deben calificar de Equipamiento Cultural Público por las siguientes consideraciones:

La eliminación de estos Equipamientos, produciría un vacío de estos en las normas de la zona del casco urbano, desequilibrando la distribución de los equipamientos en el suelo urbano.

Para conservar proteger y mejorar el Centro Histórico que se vería afectado en sus características intrínsecas con la eliminación de ese Equipamiento de especial importancia y transcendencia para Chipiona.

Que no existen otros locales en los que se pudieran realizar actos culturales.

La Corporación Municipal, estimó las reclamaciones en base a lo siguiente:

Se trata del único equipamiento cultural existente en el municipio, que dada su proyección histórica se puede caracterizar de emblemático.

Hay que tener en cuenta que si bien existe sentencia judicial por la que se obliga al Ayuntamiento a que se destine a uso residencial o comercial, no es menos cierto, que el Plan General tiene proyección de futuro y potestad para en aras de los intereses públicos modificar cualquier realidad urbanística anterior.

Que dado que el nuevo Plan se califica de equipamiento público y no privado, tal y como establecía el Plan de 1.983, lo que dio lugar a la sentencia estimatoria para los propietarios, con esta nueva calificación se garantizarán los intereses de los propietarios, dado que tendrían derecho a ser expropiados y a ser indemnizados por el valor de sus bienes.

II.G. SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

- Vertidos agrícolas.
- Punto Limpio.
- Estación Depuradora de Aguas Residuales.
- Cementerio.
- Subestación Eléctrica.
- Centro del Transporte.

ANÁLISIS DE LOS INCREMENTOS PREVISTOS.

III. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE.

1) Nº viviendas totales:

- Suelo urbano no consolidado: 1.564
- Suelo urbanizable: 7.172.

Lo que supone un total de 8.736

A razón de 3,5 personas/viviendas el incremento de la población será de 30.576.

Los sistemas generales de espacios libres previstos ascenderán a 639.662,60

- Sistemas Locales en Suelo urbano no consolidado: 13.451
- Sistemas Locales en Suelo urbanizable: 743.211
- Se destinan un total de 24,30 m² de sistema general espacios libres por habitante.
- El suelo previsto por la Revisión del Plan para parques, jardines y espacios libres públicos ascenderán a 1.396.324,60, lo que supone 45,66 m² por habitante previsible.

INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

I. INCIDENCIA DE LA ORDENACIÓN EN LA COSTA NOROESTE.

La Revisión del Plan General de Ordenación, se realiza tomando como base de ordenación estructural el plan de Ordenación territorial de la Costa Noroeste, actualmente en tramitación, que aún cuando no sea exigible, se han adoptado las medidas necesarias para dar cumplimiento a los objetivos fijados.

La Costa Noroeste integrada por los Municipios de Sanlúcar de Barrameda, Rota, Trebujena y Chipiona, tiene un intenso nivel de relación con la ciudad de Jerez de la Frontera y con las ciudades de la Bahía de Cádiz. Se pretende un modelo de integración urbana que mejore las relaciones interiores de las ciudades que conforman las Costa Noroeste, donde tiene especial importancia el binomio Sanlúcar – Chipiona y mediante una dotación de equipamientos y servicios que permitan reforzar la autosuficiencia de esta zona, destinados a la producción y formación especializada para los siguientes sectores productivos: acuicultura, pesca, agricultura, industria vinícola y turismo. La localización de estos equipamientos se efectuará según previsiones del propio Plan de Ordenación Territorial, preferentemente de la siguiente manera:

Acuicultura en Trebujena.
Agricultura en Chipiona.
Industria vinícola y pesca en Sanlúcar.
Turismo en Rota.

En la revisión del Plan se prevé en la Carretera Sanlúcar – Chipiona, un sistema general Centro de Transporte, que tiene como objetivo fundamental dotar a la comarca del servicio de intercambio, y exportación de los productos agrícolas, como centro neurálgico del tráfico de mercancías.

II. SISTEMAS DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE.

En relación con el sistema de Comunicaciones y Transporte el Plan contempla:

- Mejorar la articulación con el exterior del ámbito, reforzando la capacidad de los itinerarios existentes, integrados fundamentalmente por la C-441, Sanlúcar – Chipiona, que se prevé su desdoblamiento y acondicionamiento, y su interconexión con los caminos rurales, y la ampliación y mejora, al objeto de segregar los tráficos de este recorrido entre los suelos y zonas agrícolas y turísticas próximas de Sanlúcar, Chipiona – Rota, desplazando hacia el interior los ejes que soportan los tráficos de conexión directa entre estos núcleos.

  Se incorporan los servicios de atención a los usuarios de transporte público interurbano de viajeros mediante la instalación de una estación o apeadero de autobuses en el centro urbano.

III. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

El Plan prevé los espacios libres, señalados como comarcales en el POTA, y que con respecto a Chipiona son:

A) Pinar de Chipiona, como suelo de especial protección forestal.

B) Las playas, donde se protegen y se eviten la concentración de los asentamientos del litoral, mediante la creación de:

   - Espacios protegidos de la zona de litoral en el espacio situado entre el Puerto Deportivo y la zona de Valdeconejos, calificándose de suelo no urbanizable de especial protección del litoral.

- Sistema General de espacios libres en el litoral sito entre la zona de la Laguna y La Ballena.

C) Vía verde cicloturistica.

Se prevé un plan especial para la creación de la vía verde cicloturística, que se sitúa en la traza del Ferrocarril Puerto de Santa María – Sanlúcar de Barrameda, en su paso por el Municipio de Chipiona.

D) Vías Pecuarias.

El Plan mantiene el trazado de las vías pecuarias existentes en el sentido de que puedan desarrollarse actuaciones destinadas a su acondicionamiento que contribuyan a su funcionalidad recreativa, de integración en la zona comarcal.

IV. ÁREAS PRODUCTIVAS DE BASE URBANA.

A) En relación con el turismo, el Plan apoya la diversificación de la oferta turística de la zona incrementando la oferta del turismo de servicios y favoreciendo el uso hotelero, en concordancia con el objetivo de la comarca para la que se prevé la creación de 5.587 plazas hoteleras.

B) En relación con las actividades productivas, industriales o logísticas, el Plan prevé el Sector 9, suelo frente a la zona de la Ballena, que tiene como objetivo el desarrollo de actividades logísticas que sirvan al frente laboral de opresión turística en la zona de Chipiona y Ballena – Rota, mediante la creación de equipamiento turístico, entendiéndose por tal las instalaciones destinadas al desarrollo de actividades comerciales de restauración, ocio, recreo, deportivas, orientadas específicamente a la población estacional.

V. ÁREAS AGRÍCOLAS INTENSIVAS.

Siguiendo los objetivos del POTA y en especial con la peculiaridad y la funcionalidad agrícola del municipio de Chipiona, el Plan plantea como objetivos:

- Fomentar el uso agrícola intensivo, impidiendo su transformación.
- Mejorar el viario agrícola, mediante la ordenación de los caminos rurales y su integración con la red de carreteras.
- Proteger el espacio agrícola intensivo más próximo del litoral de usos y actividades no agrícolas y especialmente la construcción de viviendas de segunda residencia.

VI. USOS NÁUTICOS DEPORTIVOS.

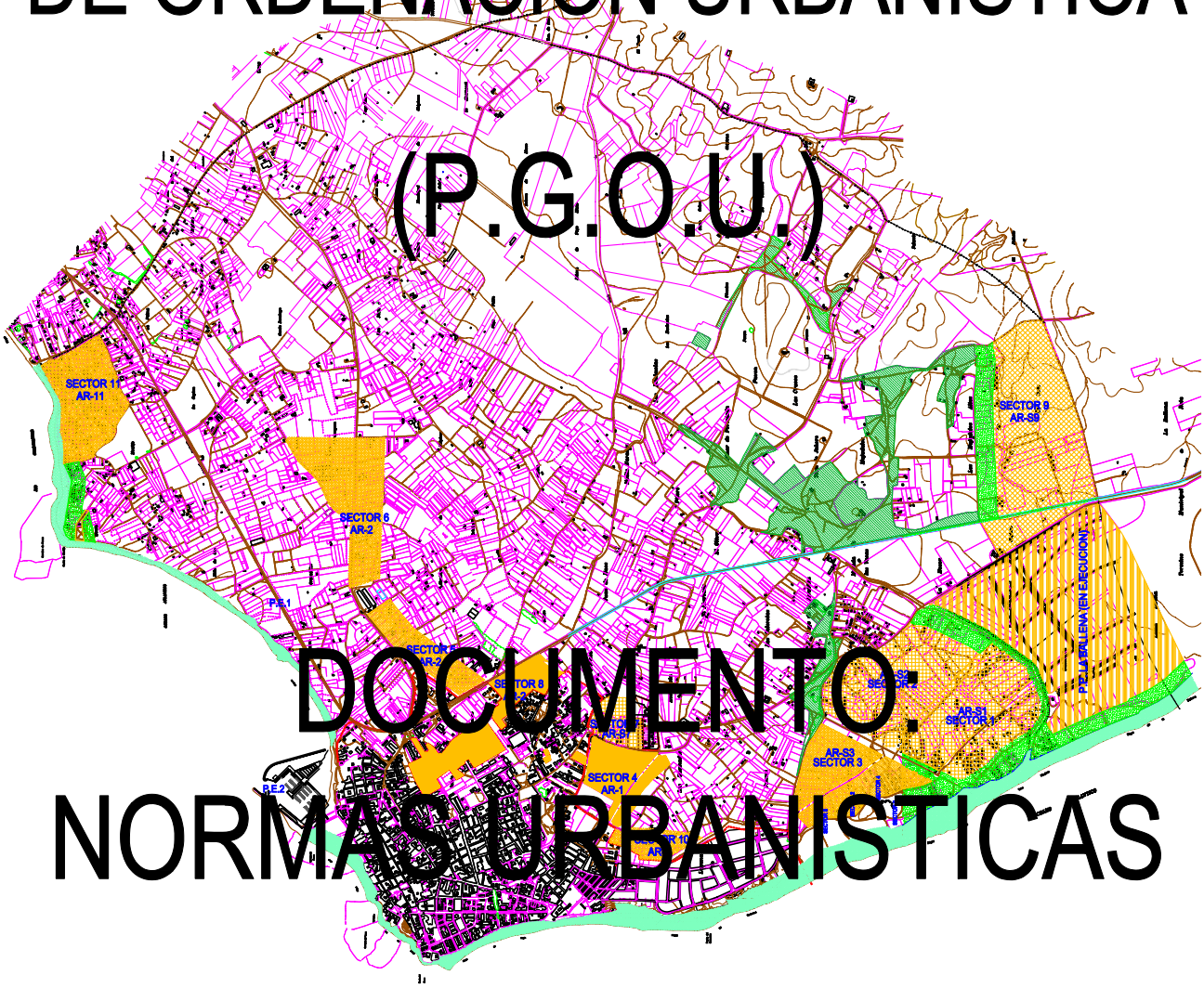
El Planeamiento urbanístico de Chipiona establece la mejora del acceso viario al Puerto Deportivo, mejorando la infraestructura de la zona.

EL EQUIPO REDACTOR,

JAVIER DE LA CUADRA DURÁN
ARQUITECTO

LEONOR HIDALGO PATINO
ASESORA JURÍDICA

PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANISTICA
(P.G.O.U.)



DOCUMENTO.
NORMAS URBANISTICAS

2

CHIPIONA (CADIZ)

2º TEXTO REFUNDIDO

ABRIL DE 2005

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

(P.G.O.U.)

DOCUMENTO:

NORMAS URBANÍSTICAS

2

NORMAS URBANÍSTICAS

REVISION DEL PLAN GENERAL DE CHIPIONA (CADIZ)

NORMAS URBANÍSTICAS

TOMO 2º

INDICE

TITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I: Objeto, naturaleza y aplicación del Plan. 530

Art. 1. Objeto y fundamento. 530
Art. 2. Naturaleza jurídica. 530
Art. 3. Aplicación del plan. 531

CAPÍTULO II: Aprobación y Vigencia. 533

Art. 4. Publicidad del Plan. 533
Art. 5. Información del Plan. 533
Art. 6. Obligatoriedad. 533
Art. 7. Ejecutoriedad y declaración de utilidad Pública. 533
Art. 8 Vigencia indefinida. 534

CAPÍTULO III: Revisión, modificación y supervisión. 535

Art. 9. Revisión y Adaptación. 535
Art. 10. Supuestos generales de revisión. 535
Art. 11. Supuestos especiales. 535
Art. 12. Revisión del Programa de Actuación. 536
Art. 13. Modificaciones del Plan. 536
Art. 14. Suspensión del Planeamiento. 536
Art. 15. Derogación del Planeamiento anterior. 537

CAPÍTULO IV: Normas de interpretación. 538

Art. 16. Criterios de Interpretación. 538

CAPÍTULO V: Terminología y definiciones. 539

Art. 17. Obligatoriedad de Términos. 539
Art. 18. Definiciones. 539

TITULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. 548

CAPÍTULO I: Régimen General de Suelo. 548

Art. 19. Criterios de división por su situación y Funcionalidad. 548

19.1.Clasificación del Suelo. 548
19.2. Usos globales y pormenorizados. 549
19.3. Suelo urbano. 550
19.4. Suelo urbanizable. 550

Art. 20. División por su forma de actuación. 551

20.1. Actuación mediante Unidades Ejecución. 551
20.2. Actuaciones asistemáticas. 551

Art. 21. Carácter público y privado del suelo. 552

CAPÍTULO II: Derechos y deberes de los propietarios. 553

Art. 22. Derechos y obligaciones. 553
Art. 23. No indemnización por la Ordenación. 553
Art. 24. Derechos de los propietarios de suelo urbano. 553
24.1. Propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización 553
24.2. Propietarios de suelo urbano sin urbanización consolidada. . 554
Art. 25. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable. .. 554
Art. 26. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable. 556
Art. 27. Obras provisionales. 556

CAPÍTULO III: NORMAS PARA EDIFICACIONES. 557

Art. 28. Normas para edificaciones existentes. 557
Art. 29. Edific e instalación incluidas en catálogos de Bienes Protegidos. 557
Art. 30. Edificaciones o instalaciones fuera de ordenación. 558

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES. 561

Art. 31. Definición, delimitación e identificación. 561
Art. 32. Titularidad y Régimen Urbanístico. 561
Art. 33. Procedimiento de obtención de los S. G. 562
Art. 34. Criterios de valoración. 562
Art. 35. Ocupación de terrenos de Sistemas Generales. 562
Art. 36. Ejecución de los Sistemas Generales. 563
Art. 37. Determinación de Prelación. 563

TITULO III: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES. 564

Art. 38. Órganos actuantes. 564
Art. 39. Prioridad en el desarrollo. 564
Art. 40. Instrumentos de Activación Urbanística. 564

CAPÍTULO II: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN. 565

Art. 41. Figuras de Planeamiento. 565
Art. 42. Figuras complementarias. 565
Art. 43. Programas de Actuación Urbanística. 566
Art. 44. Planes Parciales. 566
Art. 45. Planes Especiales. 568
Art. 46. Estudios de detalle. 570

CAPÍTULO III: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. 572

Art. 47. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística. 572
Art. 48. Delimitación de Unidad de Ejecución. 573
Art. 49. Sistemas de actuación. 574

CAPITULO IV: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. 574

Art. 50. Clases de Proyectos. 574
Art. 51. Condición General de los Proyectos Técnicos. 574
Art. 52. Proyectos de Urbanización. 575
Art. 53. Contenidos de los Proyectos de Urbanización. 577
Art. 54. Aprobación de los Proyectos de Urbanización. 578
Art. 55. Proyectos de Edificación. 579
Art. 56. Obras en los Edificios. 579
Art. 57. Obras de Demolición. 581
Art. 58. Obras de Nueva Edificación. 581
Art. 59. Documentación Específica de los Proyecto de Obras en los Edif. 581
Art. 60. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición. 584
Art. 61. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación. 584
Art. 62. Proyectos de Actividades e Instalaciones. 585

CAPITULO V: INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN. 586

Sección 1: Régimen de Intervención. 586

Art. 63. Formas de Intervención. 586
Art. 64. Actos sujetos o Licencias. 586
Art. 65. Régimen General. 587
Art. 66. Procedimiento. 588

Sección 2: Licencias. 588

Art. 67. Licencias de Parcelación. 588
Art. 68. Licencias de Urbanización. 589
Art. 69. Licencias de Edificación de Obra Mayor. 590
Art. 70. Licencias de Edificación de Obra Menor. 591

Art. 71. Silencio Administrativo. 592
Art. 72. Tramitación de Licencias de Obras. 592
Art. 73. Modificación de las Licencias. 592
Art. 74. Caducidad y suspensión de Licencias de Obras. 592
Art. 75. Obras realizadas sin licencia u Órdenes de Ejecución o sin ajustarse a sus condiciones. 593
Art. 76. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas. 594
Art. 77. Licencias de Actividades e Instalaciones. 594
Art. 78. Ordenes de Ejecución, suspensión de obras y otros usos. 594
Art. 79. Inspección Urbanística. 595

Sección 3: Declaración de Ruina. 596

Art. 80. Declaración de ruina. 596
Art. 81. Obligación de demoler. 596

CAPÍTULO VI: INFORMACIÓN URBANÍSTICA. 597

Art. 82. Publicidad del planeamiento. 597
Art. 83. Consulta directa. 597
Art. 84. Consultas previas. 597
Art. 85. Informes Urbanísticos. 598
Art. 86. Células Urbanísticas. 598
Art. 87. Consultas que requieran interpretación del planeamiento. 605

TITULO IV: NORMAS GENERALES DE LOS USOS.

CAPITULO I: CLASIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS USOS. 599

Art. 88. Finalidades. 599
Art. 89. Clasificación. 599
Art. 90. Compatibilidad y tolerancia entre usos. 600

CAPÍTULO II: CLASES DE USOS. 601

Art. 91. Uso Residencial. Definición y categorías. 601
Art. 92. Uso Turístico. 602
Art. 93. Uso de servicio terciario. Definición y categorías. 602
Art. 94. Uso Industrial y almacenamiento. Definición y categorías. . 605
Art. 95. Uso dotacional. Equipamiento Colectivo. Def. y Clases. 606
Art. 96. Espacios Libres. Definición y Clases. 607
Art. 97. Transportes y Comunicaciones. Definición y Clases. 608

CAPÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

Sección 1: Del uso residencial. 609

Art. 98. Aplicación. 609
Art. 99. Viviendas exteriores. 609
Art. 100. Requisitos de las viviendas. 609
Art. 101. Residencia Comunitaria. 611

Sección 2: Del uso de servicios terciarios. 612

Art. 102. Condiciones de las Oficinas. 612
Art. 103. Condiciones de las salas de reunión. 612
Art. 104. Condiciones de Hostelería, Hospedaje y Restauración. 613
Art. 105. Condiciones del Comercio. 613

Sección 3: Del uso Industrial y Almacenamiento. 615

Art. 106. Condiciones de la Industria Compatible con el uso Residencial (Categoría 1ª). 615
Art. 107. Condiciones de Aplicación para las Categorías 2ª y 3ª. 616
Art. 108. Dimensiones y Condiciones de los Locales. 617

Sección 4: Del uso Dotacional y Equipamiento Colectivo. 619

Art. 109. Aplicación. 619
Art. 110. Alcance de Calificación Dotacional. 619
Art. 111. Compatibilidad de Usos. 619
Art. 112. Sustitución de los Usos Dotacionales Existentes. 619
Art. 113. Edificaciones Especiales. 620
Art. 114. Plazas de Aparcamiento Carga y Descarga. 620

Sección 5: Del uso de los Espacios Libres. 620

Art. 115. Monte Público El Pinar. 620
Art. 116. Parques Suburbanos. 621
Art. 117. Parques Urbanos. 621
Art. 118. Jardines. 621
Art. 119. Aparcamiento del Espacio Público. 621

Sección 6: Del Transporte y las Comunicaciones. 622

Art. 120. Aplicación. 622
Art. 121. Jerarquización de la Red Viaria. 622
Art. 122. Dimensión y característica del viario. 623
Art. 123. Condiciones de diseño de las Vías de la Red Supramunicipal. 623
Art. 124. Condición Específica de las Calles Particulares. 623
Art. 125. Dimensiones y características de las Sendas Públicas. 624
Art. 126. Calles de Tráficos Compatibles. 625
Art. 127. Estacionamientos en la Vía Pública. 626
Art. 128. Aparcamientos Públicos. 626

TITULO V: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPITULO I: OBJETO Y CONTENIDO. 628

Art. 129. Definición. 628
Art. 130. Capacidad de Edificar. 628
Art. 131. Condiciones. 628

CAPÍTULO II: CONDICIONES DE PARCELA. 630

Art. 132. Definición. 630
Art. 133. Relación entre Edificación y Parcela. 630
Art. 134. Segregación y agregación de Parcelas. 630
Art. 135. Linderos. 631
Art. 136. Superfície de la Parcela. 631
Art. 137. Parcela Edificable. 631
Art. 138. Solar. 632

CAPÍTULO III: CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA. 633

Art. 139. Definición. 633
Art. 140. Posición de la Edificación Respecto a la Alineación. 633
Art. 141. Separación o Linderos. 633
Art. 142. Retranqueo. 634
Art. 143. Separación entre edificios. 634
Art. 144. Fondo Edificable. 634
Art. 145. Área de Movimiento de la Edificación. 634

CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN. 635

Art. 146. Definición. 635
Art. 147. Ocupación. 635
Art. 148. Superficie ocupable. 635
Art. 149. Coeficiente de Ocupación. 635
Art. 150. Superficie libre de Parcela. 636

CAPÍTULO V: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO. 637

Art. 151. Definición. 637
Art. 152. Aplicación. 637
Art. 153. Cómputo de la superficie edificada. 637
Art. 154. Superfície útil. 638
Art. 155. Superfície Edificable. 638
Art. 156. Coeficiente de Edificabilidad. 638

CAPÍTULO VI: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMAS DE LOS EDIFICIOS. 639

Art. 157. Definición. 639
Art. 158. Aplicación. 639
Art. 159. Altura de la Edificación. 639
Art. 160. Computo de la altura del edificio. 639
Art. 161. Construcciones por encima de la altura. 640
Art. 162. Cota de planta de pisos. 640
Art. 163. Altura de pisos. 640

Art. 164. Plantas. 641
Art. 165. Patios. 642

CAPÍTULO VII: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS. 644

Art. 166. Definición. 644

Sección 1: Condiciones de calidad. 644

Art. 167. Calidad de las Construcciones. 644
Art. 168. Aislamiento Térmico. 644
Art. 169. Aislamiento Acústico. 644

Sección 2: Condiciones Higiénicas. 645

Art. 170. Local. 645
Art. 171. Pieza habitable. 645
Art. 172. Ventilación e iluminación. 646

CAPÍTULO VIII: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS. 647

Art. 173. Definición y Aplicación. 647
Art. 174. Dotación de Aguas. 647
Art. 175. Dotación de Energía. 648
Art. 176. Dotaciones de Comunicación. 649
Art. 177. Servicios de Evacuación. 649
Art. 178. Instalaciones de Confort. 650
Art. 179. Aparcamiento y garaje de los Edificios. 651

CAPÍTULO IX: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS. 656

Art. 180. Aplicación. 656
Art. 181. Acceso a los Edificios. 656
Art. 182. Señalización de los Edificios. 657
Art. 183. Puerta de Acceso. 657
Art. 184. Circulación Interior. 657
Art. 185. Escaleras. 658
Art. 186. Rampas. 659
Art. 187. Supresión de barreras arquitectónicas. 659
Art. 188. Prevención de Incendios. 659

Art. 189. Condiciones de locales para estancia de automóviles. 660

CAPÍTULO X: CONDICIONES AMBIENTALES. 663

Art. 190. Definición y Aplicación. 663
Art. 191. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas. 664
Art. 192. Ruidos y Vibraciones. 664
Art. 193. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos. 665
Art. 194. Vertidos Industriales. 665

CAPÍTULO XI: CONDICIONES DE ESTÉTICA. 666

Art. 195. Definición y Aplicación. 666

TITULO VI: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Art. 196. Finalidad y ámbito de aplicación. 672

CAPÍTULO I: RED VIARIA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE. 673

Art. 197. Definición. 673
Art. 198. Dimensiones. 673
Art. 199. Sendas Públicas y peatonales. 673
Art. 200. Calles de tráfico compatible. 674
Art. 201. Calles con separación de tránsito. 674
Art. 202. Vados Permanentes. 675
Art. 203. Infraestructuras. 676
Art. 204. Viales de tránsito privatizable. 677

CAPÍTULO II: RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE. 677

Art. 205. Carreteras. 677
Art. 206. Caminos. 677

CAPÍTULO III: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. 678

Art. 207. Diseño. 678
Art. 208. Accesibilidad. 678

CAPÍTULO IV: BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES. 679

Art. 209. Energía eléctrica. 679
Art. 209.1. Alumbrado. 679
Art. 209.2. Suministro domiciliario. 680

Art. 210. Redes de infraestructura. 682
Art. 210.1. Abastecimiento de agua potable. 682
Art. 210.2. Red de Evacuación. 683

TOMO 3º

TITULO VII: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I. ALCANCE Y CONTENIDO. 694

Art. 211. Alcance y contenido 694

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL. 695

Art. 212. Regulación. 695
Art. 213. Vertidos y contaminación acústica y vibratoria. 696
Art. 214. Protección contra Incendios. 698
Art. 215. Tendidos Eléctricos Aéreos y Telecomunicaciones. 698

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES. 701

Art. 216. Regulación de espacios naturales. 701
Art. 217. Protección del D.P. Hidráulico y Marítimo-Terrestre 702

CAPÍTULO IV. PROTEC. PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA... 705

Art. 218. Protección del paisaje y de la imagen urbana. 705

CAPÍTULO V. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO. 706

Art. 219. El Catálogo en el P.G.M.O. 706
Art. 220. Clasificación del Patrimonio. 710
Art. 221. Elementos catalogados. 711
Art. 222. Normativa de Intervención en los elementos catalogados. .. 780

TITULO VIII: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE 794

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES. 794

Art. 223. Definición y ámbito. 794
Art. 224. Categorías en suelo no urbanizable. 795
Art. 225. Conc. de Asentamiento y def. de inducción a su formación. ... 797
Art. 226. Condiciones de desarrollo. 798
Art. 227. Unidad Mínima de Cultivo y Unidad Mínima de Actuación. ... 799
Art. 228. Autorizaciones. Licencias urbanísticas. 800
Art. 229. Documentación, Tramitación y Aprobación del Proyecto de Actuación. 804

CAPÍTULO II: RÉG. GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE. 807

Art. 230. Definición de Usos en el Suelo No Urbanizable..... 807
Art. 231. Definición de las Actuaciones en relación con el uso en el Suelo No Urbanizable. 809
Art. 232. Disposiciones Generales de Protec. en el Medio Rural. 811
Art. 233. Act. admitidas y prohibidas en Suelo No Urbanizable. 816
Art. 234. Disposiciones comunes a todas las categorías de suelo. 817
Art. 235. Edif. e instalaciones de utilidad pública o interés social. ... 819
Art. 236. Regulación de las edificaciones existentes. 821
Art. 237. Implantación de Infraestructuras. 822

CAPÍTULO III: RÉG. PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZ. 823

III. A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA...... 823

Art. 238. Condiciones Específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección. 823
Art. 239. De Especial Protección de Vías Pecuarias. 825
Art. 240. De Especial Protección Forestal. 826
Art. 241. De Especial Protección de Costas. 827

III. B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO. 829

Art. 242. De Protección del Litoral...... 829

III. C. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL. 831

Art. 243. De Regadío Intensivo. 831
Art. 244. De Regadío Extensivo. 833
Art. 245. Agrícola Intensivo en Secano. 835

TITULO IX: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I: SUELO URBANIZABLE ORDENADO. 838

Art. 246. Programación. 838
Art. 247. Consideraciones del Suelo Urbanizable Ordenado. 838

CAPÍTULO II: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. 839

Art. 248. Conceptuación. 839
Art. 249. Revisión del Plan. 839
Art. 250. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado. 839
Art. 251. Régimen Urbanístico de la Propiedad. 840
Art. 252. Aprovechamiento Medio del suelo Urbanizable Sectorizado. 841
Art. 253. Obligaciones y cargas de los propietarios. 841
Art. 254. Obras y Proyectos de Urbanización. 843
Art. 255. Condiciones para poder edificar en los sectores. 843
Art. 256. Parcelación. 844
Art. 257. Suelo destinado a Dotaciones Públicas. 844
Art. 258. Parques y Jardines Públicos. 845
Art. 259. Condiciones de diseño de la Red Viaria interior al Sector. 845
Art. 260. Condiciones de zonificación y edificación. 846
Art. 261. Condiciones particulares de ordenación de los sectores. 847
Art. 262. Relación de sectores. 854

CAPÍTULO III: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. 848

Art. 263. Definición y desarrollo. 848
Art. 264. Planes de Sectorización. 849
Art. 265. Derechos y Obligaciones de los propietarios. 850
Art. 266. Ámbito de los Planes de Sectorización. 850
Art. 267. Condic. y determin. Urbaníst. de los Sectores de S.U.N.S. 851
Art. 268. Relación de los Sectores de S.U.N.S. 852

CAPÍTULO IV: CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA EN SUELO URBANIZABLE. 853

Art. 269. Garantía. 853
Art. 270. Plazos para presentar Planes Parciales. 853
Art. 271. Plazos para desarrollar Planes Parciales. 853
Art. 272. Licencia de parcelación. 853
Art. 273. Incumplimiento de obligaciones. 854
Art. 274. Entidades Urbanísticas Colaboradoras. 854
Art. 275. Disolución de Juntas de Compensación. 854

TITULO X: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

CAPÌTULO I: CONDICIONES GENERALES. 855

Art. 276. Aplicación. 855
Art. 277. Clases de Ámbitos de Ordenación. 855
Art. 278. Áreas de Ordenanza General. 856
Art. 279. Unidades de Ejecución. 856

CAPÍTULO II: ZONA 1 CASCO ANTÍGUO. 857

Art. 280. Delimitación. 857
Art. 281. Parcela mínima y tipología edificatoria. 857
Art. 282. Edificabilidad. 859
Art. 283. Alineaciones, altura y ocupación de parcelas. 859
Art. 284. Usos. 862
Art. 285. Sótanos y semisótanos. 862
Art. 286. Voladizos y Miradores. 863
Art. 287. Protección del patrimonio inmobiliario. 863
Art. 288. Patios. 863
Art. 289. Aparcamientos. 863

CAPÍTULO III: ZONA 2 EDIFICACIÓN EN MANZANAS CERRADAS. 865

Art. 290. Delimitación. 865
Art. 291. Parcela mínima y tipología edificatoria. 865
Art. 292. Edificabilidad. 867
Art. 293. Alineaciones, altura y ocupación de parcelas. 867
Art. 294. Usos. 868
Art. 295. Sótanos y semisótanos. 869
Art. 296. Voladizos y Miradores. 870
Art. 297. Protección del patrimonio inmobiliario. 870
Art. 298. Aparcamientos. 870

CAPÍTULO IV: ZONA 3 CIUDAD JARDÍN EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA. 872

Art. 299. Delimitación. 872
Art. 300. Parcela mínima y tipología edificatoria. 872
Art. 301. Edificabilidad. 873
Art. 302. Alineaciones, altura y ocupación de parcelas. 874
Art. 303. Usos. 875
Art. 304. Sótanos y semisótanos. 876
Art. 305. Voladizos y Miradores. 876
Art. 306. Protección del patrimonio inmobiliario. 876
Art. 307. Aparcamientos. 876

CAPÍTULO V: ZONA 4 CIUDAD JARDÍN EDIFICACION EN HILERA. 883

Art. 308. Delimitación. 878
Art. 309. Parcela mínima y tipología edificatoria. 878
Art. 310. Edificabilidad. 879
Art. 311. Alineaciones, altura y ocupación de parcelas. 879
Art. 312. Usos. 880
Art. 313. Sótanos y semisótanos. 881
Art. 314. Voladizos y Miradores. 881
Art. 315. Protección del patrimonio inmobiliario. 881
Art. 316. Aparcamientos. 882

CAPÍTULO VI: ZONA 5 RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA. 883

Art. 317. Delimitación. 883
Art. 318. Parcela mínima y tipología edificatoria. 883
Art. 319. Edificabilidad. 884
Art. 320. Alineaciones, altura y ocupación de parcelas. 884
Art. 321. Usos. 886
Art. 322. Sótanos y semisótanos. 886
Art. 323. Voladizos y Miradores. 887
Art. 324. Protección del patrimonio inmobiliario. 887
Art. 325.Aparcamientos. 887

CAPÍTULO VII: ZONA 6 INDUSTRIAL. 888

Art. 326. Delimitación. 888
Art. 327. Parcela mínima y tipología edificatoria. 888
Art. 328. Edificabilidad, ocupación y altura. 890
Art. 329. Usos. 890
Art. 330.Voladizos. 893
Art. 331. Sótanos y semisótanos. 893

CAPÍTULO VIII: ZONA 7 REMISIÓN A PLANEAM. ANTERIOR. 894

Art. 332. Delimitación. 894
Art. 333. Edificabilidad, altura y Usos. 894

CAPÍTULO IX: ESPACIOS LIBRES. 895

Art. 334. Delimitación. 895
Art. 335. Edificabilidad, altura y usos. 895

CAPÍTULO X: ZONA 9. ESPECIAL (EQUIPAMIENTO) 896

Art. 336. Delimitación. 896
Art. 337. Usos. 896
Art. 338. Edificabilidad y volumen. 896
Art. 339. Sótanos y semisótanos. 897
Art. 340. Aparcamientos. 897

CAPÍTULO XI: ZONA 10 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. 898

Art. 341. Definición general, ámbito y usos. 898

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I. OBJETO, NATURALEZA Y APLICACIÓN DEL PLAN

Artículo 1. Objeto y fundamento.

Se redactan las presentes Normas al objeto de ordenar íntegramente la actividad urbanística en todo el territorio Municipal y diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, tal como establece la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA., el Reglamento de Planeamiento, aprobado por R.D. Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, en adelante R.P.U., para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan General y la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones en adelante LS/98 y demás normas de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona.

Artículo 2. Naturaleza jurídica.

El Plan General al que corresponden estas Normas Urbanísticas, se constituye en el instrumento de ordenación integral del territorio de Chipiona, establece el régimen jurídico de las distintas clases y categorías de suelo, delimita, por sí mismo ó a través de los instrumentos que lo desarrollan, las facultades urbanísticas inherentes al derecho de propiedad del suelo y específica los deberes vinculados a la efectividad del derecho y al ejercicio de dichas facultades.

Este Plan General sustituye al hasta ahora vigente, el Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona aprobado definitivamente en 1.983, siendo el presente el resultado de su Revisión y Adaptación a la LS98 y LOUA.

Artículo 3. Aplicación del Plan.

El Plan General es de aplicación en la totalidad del término municipal de Chipiona. El orden de aplicación de las normas del Ordenamiento urbanístico será el siguiente:

LEGISLACIÓN ESTATAL

1) De aplicación directa:

- Ley 6/1.998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98).
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1.992 (LS/92). (Preceptos no declarados inconstitucionales por la STC 61/1.997, ni derogados por la Ley 6/1998).
- Real Decreto 1.093/1997 de 4 de marzo por el que se aprueban las normas complementarias del Reglamento para al ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbana.
- Real Decreto 1.020/93 de 25 de junio por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las instrucciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

- Leyes sectoriales con incidencia urbanística:

2) De aplicación supletoria:

- Texto Refundido de la ley del Suelo de 1.976 (TRLS/96)
- Ley de 26 de diciembre de 1.954 de Expropiación Forzosa. LEF
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1.978 (RPU)
- Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1.978 (RGU).
- Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1.978 (RDU).

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

- Leyes sectoriales con incidencia urbanística:

CAPÍTULO II. APROBACIÓN Y VIGENCIA.

Artículo 4. Publicidad del Plan.

El Plan General, Planes de Sectorización, Planes Parciales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización y demás instrumentos de Planemaiento, con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos, se referirán a la totalidad de los documentos que lo constituyan (art.164 RPU-78).
Una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.
En el Ayuntamiento existirá un Registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos. (Art. 40 L.O.U.A.).

Artículo 5. Información del Plan.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General y los Planes y Proyectos que lo desarrollan. Art. 34. f) de la L.O.U.A.

Artículo 6. Obligatoriedad.

El Plan General y los Planes y Proyectos que lo desarrollan obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus determinaciones, cumplimiento que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 7. Ejecutoriedad y declaración de utilidad pública.

La ejecutoriedad del Plan General implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones correspondientes, que el Plan General incluya tanto en Unidades de Ejecución como en Actuaciones Puntuales a desarrollar por el Sistema de Expropiación, así como todos los terrenos de influencia de las obras previstas, necesarias para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas.

Artículo 8. Vigencia indefinida.

De conformidad con el art.70.2 de la ley 7/85 de 2 de abril reguladora de las bases de régimen local (modificada por la ley 39/94 de 30 de diciembre) y el LOUA, las Normas Urbanísticas del Plan General así como el acuerdo de aprobación definitiva se publicarán en el BOP y en un Diario de mayor difusión.

La entrada en vigor se produce una vez publicado completamente su texto y transcurrido el plazo de 15 días.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas o del Plan General Municipal de Ordenación, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

CAPITULO III. REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION.

Artículo 9. Revisión y Adaptación.

El Plan General, como revisión formal del precedente y adaptación a la LOUA y LS98, define una nueva ordenación urbanística del territorio municipal y a su vez da cumplimiento al mandato legal, recogido en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley, en cuanto a obligatoriedad de adaptar el Planeamiento a lo dispuesto en la Ley.

Artículo 10. Supuestos Generales de Revisión.

De acuerdo con el Art. 37 de la LOUA y art. 156 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General será revisado cuando se cumplan los plazos establecidos por el propio Plan, para ello, cuando se den las circunstancias señaladas en los Artículos siguientes o cuando el Plan General resulte afectado por un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito suregional, tal y como establecen los arts. 35 Y 36 LOUA.

Artículo 11. Supuestos Especiales.

De acuerdo con el art. 37 LOUA y en cumplimiento del Art. 28 del Reglamento de Planeamiento y sin perjuicio de los supuestos considerados en las Normas precedentes, procederá la revisión del presente Plan General siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la alteración integral de la ordenación establecida en el presente Plan, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural y en los siguientes supuestos:

A) Elección de un modelo territorial o estructura general distintos del previsto en este Plan.

B) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan.

C) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.

D) Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comarcal.
E) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.

F) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo de las Unidades de Ejecución y Sectores de planeamiento.

Artículo 12. Revisión del Programa de Actuación.

El programa de actuación de este Plan General será revisado cada cuatro años desde su aprobación definitiva. Si como consecuencia de la revisión se modificase el suelo urbanizable sectorizado, la revisión del programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones legales sobre la modificación de los Planes.

Artículo 13. Modificaciones del Plan.

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General, las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones que no estén definidos expresamente en los supuestos de revisión.

Artículo 14. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurran circunstancias especiales debidamente advertidas por el Gobierno de la Junta de Andalucía, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia del presente Plan General o de los Planes y proyectos que lo desarrollan, en la forma, plazos y efectos señalados en el Art. 35 LOUA y Art. 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito.

Artículo 15. Derogación del Planeamiento Anterior.

Con la aprobación definitiva de este Plan se deroga el Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona, aprobado definitivamente en 1983.
Expresamente se derogan todas las determinaciones del planeamiento anterior contradictorias con las del presente documento de Plan General o que no hayan sido incorporadas al mismo.

CAPITULO IV. NORMAS DE INTERPRETACION.

Artículo 16. Criterios de interpretación.

1.Las determinaciones del presente Plan General se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2.Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferentes escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerá esta última. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
3.Si existiesen contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquéllas sobre éstas.
4.Por último y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social ó colectivo y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

CAPITULO V. TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES.

Artículo 17. Obligatoriedad de Términos.

Los términos establecidos por dichas definiciones son de obligatoria utilización en todo el planeamiento de desarrollo del Plan General.

Sin perjuicio de lo anterior, los planes que desarrollen este Plan General pueden, en la medida en que ello resulte necesario por insuficiencia de dicha terminología, emplear nuevos conceptos, debiendo determinar en tal caso de forma precisa su significado.

Artículo 18. Definiciones.

Actividad.

Se denomina actividad al conjunto de procesos en que se concreta un determinado uso en un emplazamiento específico.

Alineaciones.

1.- Actuales. Son los linderos de las parcelas privadas o públicas con los viarios y espacios libres existentes.

2.- Oficiales. Son las fijadas como tales por el Plan General o los instrumentos subordinados que lo desarrollen, que pueden o no coincidir con las actuales.

Son de dos tipos:

Alineaciones exteriores. Son las líneas que fijan la separación entre las parcelas edificables y no edificables de uso público y la de ambas con el viario público, peatonal o rodado.

Alineaciones interiores de manzana. Son las que en tipología de edificación cerrada fijan el límite interior de la edificación bien en todas las plantas bien en plantas superiores a la baja (fondo edificable).

La ubicación de la edificación dentro de las parcelas edificables vendrá dada por la tipología y las disposiciones sobre retranqueos en relación a las anteriores alineaciones.

Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se medirá en número de plantas y en metros.

A estos efectos no se tendrán en cuenta elevaciones de terreno que puedan desmontarse con posterioridad manteniendo la funcionalidad de la edificación.

Altura de plantas o pisos.

A) Total: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

B) Libre: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, medida en obra totalmente terminada. En caso de existencia de falsos techos, éste no determinará la altura libre sino que ésta se medirá a cara inferior de forjado.

Ancho de solares.

Se denomina ancho de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente se determinan la anchura y fachada mínima, entendiendo por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera la parcela como inedificable.

Bajocubierta.

Se denomina bajocubierta al espacio vacío comprendido entre la cubierta inclinada y la parte superior del forjado de techo de la última planta cuando se habilita para su uso y se ilumina con lucernarios en el mismo plano del faldón de cubierta, distribuidos rítmicamente sin que en ningún caso puedan ocupar más del 25% de la longitud del alero, ni tener una anchura superior a 1,3 m. A efecto de edificabilidad se computará la superficie que tenga una altura libre de 1,70 m. o superior.

Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación en una parcela, zona o área de suelo.

Puede establecerse en cifras absolutas (m^2 edificables), por aplicación de cifras relativas mediante un coeficiente o índice en m^2/m^2 o por parámetros formales de la construcción: fondo, altura, ocupación.

La edificabilidad puede ser de dos tipos:

1.- Apropiable. La que es susceptible de apropiación por el propietario de la parcela. Denominada Aprovechamiento Patrimonializable (90% Aprovechamiento tipo en suelo urbanizable, 90% aprovechamiento medio de la unidad de ejecución en suelo urbano, y 100% del aprovechamiento en suelo urbano no incluido en la unidad de ejecución).
2.- Susceptible de construcción. La capacidad máxima del sólido capaz edificable sobre la parcela según Ordenanza. Denominada Aprovechamiento Máximo, o Aprovechamiento lucrativo real.

Edificación cerrada.
Se entiende que una edificación es cerrada (con o sin patio de manzana) cuanto está definida por alineaciones exteriores (e interiores en su caso) que conforman una vía pública.

Edificación abierta.
Se entiende que una edificación es abierta cuando la alineación exterior delimita exclusivamente la parcela dentro de la cual debe ubicarse, cumpliendo las determinaciones de volumen incluidas en la Ordenanza (ocupación, altura, retranqueos, etc.). Eventualmente puede coincidir una o varias alineaciones de parcela con alineaciones de viario.
Se consideran tres tipos de edificación abierta:

Aislada: Está separada totalmente de otras construcciones por espacios libres.
Pareada: Está unida a otra edificación similar constituyendo ambas una edificación abierta.
Adosada: Está unida en hilera o greca a otras similares, el conjunto constituye una edificación abierta.

Edificio de uso exclusivo.
Aquel que se destina en su totalidad al mismo uso.

Edificios e instalaciones fuera de ordenación.
Se consideran como tales los erigidos con antelación a la aprobación del Plan General o Parcial que resultaren disconformes con los mismos.

Espacio libre de parcela.
Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Finca fuera de línea.
Es aquella en la que la alineación oficial corta a las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

Finca remetida.
Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

Fondo máximo edificable.
Se denomina fondo máximo edificable, a la distancia máxima desde la alineación exterior, medida en la perpendicular al eje de la calle, a que, en tipología de edificación cerrada puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja e, incluso, en planta baja, cuando así lo determine la Ordenanza Particular.

Línea de la edificación.
Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados e incluyendo patios) con la rasante del terreno.
La posición relativa entre ésta y las alineaciones vendrá dada por las disposiciones sobre retranqueos.

Ocupación máxima de parcela.
Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la superficie total de la parcela.

Parcela inicial.
Parcela de terreno aportada al proceso de equidistribución de beneficios y cargas.

Parcela neta.
Parcela de terreno una vez efectuadas las cesiones exigidas por el planeamiento.

Parcela neta edificable.
Parcela neta en la que se hace efectivo el aprovechamiento concedido por el planeamiento.

Parcelación, compensación, reparcelación, regularización de linderos.

1.- **Parcelación:** Se entiende por parcelación la división del terreno en lotes cuando, a través de la misma, traten de conseguirse los efectos propios de una acción urbanística.

2.- **Compensación y reparcelación**: Se entenderá por compensación y reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios, en proporción a sus respectivos derechos en desarrollo de los sistemas de actuación de compensación y cooperación.

3.- **Regularización de linderos:** Recibe el nombre de regularización de linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con objeto de conseguir una forma en las parcelas más acorde con el uso a que se destinan. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconocen como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Patio inglés.
Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Patio de manzana.
Se entiende por patio de manzana el espacio delimitado por las alineaciones interiores de la manzana en tipología de edificación cerrada cuando la distancia mínima entre dos alineaciones opuestas, medida en la forma indicada en estas ordenanzas fuera igual o superior a la medida de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio y cuente con acceso de bomberos desde el exterior y un itinerario para vehículos de emergencia de anchura mínima 3 m. bordeando la alineación interior. Caso de no cumplirse alguna de las dos condiciones se asimilaría a patio/patios de parcela.

Las habitaciones que tengan fachada a dicho patio se consideran exteriores a todos los efectos.

Patio de parcela.
Es el espacio libre situado dentro de la línea de edificación.

Se dividen en dos tipos:

1. Patios cerrados. Cuando todos sus límites están conformados por edificación.
2. Patios abiertos. En caso contrario.

Pieza habitable.
Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos. Los armarios empotrados se entenderán incluidos en la superficie de la pieza habitable desde la que tengan acceso.

Planta Baja.
Es la planta inferior del edificio cuyo techo está a una altura superior a 1,20 m. por encima de la rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación en la tipología de vivienda unifamiliar o bloque abierto.

Portal.
Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

Rasantes.
1. Actuales: Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

2. Oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

Retranqueo.
Es el ancho de la franja del terreno comprendida entre una alineación y la línea de la edificación. Podrán existir tantos tipos de retranqueos como tipos de alineación se definen en el Artículo 18 apartado alineaciones. Asimismo podrán diferenciarse los retranqueos a los diferentes linderos.

Semisótano.
Planta cuyo suelo se encuentra bajo rasante o terreno en contacto con la edificación en la tipología de bloque abierto o vivienda unifamiliar y su techo por encima de rasante o terreno en contacto con la edificación, hasta una altura de 1,20 m.

Solar.
Es la superficie de suelo urbano, definida en el presente Plan General o que resulte de la aprobación de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondientes, apta para la edificación y que reúna los requisitos establecidos en el artículo 148.4 LOUA:

A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

a. Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
c. Evacuación de aguas residuales a la red pública.
d. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

Sólido capaz.
Es el poliedro resultante de aplicar sobre unas parcelas los parámetros especificados en la Ordenanza correspondiente como valores máximos.

Sótanos.
Son las plantas cuyo techo está por debajo de la rasante.

Superficie construida computable.
1. Por planta: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en la planta.
2. Total: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas incluidos bajocubierta, sótanos y semisótanos excepto cuando éstos últimos se destinen a usos de aparcamiento o trastero de dotación obligatoria o servicios e instalaciones del edificio (caldera, cuartos de máquinas, contadores, etc.) y en la proporción que determine la Ordenanza General o Particular.

Superficie ocupada.
Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre el suelo de la parcela, de las líneas exteriores de toda la construcción utilizable (excluidos casetones, rejas verticales exteriores, cornisas...etc.) incluso la subterránea y los vuelos

cerrados. Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamiento se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular de la zona.

Uso.

Se denomina uso a una actividad genérica cuyas características y exigencias urbanísticas y constructivas permiten aislarla como tipo diferenciable de otras a efectos de regulación normativa.

Usos - Tipologías.

Se contemplan las siguientes tipologías de usos:

A) En función de la regulación normativa genérica.

1. Global. Uso de referencia en una zona de las delimitadas por el Plan General, síntesis de los diferentes usos pormenorizados existentes en su interior.
2. Pormenorizado. Uso específico contemplado por el Plan General.
3. Característico. Uso predominante del Área de Reparto a efectos de fijación del Aprovechamiento tipo.

B) En función de la propiedad/uso.

1. Público. Usos y servicios realizados o prestados por la Administración directa o indirectamente sobre bienes de dominio público o privado de dicha administración.
2. Privado. Usos realizados por particulares sobre bienes de dominio privado.

C) En función de su admisibilidad.

1. Uso permitido. Es el que se considera adecuado en una zona de las delimitadas por el Plan.

Se distinguen tres subtipos:

1.1. Uso predominante. Aquel que define el carácter de la zona y que constituye la base para su regulación normativa en la Ordenanza correspondiente.

1.2. Uso compatible. Aquel uso que se permite en tanto complemente al uso o usos predominantes y no desvirtúe el carácter de la zona.

1.3. Uso complementario. El que complementa funcionalmente a otro uso y, por consiguiente, su admisibilidad viene regulada por la del uso al que complementa.

2. Uso prohibido. Es aquel uso que no es admisible o no se consiente en una determinada zona por ser inadecuado de acuerdo con el carácter que para la misma pretende el Plan General. Debe entenderse que están prohibidos todos los usos que no se permitan expresamente.

D) En función de la coexistencia con otros usos.

1. Uso exclusivo. El que ocupa un edificio o parcela en su totalidad sin que existan otros que no estén funcionalmente ligados al mismo.
2. Uso compartido. Es aquel que coexiste con usos diferentes en un mismo edificio o parcela.

Vuelos, entrantes y salientes.

Por vuelo se entiende la parte de una fábrica que sale fuera del paramento o pared que la sostiene y que viene definido por su longitud o extensión medida en dirección perpendicular a dicho paramento y por su anchura o extensión medida en dirección paralela al mismo.

Se distinguen dos tipos:

- Cerrado: cuando está delimitado en tres de sus cuatro lados por paramentos con altura superior a 1,10 m.
- Abierto: cuando esta delimitación existe en tan sólo uno o dos de sus cuatro lados.

Los dos anteriores tipos se entienden habitables. Cuando el vuelo no sea habitable, se denomina marquesina o alero si coincide con el nivel de cubierta.

Cuando el paramento de fachada sobresale o se retranquea desde la rasante respecto a la alineación oficial se habla de saliente o entrante, respectivamente.

Miradores.

Se entiende por miradores aquéllas construcciones voladas cerradas formadas por vidrio y carpintería donde la proporción de elementos transparentes alcanza el 90% y el vuelo es inferior a 80 cm.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO I. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

Artículo 19. Criterios de división por su situación y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio de Chipiona de acuerdo con dos criterios:

A) Clasificación del suelo
B) Estructura general y orgánica
B.1.) Asignación de usos globales
B.2.) Sistemas generales

19.1 Clasificación del suelo: Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas zonas se distinguen:

- Suelo Urbano.

  - Suelo urbano consolidado.
  - Suelo urbano no consolidado.

-Suelo Urbanizable.

  - Ordenado.
  - Sectorizado.
  - No sectorizado.

-Suelo No Urbanizable.

  - De especial protección por legislación específica:
    - Vías pecuarias.
    - Forestal.
    - Costas.

- De especial protección por planificación:
  - Protección del Litoral.
- De carácter natural o rural:
  - De regadío intensivo.
  - De regadío extensivo.
  - Agrícola intensivo en secano.

19.2 Usos globales y pormenorizados.

Los usos globales son los siguientes:

- De carácter lucrativo:
  - Residencial
  - Turístico
  - Industrial
  - Equipamiento privado
  - Terciario

- De carácter dotacional:
  - Comunicaciones y transportes
  - Parques y jardines públicos
  - Equipamientos públicos
  - Servicios e infraestructuras urbanas

Estos usos globales, cuando no estén desarrollados en el Plan General, se pormenorizarán a través de Planes Especiales en suelo urbano y Planes Parciales en suelo urbanizable y previa formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanística en suelo urbanizable no programado.

Los usos de carácter dotacional forman parte de los sistemas generales o constituyen dotaciones locales.

Las condiciones generales de los distintos usos globales y pormenorizados se regulan en otro apartado de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación específica (ordenanza) de la zona en que se encuentre.

19.3 Suelo urbano:

Se establecen las siguientes categorías:

En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:

A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Carecer de urbanización consolidada por:

1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

C) Áreas cuya ordenación pormenorizada se rige por un planeamiento anterior (R.P.A.)

Se caracterizan por incorporar al Plan General con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación.

19.4 Suelo urbanizable:

Se establecen las siguientes categorías:

El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber |os crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Artículo 20. División por su Forma de Actuación.

Las actuaciones urbanísticas sobre el suelo del municipio son de dos tipos:

20.1 Actuaciones mediante unidades de ejecución. Son aquellas que desarrollan el Plan General en un área de planeamiento previamente delimitado y utilizan alguno de los sistemas de actuación previsto por la ley para el reparto de los beneficios y cargas de Planeamiento. Son actuaciones sistemáticas:

- En Suelo Urbano, las Unidades de Ejecución.
- En Suelo Urbanizable, los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y los derivados de los Planes de Sectorización.

20.2 Actuaciones asistemáticas. Son actuaciones puntuales de ejecución directa que no están incluidas en Unidades de Ejecución y no requieren actos previos de planeamiento de desarrollo ni de reparto de beneficios y cargas.

Artículo 21. Carácter público y privado del suelo.

Tienen la consideración de suelo público a los efectos urbanísticos correspondientes, todas las dotaciones de red viaria, espacios libres y equipamientos de cesión obligatoria, y las expresamente así reconocidas por el Plan.

CAPITULO II. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 22. Derechos y obligaciones.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran, respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el Plan General. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados en la legislación vigente. El cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en la LS/98; en la LOUA y en el Reglamento de Gestión y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

Artículo 23. No indemnización por la ordenación.

La Ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecidas en el Planeamiento no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

Artículo 24. Derechos de los propietarios de suelo urbano.

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar éstos en las condiciones que establezca el presente Plan.

24.1 Propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán:

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación del suelo, natural o construido.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la Ordenación Urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y conservar, y en su caso rehabilitar, la

edificación realizada para que mantenga las condiciones requridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación (Art. 51.D LOUA).

24.2 Propietarios de suelo urbano no consolidado.

Los propietarios de suelo urbano no consolidado, estarán obligados al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 LOUA.

- Artículo 14 LRSU/98:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la Unidad de Ejecución en la que sus terrenos resulten incluidos.
b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el presente Plan, incluya en su ámbito a efectos de su gestión.
c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto.
d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del presente Plan, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso establezca este Plan.

Artículo 25. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

Los propietarios de suelo urbanizable, tanto programado como no programado, tienen el derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

Tendrán derecho a promover su transformación **instando** de este Ayuntamiento la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

También se podrá ejercer el derecho a promover la transformación del suelo mediante la **presentación** al Ayuntamiento de Chipiona del correspondiente planeamiento de desarrollo para su **tramitación y aprobación por éste**.
En todo caso será necesario que dicho suelo se encuentre delimitado por el Presente Plan o que se hayan establecido las condiciones para su desarrollo, bien por iniciativa del propio Ayuntamiento de Chipiona, o en virtud de un proyecto de delimitación o de planeamiento formulado a iniciativa privada.

Están sujetos al Régimen establecido en el artículo 53 y 54 de la LOUA.

- Artículo 18 LRSV/98:

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comporta para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la Unidad de Ejecución en la que sus terrenos resulten incluidos.
b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el presente Plan, incluya o adscriba en su ámbito.
c) Costear y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso, las obras necesarias par ala ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca este Plan General.
d) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto.
e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del presente Plan, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
f) Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente y, en su caso, ejecutar la urbanización.
g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso establezca este Plan.

Artículo 26. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezca el presente Plan.

Están sujetos al régimen establecido en el art. 52 del Régimen del Suelo No Urbanizable.

Artículo 27. Obras provisionales.

En el suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, en todo coso y ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria. (Art. 17 LRSU/98).

CAPITULO III. NORMAS PARA EDIFICACIONES.

Artículo 28. Normas para edificaciones existentes

En todas las clases de suelo las construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.
No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

y, en el Suelo No Urbanizable, las condiciones que el Ayuntamiento y los Órganos Urbanísticos competentes de la Junta de Andalucía puedan fijar en el trámite de la autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

Artículo 29. Edificaciones e instalaciones incluidas en los catálogos de bienes protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del catálogo de bienes protegidos con la tramitación que le corresponda según la clase de suelo en que se sitúen y, en el Suelo No Urbanizable, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el citado catálogo. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

Artículo 30. Edificaciones o instalaciones fuera de ordenación.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

1. De conformidad con el Art. 34 LOUA, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como "fuera de ordenación".

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y conservación del inmueble.

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

4. Tendrán la consideración de "Fuera de Ordenación con carácter sustantivo", aquellos edificios o instalaciones que se hallaren actualmente con un uso prohibido al señalado en el Plan, o bien porque éste prevea un uso público para ellos. Igual consideración tendrán aquellas edificaciones con una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto. En ellas será de aplicación el número 2 anterior.

5. Las edificaciones habitadas y en buen uso que estuviese en las circunstancias del número anterior, por razones sociales y económicas y no estando catalogadas, se consideran en situación excepcional, a los efectos del número 3 del anterior. Las que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas o deviniesen por fuerza mayor en

dicho estado, no siendo edificios catalogados, no estarán consideradas en tal como excepción, siéndoles aplicable el número 2 anterior.

6. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación con carácter adjetivo", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas y como condición para la obtención de licencia de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación y reforma que corresponda a los propietarios.

7. Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas actualmente ubicados en zona con una calificación urbanística incompatible así como los que no puedan ser objeto de medidas correctoras, quedarán fuera de ordenación con carácter sustantivo.

8. En los inmuebles considerados fuera de ordenación de carácter sustantivo no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.

9. Los usos existentes se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicios de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los plano, y con exclusión de los referidos en los casos de los números 7 y 8 anteriores.

10. A aquellas industrias que resultaren en las presentes Normas en situación de " fuera de ordenación", por razón de su volumen o alturas, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones, siempre que no esté prevista su extinción en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las presentes Normas.

11. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industria fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

12. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán “reservas de dispensación” en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, a que se refiere el Art. 34 LOUA, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que , cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

CAPITULO IV. Régimen de los Sistemas Generales.

Artículo 31. Definición, delimitación e identificación.

Los suelos de sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan, con independencia de la Clasificación del Suelo, en los planos de Ordenación. En ellos están identificados, según el Sistema General del que formen parte, con la siguiente clasificación.

- Sistemas generales
    - De comunicaciones
    - De espacios libres
    - De equipamiento

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en esta normativa del Plan General, o en su defecto, se desarrollarán en los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

La Vía Parque se desarrollará por medio de un Plan Especial que deberá aprobarse durante el primer cuatrienio del programa de actuación.

Artículo 32. Titularidad y régimen urbanístico.

Los nuevos terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Chipiona.
Los terrenos o instalaciones de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público o Privado titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Chipiona.
Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, deberán trasmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Chipiona, quien los incorporará a su patrimonio mediante sistemas de obtención que se regulen en el presenta

Plan General, de conformidad con lo dispuesto en art. 139 LOUA y su desarrollo reglamentario.

Artículo 33. Procedimientos de obtención de los sistemas generales.

El presente Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada.
Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en los planos 2-1 y 2-2.
Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales conforme a lo dispuesto en los Artículos 199 y siguientes del TRLS92, obteniendo en su caso la compensaciones que proceden con arreglo a las presentes Normas.

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
b. Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
c. Transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
d. Adquisición por expropiación, compra o permuta.

Artículo 34. Criterios de valoración.

A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, se estará a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas según la clase de suelo a que estén adscritos.

Artículo 35. Ocupación de terrenos de sistemas generales.

1. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.

La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y de la unidad de ejecución en la que aquel deba hacerse efectivo.

2. La ocupación directa deberá respetar las siguientes reglas:

a. Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de ejecución en las que deban hacerse efectivos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.

b. En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante, la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos, la superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan, y la unidad de ejecución en la que éstos deban ser hechos efectivos.

c. Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o propiedades litigiosas, las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal.

d. Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

e. La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 36. Ejecución de los sistemas generales.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones pública y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

Artículo 37. Determinaciones de prelación.

El Plan General establece el orden de preferencia en el desarrollo de los sistemas generales, que está contenido en el Programa de Actuación.

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO I. Disposiciones Generales

Artículo 38. Órganos actuantes.

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Chipiona sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central y de la Junta de Andalucía corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 39. Prioridad en el desarrollo.

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados para cada área de reparto o unidades de ejecución.

El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de ordenación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fuesen precisos. Asimismo podrá el Ayuntamiento, en tales supuestos, alterar los planes de sectorización de suelos urbanizables o incluso dejarlos fuera de plazos de ejecución mediante la oportuna modificación o revisión del Plan.

Artículo 40. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación
b) Instrumentos de gestión
c) Instrumentos de ejecución

CAPITULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACION.

Artículo 41. Figuras de Planeamiento.

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

a) Plan de Sectorización para el suelo urbanizable no sectorizado.

b) Planes Parciales de Ordenación directamente para el suelo urbanizable sectorizado o suelo urbano no consolidado y, en desarrollo de los Planes de Sectorización, para el suelo urbanizable no sectorizado.

c) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Artículo 42. Figuras Complementarias.

Para detallar la ordenación en áreas delimitadas (Unidades de Ejecución), o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General, o alguno de sus planeamientos de desarrollo, pueden ser complementados mediante las siguientes figuras:

a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el urbanizable. Se tendrán en cuenta las limitaciones de esta figura de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el Artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
d) Registro de bienes catalogados y de servidumbres.

Artículo 43. Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado. El desarrollo del ámbito podrá promoverse directamente, sin necesidad de concurso, mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística.
Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el Artículo 12 LOUA y el Artículo 72 del Reglamento de Planeamiento así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades de suelo urbanizable no programado. Comprenderán los documentos previstos en el Artículo 74 del Reglamento de Planeamiento.
Se tendrá en cuenta para el dominio público marítimo e hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía lo previsto en la legislación sobre Costas y las normas de este Plan y en especial lo dispuesto en el artículo 217.1 y 2.

Artículo 44. Planes Parciales.

Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a Sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General en el plano 1-1 y 1-2, señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.
Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el Artículo 13 LOUA, en los Artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los Sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.
Se tendrá en cuenta para el dominio público marítimo e hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía lo previsto en la legislación sobre Costas y las normas de este Plan y en especial lo dispuesto en el artículo 217.1 y 2. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los Artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el Artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General o en el Programa de Actuación Urbanística.

- Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.

- Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

- Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

b) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas u otros medios, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiese tener incidencia negativa.
c) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de las ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

Cuando los Planes Parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada deberán contener, además de las restantes determinaciones establecidas en este Artículo, los extremos exigidos en el art. 64 del Reglamento de Planeamiento.

Normas especiales para los sectores 1, 2 y 3.

1º.-En los sectores 1, 2, y 3 se incorporará un catálogo y estudio sobre el camaleón, sobres sus poblaciones donde se determine la posible incidencia de la urbanización y las medidas correctoras, protectoras y compensatorias a que haya lugar.

Uno de los elementos de control del estudio de citado será el gasto a concretar en medidas de mantenimiento, estimación y conservación del litoral y la especie del camaleón. Este gasto que incluirá todas las medidas concretas y compensatorias que se determinen, no podrá ser inferior del 0,5 % del coste de ejecución del Plan Parcial.

2º.- Tanto el Plan Parcial como el estudio que sobre el Camaleón se lleve a cabo (apartado 1º de esta norma) deberán remitirse para su conocimiento a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 45. Planes Especiales.

El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial.

Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

a. Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b. Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

c. Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma Interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

d. Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e. Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

f. Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g. Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h. Cualesquiera otras finalidades análogas.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señala el Artículos 19 LOUA y los Artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

- Fundamento y objetivos que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.

- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria Justificativa contendrán, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por la que se destinan a usos público o privado los diferentes terrenos y edificios.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.

- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes Normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.

Cuando el ámbito de aplicación afecte al dominio marítimo terrestre y público hidráulico, los planes deberán contener lo prevenido al efecto en el art. 217.1 de las presentes normas.

Artículo 46. Estudios de Detalle.

Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela, y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.
Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo

del Plan General o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

El contenido documental de los Estudios de Detalle será el previsto en el Artículo 15 LOUA y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

CAPITULO III. INSTRUMENTOS DE GESTION.

Artículo 47. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable y en especial las edificaciones nuevas, exigirán la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo.

1.En las actuaciones sistemáticas (Unidades de Ejecución y Sectores de Suelo Urbanizable) el Ayuntamiento podrá obligar, al finalizarlas, a que se constituya una Entidad Urbanística colaboradora para la conservación y mantenimiento permanente de la urbanización.

2. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por el municipio delimitación de unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.

b. Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

c. Trasferencias de aprovechamiento urbanístico en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.

d. Adquisición por expropiación, compra o permuta.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar.

3.Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotacionales de carácter privado calificados como tales por el Plan, las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración Municipal, autonómica o central competente en la ejecución de la política de vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el Artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, no precisarán de los requisitos exigidos en el párrafo primero del presente Artículo.

4. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberán incorporar:

- Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos.
- En relación a al recogida de residuos se deberá contemplara la recogida selectiva.

Artículo 48. Delimitación de Unidades de Ejecución.

Cuando no estuviese contenida en el presente Plan General, la determinación y delimitación de Unidades de Ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los Artículos 105 y siguientes de la LOUA y por el Artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.
El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de Unidades de Ejecución y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

Artículo 49. Sistemas de Actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el Artículo 107 LOUA: compensación, cooperación o expropiación.
El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan y, cuando éste no lo indicase, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.
La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de Ejecución o, en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPITULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCION.

Artículo 50. Clases de Proyectos.
La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

a) De urbanización.
b) De edificación.
c) Otras actuaciones urbanísticas.
d) De actividades e instalaciones.

Artículo 51. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado y de la Junta de Andalucía.
Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.
Cada proyecto, una vez aprobado y otorgada la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 52. Proyectos de Urbanización.

1.Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el art. 113.1 de la LOUA y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras, planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras, mediciones, cuadro de precios, presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

a) Excavaciones y movimientos de tierras.
b) Pavimentación de viario.
c) Red de riego e hidrantes.
d) Redes separativas de evacuación de aguas pluviales y residuales.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de distribución de energía eléctrica.
g) Red de distribución de gas.
h) Canalizaciones de telecomunicación.
i) Galerías de servicios.
j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
k) Alumbrado Público.
l) Aparcamientos subterráneos.
m) Señalizaciones y marcas.

Son Proyecto Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases de un sector de suelo urbanizable, o de una Unidad de Ejecución en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.
Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.
Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecte para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Artículo 53. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 98.3 de la LOUA y en el Artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan General, hayan de derribarse, talarse ó trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases si las hubiera.
c) La exigencia de buenas prácticas durante la ejecución de las obras de urbanización que se efectúen en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación, y que serán las siguientes:

En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

- Durante la ejecución de obras de urbanización deberán aplicarse las siguientes medidas:

    - Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.
    - La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
    - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
    - Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.
    - Los árboles y especies vegetales de interés, afectables por las nuevas obras, se transplantarán, siempre que sea técnicamente factible, a las zonas verdes y ajardinadas o rústicas donde se asegure su supervivencia, preferiblemente lo más cerca posible a su emplazamiento original.

En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales.

Artículo 54. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el Artículo 99 LOUA. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el Artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
Transcurrido el plazo de tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto.
Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

Artículo 55. Proyectos de Edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios.
b) Obras de demolición.
c) Obras de nueva edificación.

Artículo 56. Obras en los Edificios.

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volúmen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.
Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de

consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejoras las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes Normas generales y de las Normas particulares de la zona.

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respecto de las condiciones establecidas por estas Normas.
- Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto de edificio, llegando al vaciado interior del mismo. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

f) Obras exteriores: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de

los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Artículo 57. Obras de Demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

a) Demolición total.
b) Demolición parcial.

Artículo 58. Obras de Nueva Edificación.

Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 59. Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.

1. Obras de restauración:

a) Descripción documental en todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con estos.
d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total de edificios y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

2. Obras de conservación o mantenimiento: Cuando la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación: Cuando con la obra alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida y, como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4. Obras de acondicionamiento:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación las características del resultado final.
c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras de reestructuración:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resulta
do de la ejecución de las obras proyectadas.

6. Obras exteriores:

a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.
b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.
c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Artículo 60. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Artículo 61.Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de reconstrucción:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo si lo hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de sustitución: Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de la calle a los que dé la fachada del edificio así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de nueva planta: En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos documentos previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

3. Obras de ampliación:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.
d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requiera, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Artículo 62. Proyectos de Actividades y de Instalaciones.

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precian existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de las instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Condiciones de los Proyectos de Actividades e Instalaciones.

El contenido y condiciones de los proyectos de actividades calificadas se atendrán a las determinaciones requeridas por:

- Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía.
- Decretos de desarrollo de la ley 7/94.
- Ordenanza Municipal sobre licencias de apertura.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

CAPITULO V. INTERVENCION MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Sección 1. Régimen de Intervención.

Artículo 63. Formas de Intervención.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.
La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

a) Licencias urbanísticas.
b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
c) Inspección urbanística.

Artículo 64. Actos Sujetos a Licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 69 LOUA y en el presente Plan General.
Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, sin perjuicio de lo establecido en el art. 170 LOUA.

Artículo 65. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Artículos 169 y siguientes LOUA y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

El procedimiento de otorgamientos de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan General.
La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan General, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

Los plazos de edificación se ajustarán a la siguiente programación de carácter general:

- **Solares en el Suelo Urbano, no incluidos en Unidades de Ejecución.**

  Dos años desde la aprobación definitiva del PGOU.

- **Solares resultantes en Unidades de ejecución en suelo urbano:**

  Dos años desde la finalización de la urbanización.

- **Solares resultantes en unidades de ejecución en Suelo Urbanizable Programado:**

  A determinar por el Plan Parcial.

Artículo 66. Procedimiento.

La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales deberá ajustarse a las siguientes reglas:

1. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

2. Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

3. Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.13.bT o las Actuaciones de Interés Público sobre estos terrenos previstas en el artículo 52.1.C ambos de esta Ley, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

4. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.

5. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

6. La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

Sección 2. Licencias.

Artículo 67. Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:5.000 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión

de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.
La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el apartado anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.
La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúan sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultase legalizable.
El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

Artículo 68. Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente ajustado a las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Artículo 70. A tal sin se exigirá que el Proyecto de Urbanización ó Proyecto de Obras incluya la documentación de conformidad técnica y localización de

los puntos de conexión con la red exterior, otorgada por la compañía propietaria del servicio.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.
2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los Artículos siguientes.
3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa municipal vigente.

Artículo 69. Licencias de Edificación de Obra Mayor.

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.
c) Contar la Unidad de Ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restante condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución

simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
d) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
g) Cuantos otros de índole específica fuesen exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico cuando así esté previsto, pero, en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.
El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

Artículo 70. Licencias de Edificación de Obra Menor.

Se entenderá por obra menor a los efectos de estas Normas las que se describen en el Artículo. 56.b, siempre que no afecten a la estructura, fachada, volumetría ó partes sustanciales de las instalaciones del edificio.
Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.
Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

1. Plano de situación de la obra.

2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación

y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de Planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se requiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
4. Presupuesto real de la obra.

Artículo 71. Silencio Administrativo.

La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

Artículo 72. Transmisión de Licencias de Obras.

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 73. Modificaciones de las Licencias.

Conforme a lo previsto en el Artículo 51, apartado 4, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 74. Caducidad y Suspensión de Licencias de Obras.

Las licencias caducan a los seis (6) meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

Se entenderán que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis (6) meses la actividad sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará sobre la base del presupuesto de ejecución material.
También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por más de tres (3) meses la obra o actividad amparada por la licencia.
Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres (3) meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, sobre la base del presupuesto de ejecución material.
Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.
En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros doce (12) meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de otorgamiento.
Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.
Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procediesen.

Artículo 75. Obras Realizadas sin Licencia u Orden de Ejecución o sin Ajustarse a sus Condiciones.

Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso a que se refiere el Artículo 74 revistiese características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.
De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

Artículo 76. Licencias de Otras Actuaciones Urbanísticas.

En el supuesto de que se solicitase licencia urbanística de obra menor, para la adecuación del local en el que no esté determinado el uso, el Ayuntamiento una vez comprobado que reúne las condiciones edificatorias y previa renuncia del titular a cualquiera derecho que pudiera corresponderle por la no adecuación de la obra realizado para el uso que en su día se determine, concederá licencia de obra civil.

La licencia de primera utilización no se otorgará hasta tanto no se defina el uso y se le conceda con carácter previo licencia de instalación y apertura.

Artículo 77. Licencias de Actividades e Instalaciones.

1. La licencia de actividades e instalaciones tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de actividades e instalaciones:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. la concesión de licencias de funcionamiento requiere la cumplimentación de las exigencias reguladas en la Ordenanza Municipal de Aperturas..

Artículo 78. Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y Otros Usos.

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las

decisiones que adopte en atención al interés público y urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Artículo 79. Inspección Urbanística.

El Ayuntamiento de Chipiona, regulará la organización y funciones de la Inspección Urbanística en ejecución de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión y de Disciplina Urbanística.

Sección 3. Declaración de Ruina.

Artículo 80. Declaración de Ruina.

La declaración de ruina se someterá a lo establecido en el Artículo 157 LOUA.

Artículo 81. Obligación de Demoler.

1. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, obliga al propietario a demoler total o parcialmente, en el plazo que se señale, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado, de acuerdo con los criterios y determinaciones del Título VII, no habilita ni obliga a su demolición sin perjuicio de adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

CAPITULO VI. INFORMACION URBANÍSTICA.

Artículo 82. Publicidad del Planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento, a que se refiere el Artículo 5 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa de planeamiento.
b) Consultas previas
c) Informes urbanísticos
d) Cédulas urbanísticas

Artículo 83. Consulta Directa.

Toda persona tiene derecho a tomar vista por si mismo y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.
se formalizará el Libro Registro previsto en el Artículo 166 del Reglamento de Planeamiento en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mimos.

Artículo 84. Consultas Previas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su compresión.

Artículo 85. Informes Urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o Sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:2.000, como mínimo, del Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o Sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 86. Cédulas Urbanísticas.

La cédula urbanística es el elemento oficial que informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o Sector. Cualquier administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.
La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:5.000 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.
Las cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el Artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanístico aplicable en cada momento.

Artículo 87. Consultas que Requieran Interpretación del Planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas Urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal de gobierno competente que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO I. CLASIFICACION Y REGULACION DE LOS USOS.

Artículo 88. Finalidad.

Las presentes Normas Generales tienen por finalidad regular los usos a que han de destinarse los terrenos y las edificaciones para la totalidad del término municipal.
Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de la edificación y su entorno y cuantas deriven de la regulación que corresponda a la zona de Ordenanza en que se encuentre.
Deberán satisfacer además la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Artículo 89. Clasificación.

Los usos globales, diferenciados según se puedan implantar en suelos edificables o no edificables, se clasifican en:

Suelos Edificables:
a) Residencial
b) Turísitico / Turísitico-Terciario
c) Terciario
d) Industrial
e) Dotacional-Equipamiento

Suelos No Edificables:
a) Espacios libres
b) Comunicaciones
c) Servicios de Infraestructuras

Artículo 90. Compatibilidad y Tolerancia entre Usos.

En razón a la tolerancia entre usos, pueden establecerse los siguientes tipos que serán de aplicación, siempre que no se establezcan condiciones más restrictivas en las ordenanzas de cada zona, sobre parcelas netas en suelo urbano de aplicación directa de la normativa del Plan General, y sobre los ámbitos completos cuando se trate áreas en que el Plan obligue a redactar planeamiento posterior.

Uso característico: Es el uso que se establece como predominante en una zona, en proporción mínima del 70% de su edificabilidad, salvo que la normativa específica de zona o planeamiento de desarrollo indique otra proporción, definiendo el carácter de la misma.

Uso compatible: Es el que puede acompañar al uso característico en una misma zona, en proporción máxima del 30%, salvo que la normativa específica de zona o planeamiento de desarrollo permita otra diferente.

Uso prohibido: Es el que se considera incompatible con el uso característico y no puede por tanto establecerse en la misma zona.

Actividades permisibles: Solamente podrán instalarse las actividades que, por propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas según lo dispuesto en la reglamentación ambiental de la Junta de Andalucía, y cumplan las Normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

El uso residencial, es compatible con el de equipamiento, es decir, los edificios o parcelas destinadas a suelo residencial pueden destinarse a equipamiento público, si así lo acuerda el Pleno de la Corporación Municipal.

CAPITULO II. CLASES DE USOS.

Artículo 91. Uso Residencial. Definición y Categorías.

Corresponde a las actividades propias del alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en la Sección 1ª del Capítulo III del presente Título.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Vivienda en edificio unifamiliar, situada en una parcela registral independiente con acceso exclusivo desde la vía o espacio público.
Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se considerarán como tales los conjuntos de viviendas de edificaciones con acceso independiente desde la vía pública que se asienten sobre una parcela mancomunada con servicios colectivos (piscina, área deportiva, garaje, etc.).
Categoría 2ª. Vivienda en edificio multifamiliar o colectivo**.** Aquella en la que sobre una única parcela se localizan varias viviendas en un mismo edificio con acceso común desde el espacio público, en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
Categoría 3ª. Residencia comunitaria**.** Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar. En esta definición están excluidos los establecimientos hoteleros de cualquier clase y los inmuebles cuya propiedad pueda ser objeto de división horizontal en piezas residenciales menores.

Viviendas con protección pública**.** Constituye un uso específico dentro del global residencial el asignado a los suelos calificados por el Plan General para viviendas con protección pública en cualquiera de las clases que definan los sucesivos planes públicos de vivienda.

Artículo 92. Uso Turístico.

Corresponde a las actividades en las que más del 50% del uso está reservado a plazas turísticas, entendiendo por tales:

- Las incluidas en el Registro de Establecimientos Turísticos, excepto las calificadas como campamentos, se regularán conforme a lo previsto en el artículo 104 de esta Norma.
- Los Apartamentos con fines de alojamiento temporal, que equivaldrán a tres plazas turísticas/Apartamento y se regularán conforme a lo previsto en el artículo en la Sección 1ª del Capítulo III de esta Norma.

Uso Turístico-Terciario

Corresponde a las actividades en las que más del 50% del uso está reservado a plazas incluidas en el Registro de Establecimientos Turísticos, excepto las calificadas como campamentos, y el resto a cualquiera de los usos terciarios que se regularán conforme a lo previsto en la Sección 2ª del Capítulo III de esta Norma.

Artículo 93. Uso de Servicio Terciario. Definición y Categorías.

Comprende todas las actividades, de carácter privado ó público, que tienen por finalidad la prestación se servicios al público, empresas u organismos, como son: los administrativos y burocráticos, comerciales y de ocio, alojamiento temporal, restauración, información, gestión y actividades financieras y seguro.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Oficinas**.** Se incluye en este concepto el servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros usos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se distinguen los siguientes grados:

1º Servicios de la administración**:** que son aquellos en las que el servicio es prestado por la Administración Pública en todos sus niveles.

2º Oficinas privadas**:** cuando es una entidad privada quien presta el servicio.

3º Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Categoría 2ª. Salas de reunión**.** Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-conciertos, discotecas, salas de fiesta y baile clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales que practiquen juegos de azar.

A los efectos de la capacidad de espectadores se establecen los siguientes grados y situaciones:

. Grado 1º.....hasta 50 personas
. Grado 2º.....hasta 250 personas
. Grado 3º.....hasta 500 personas
. Grado 4º.....hasta 1.500 personas
. Grado 5º.....hasta 5.000 personas
Situación 1ª..... en local o edificio cerrado
Situación 2ª..... al aire libre

Categoría 3ª. Comercial**.** Se incluyen en este concepto las actividades que se destinan a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Se distinguen los siguientes grados:

1º Local comercial**:** cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 500 m² de superficie de venta.

2º Agrupación comercial**:** cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales, sin limitación de superficie excepto en relación con la superficie dedicada a alimentación, que no superará los 2.500 m².

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

4º Grandes superficies comerciales**:** cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) m² de superficie de venta. Se extenderá está misma consideración los establecimientos constituidos por agrupaciones de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar la superficie arriba indicada de forma individual consigan alcanzarla al sumar sus superficies de venta.

Categoría 4ª. Hostelero y hospedaje**.** Se incluyen los locales y edificios dedicados a alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso hoteles, hostales y edificios de uso análogos, con sus actividades complementarias de apoyo (restaurante, tiendas, zonas deportivas, alimentación y juegos) en superficie inferior al 10% del uso específico de que se trata. Quedan expresamente excluidos los apartamentos turísticos y cualquier otro inmueble cuyo área de alojamiento sea susceptible de división horizontal. Se consideran los siguientes grados:

1º. Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 3.500 m² de superficie edificable.

2º. Establecimientos de 51 a 100 dormitorios y superficie comprendida entre 1.501 y 3.500 m².

3º. Establecimientos de 26 a 50 dormitorios y superficie comprendida entre los 501 y 1.500 m².

4º. Establecimientos de hasta 25 dormitorios y superficie comprendida entre 201 y 500 m².

Categoría 5ª. Restauración**.** Cuando el servicio está destinado a facilitar alimentación y/o bebida a los particulares para ser consumida en el establecimiento o remitida con los medios propios del mismo a los domicilios, en los siguientes grados:

1º. Bares, cafeterías: ofrecen fundamentalmente bebidas y subsidiariamente alimentación .

2º. Restaurantes: ofrecen fundamentalmente alimentación.

3º. Comidas a domicilios: su actividad principal consiste en la remisión de bebida y alimentación recién preparada a domicilio, en medios de transportes propios.

Se excluyen de esta categoría las secciones de alimentación preparada que puedan localizarse dentro del uso comercial, así como los "Pubs" y "Discotecas" que se incluyen dentro de la categoría de Salas de Reunión.

Artículo 94. Uso Industrial y Almacenamiento.Definición y Categorias.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según los subusos que se expresan a continuación:

a) Producción Industrial.
b) Almacenaje.
c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, incluida su venta al público.
d) Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público.
e) Taller de servicios y reparación del automóvil.
f) Oficinas y áreas de exposición.
g) Comercio mayorista.
h) Gasolineras-Estaciones de Servicio.

Los usos industriales y de almacenamiento se clasifican de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial, en los siguientes tipos:

Categoría 1ª. Compatible con uso residencial**.** Son todas aquellas actividades industriales o comerciales catalogadas en la Ordenanza Municipal reguladora de las Licencias de Apertura como No Calificadas.

Categoría 2ª. Molestas para el uso residencial**.** Son todas las actividades incluidas en el Anexo Tercero de la Ley 7/94 de Protección Ambiental y las que sin estar incluídas en esta, sean calificadas como molestas por el RAMINP.
Categoría 3ª. Incompatible con el uso residencial**.** Se corresponde con todas las demás no incluidas con los apartados anteriores y por la Ley 7/94 en sus Anexos Segundo y Tercero, así como las calificadas en el RAMINP como insalubres, nocivas, molestas o peligrosas.
Cuando por los medios técnicos se eliminen las causas por las que una actividad industrial está incluida en una categoría determinada del Reglamento de Actividades, el Ayuntamiento podrá incluirla, si procede en las categorías 1ª y 2ª anteriormente expuestas.

Artículo 95: De Uso Dotacional-Equipamiento Colectivo. Definición y clases.

El uso dotacional sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación y enriquecimiento cultural, así como a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales, incluido garaje-aparcamiento.
Se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

E. Educación: que comprende la formación de las personas mediante la enseñanza, colegios, guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
C. Cultura y ocio**:** que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como el fomento del ocio y el recreo mediante las siguientes actividades: teatro, cinematógrafo, circo, zoológico, espectáculos deportivos, balnearios de tratamientos sanitarios preventivos, etc.
S. Sanitario y asistencial**:** que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen ambulatorio u hospitalario y los servicios asistenciales para el bienestar social.
D. Deporte**:** cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte y al desarrollo de su cultura física (gimnasio, etc.)
R. Religioso**:** que comprende la celebración los diferentes cultos, templos, iglesias, centros parroquiales y conventos.
S.U. Servicios urbanos**:** cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a) Garaje-aparcamiento del automóvil de acceso público.
b) Mercados de abastos y centros de comercio municipales mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
c) Servicios urbanos que cubren la salvaguardia de personas y los bienes (bomberos, policía, etc.), mantenimiento y limpieza de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos.

d) Cementerios.

S.I. Servicios infraestructurales**:** cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc. así como servicios adscritos a la red viaria y ferroviaria.

Viviendas sujetas a régimen de protección pública.

Las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no se considerarán dotación pública o equipamiento; sin embargo, a los efectos de obtención de suelo para este uso se seguirá el mismo proceso que en el caso de las dotaciones.

Artículo 96. Espacios Libres. Definición y Clases.

Son usos de espacios libres las actividades que se desarrollan en los terrenos destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la mejora de las condiciones ambientales de los espacios urbanos, la protección y aislamiento de las vías de tránsito rodado, al desarrollo de juegos infantiles, y en general, la mejora de las condiciones estéticas de los núcleos urbanos. Podrá ser público o privado.

Según las características del terreno donde se desarrollen, se distinguen las siguientes clases:

a) Parque suburbano, que corresponde a los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población.
b) Parque urbano, que corresponde a los espacios abiertos y ajardinados destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
c) Parque deportivo, que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

d) Jardín, que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estéticas de su entorno y reposo de peatones y defensa de la red viaria.

Artículo 97. Transporte y Comunicaciones. Definición y Clases.

Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados.

Se definen las siguientes clases:

a) Red viaria cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas (autobuses, microbuses, taxis, etc.), así como el estacionamiento y guarda de estos vehículos (Estaciones de Autobuses, etc).
b) Red ferroviaria cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles, incluidos los tranvías. Constituyen el Sistema General Ferroviario todos los suelos que sirven a este modo de transporte ya sean zonas de viales, de instalaciones ó de servicios ferroviarios.

CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

Sección 1. Del Uso Residencial

Artículo 98. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación.

Artículo 99. Vivienda Exterior.

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y al menos uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio privado en contacto con la vía pública, patio abierto a la vía pública, patio de manzana o patios de parcela cerrada con las características que se fijan en el artículo 165.

Artículo 100. Requisitos de las Viviendas.

Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero. Su superficie útil no será inferior a cuarenta (40) m².

Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:
1. Estancia**:** tendrá una superficie útil mínima de doce (12) m²; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) cm.; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) m.
2. Estancia-comedor**:** tendrá una superficie útil mínima de catorce (14) m², cumpliendo además todas las condiciones anteriores.
3. Estancia-comedor-cocina**:** tendrá una superficie útil mínima de veinte (20) m², cumpliendo además todas las condiciones anteriores.
4. Cocina**:** tendrá una superficie mínima de seis (6) m²; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) cm. Dispondrá de un fregadero.

5. Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho (8) m², cumpliendo además todas las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de dos (2) m.
6. Dormitorio principal**:** tendrá una superficie mínima de, al menos, doce (12) m², con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) cm.
7.Dormitorio doble**:** cuando hay algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, diez (10) m², con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) cm.
8. Dormitorio sencillo**:** tendrá, como mínimo, una superficie de seis (6) m², con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) m.
9. Cuarto de aseo**:** tendrá una superficie no menor de tres (3) m². Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.
10. Armario ropero**:** la vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro:

Nº DORMITORIOS	LONGITUD (M)
1	1,20
2	1,80
3	2,60
4 o más	3,40

11. Pasillos**:** tendrán una anchura mínima de noventa (90) cm. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta y cinco (75) cm., siempre que su longitud no supere los treinta (30) cm. y en ningún caso enfrentados a una puerta.
12. Tendedero**:** salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un (1) dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos dos (2) m² de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

13. Vestíbulo**:** tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) dm² y un lado libre mínimo de ciento diez (110) cm.

Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) cm.

Dimensiones de los huecos de paso.

1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos diez (210) cm. de altura y ochocientos veinticinco (825) mm. de anchura.

2. Las dimensiones mínimas para la altura de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda será de ciento noventa y dos (192) cm y la anchura mínima de seiscientos veinticinco (625) mm. en cuartos de aseos y setecientos veinticinco (725) mm. para todas las demás piezas.

Accesos comunes a las viviendas.

Los espacios comunes que den acceso a una o más viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- Los pasillos y escaleras tendrán entre paramentos verticales una distancia mínima de 1,10 m. Las puertas de acceso al inmueble (portales) dispondrán de un hueco practicable mínimo de 1,30 m.
- Los desniveles, escaleras o rampas, cumplirán las condiciones siguientes:
    . Rampas: pendiente máxima 6%
    . Escaleras: anchura mínima en todo su recorrido 1,10 m. Los rellanos no podrán ser partidos ni compensados.

Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² y, en todo caso, por cada unidad de vivienda.

Artículo 101. Residencia Comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) m², en cuyo caso les serán de aplicación complementariamente las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

Sección 2. Del Uso de Servicio Terciario.

Artículo 102. Condiciones de las Oficinas.

1. Accesos interiores**.** Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) cm.

2. Escaleras**.** El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) m² de superficie del piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) m², y se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.
3. Ascensores**.** Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) m., se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) m² sobre su altura.
4. Altura libre de pisos**.** La distancia mínima de suelo a cara inferior de forjado será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) cm. como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las Normas de aplicación en la zona en que se encuentren.
5. Aseos**.** Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta doscientos (200) m², un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) m² más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
En ningún caso podrán comunicar directamente con las demás dependencias del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.
6. Aparcamientos**:** Se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie de oficina cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) m².
7. Condiciones de los despachos profesionales domésticos**:** Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Artículo 103. Condiciones de las Salas de Reunión.

Cumplirán las condiciones del comercio (Art.105) y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 104. Condiciones de Hostelería, Hospedaje y Restauración.

1. Dimensiones. Las condiciones de Hosteleria, Hospedaje y Restauración a las que nos debemos adaptar, están reguladas por los Decretos 14 y 15 /86 sobre Requisitos mínimos de Infraestructura en Establecimientos Hoteleros de Andalucía.
2. Ascensores**.** Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) m. se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) m² o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura.
3. Aparcamiento**.** Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

Artículo 105. Condiciones del Comercio.

1. Dimensiones. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimientos o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y a los aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de diez (10) m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, de conformidad con lo regulado en la OMRLA
2. Circulación interior. En los locales comerciales de grado 1º todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) m; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que Todos los demás. de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
En los locales de grado 2º, 3º y 4º los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) cm; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que Todos los demás. de los recorridos.
3. Escaleras**.** El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que

doscientos cincuenta (250) m², con una anchura de, al menos, ciento veinte (120) cm., que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

4. Ascensores**.** Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) m. se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) m² por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

5. Altura libre de pisos. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) cm. como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalasen las Normas de aplicación en la zona en que se encuentre, siendo siempre de doscientos setenta (270) cm. como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

6. Aseos**.** Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios, hasta doscientos (200) m², un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) m² adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con las demás dependencias de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Los aseos de los comercios de grado 2º podrán agruparse manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

7. Aparcamientos. Se dispondrá un plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie comercial en los grados 1º y 2º, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) m², en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) m².

Para los comercios de grados 3º y 4º, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) m² de superficie comercial.

8. Ordenación de la carga y descarga**.** Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) m² o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) cm. que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) m² o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) m. de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

9. Pasajes comerciales**.** Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje que tendrá acceso para el público por ambos extremos, con una anchura superior a cuatro (4) m. en todo su recorrido.

10. Almacenaje de productos alimentarios. Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías y con una dimensión mínima de tres (3) m².

Sección 3. Del Uso Industrial y Almacenamiento.

Las edificaciones e instalaciones destinadas a estos usos satisfarán las especificaciones contenidas en la ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental, de Calificación Ambiental y de la Calidad del Aire, y en general en la legislación sectorial que sea de aplicación.

Artículo 106. Condiciones de la Industria Compatible con el Uso Residencial (Categoría 1ª).

1. En planta baja de edificios:

- En edificios de uso característico residencial o terciario, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre de quince (15) cm., no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento conveniente.
- Su superficie máxima construida será de 150 m², suma de la superficie de todos los locales destinados a la actividad productiva y almacén.
- La potencia máxima utilizada será de 10 C.V.
- El nivel sonoro máximo será de 3 DBA superior al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Nivel sonoro máximo de 40 DBA medidos en el exterior de la parcela.

2. En edificios exentos:

- La parcela máxima será de 500 m².
- La parcela mínima la permitida en la zona o Sector en que se ubique.
- Altura de la edificación, la de la zona en que se ubique.

- Nivel sonoro de 35 DBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Nivel sonoro máximo 40 DBA medidos en el exterior de la parcela.

3. Servicios y dotación requeridos:

- Servicios de aseo: Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10).
- Dotación de aparcamiento: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) m² de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) m² de superficie útil de taller.

Artículo 107. Condiciones de Aplicación para las Categorías 2ª y 3ª.

No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en parcelas de superficie inferior a los 500 m².

Para la ejecución será necesaria la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos para el conjunto y cada una de sus partes las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como unidad de producción o almacenaje y se estará a lo que señalen las ordenanzas que redacte el ayuntamiento.

Las condiciones de posición de los edificios en la parcela serán las que se señalen en las condiciones generales.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) m. Para parcelas de 1.000 m² o fracción se duplicará.

Habrán de cumplirse las condiciones de ocupación, higiénicas, de forma y seguridad que se establecen para la edificación en la zona, no pudiendo superarse, en ningún caso, la altura máxima que se hubiese establecido.

No podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior.

Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.

Los locales de oficinas permitidos cumplirán las condiciones de los locales vivideros.
Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o su fracción. Se dispondrán, asimismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.
Aparcamiento: se preverá dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de superficie útil; si dicha dotación de aparcamiento se realiza en sótano o semisótano del edificio no computa a efectos volumétricos.

En el plazo de un año desde que apruebe definitivamente el P.G.O.U., se deberá redactar una Ordenanza Municipal en la que se regularán entre otros los niveles máximos de emisión de contaminantes, infraestructuras mínimas con las que deben contar las industrias y condiciones en las que es posible su conexión a la red de saneamiento general.

Artículo 108. Dimensiones y Condiciones de los Locales.

1. Superficie. La superficie a ocupar por una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.
Se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, aunque tengan acceso independiente a los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.
Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie de ocho (8) m² y un volúmen de veinte (20) m³ por cada uno de ellos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionase correctamente.
2. Escaleras**.** Las de circulación general cumplirán las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de un metro.
3. Construcción**.** Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al

exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en la legislación autonómica en vigor.

4. Energía eléctrica. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a 1/3 CV cuando el número de estas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para la elevación de agua y aire comprimido y, en zonas industriales, la destinada a la conservación de alimentos o géneros. Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas en diversas categorías de los reglamentos oficiales, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán al específico que le corresponda.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias, de acuerdo a los preceptos de la legislación autonómica en vigor.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero específico por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores ni constituir un elemento discordante en la composición.

5. Instalaciones contra incendios**.** Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y

características de la actividad, según lo señalado en la Normativa Básica correspondiente (NBE-CPI-1.996).

Sección 4. Del Uso Dotacional y Equipamiento Colectivo.

Artículo 109. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y en las que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volúmen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Artículo 110. Alcance de la Calificación Dotacional.

La calificación pormenorizada o el señalamiento de una acción programada para un uso detalladamente cualificado tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaran su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni del Programa de Actuación si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la clasificación del equipamiento que se establece en el Artículo 95.

Artículo 111. Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos.

Artículo 112. Sustitución de los Usos Dotacionales Existentes.

Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Artículo 113. Edificaciones Especiales.

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedentes la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima y retranqueos.

Artículo 114. Plazas de Aparcamiento, Carga y Descarga.

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas de capacidad.
b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada cincuenta (50) m² de superficie de venta.
2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

Sección 5. Del uso de los Espacios Libres.

Artículo 115. Monte Público el Pinar.

Sistema Comarcal de Espacios Libres, sólo podrá utilizarse para los usos permitidos y previstos en la legislación especial.

Artículo 116. Parques Suburbanos.

Son parques suburbanos los espacios naturales de uso y dominio público previstos como Sistema General. No podrá edificarse para ninguna actividad , salvo que esté vinculada a actividades de investigación propias del parque,manteniendo estrictamente las características de su medio natural y requiriendose en todo caso la aprobación expresa del Organo Municipal. competente.

Artículo 117. Parques Urbanos.

Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización y serán los previstos como sistema local en sectores.Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder su carácter. En ellos se establecerán zonas de jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales.

Artículo 118. Jardines.

Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y tradicionales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
Dispondrán de juegos infantiles, planos de arena ó agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Artículo 119. Aparcamientos del Espacio Público.
En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado. Estos espacios deberán estar suficientemente señalizados e iluminados para su correcto uso.

Sección 6. Del Transporte y las Comunicaciones.

Artículo 120. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General en los planos de Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable (2-1), (2-2), Infraestructuras, y en las fichas particulares de las Unidades de Ejecución.
Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

Artículo 121. Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:
a) Red viaria supramunicipal, que sirven fundamentalmente para desplazamientos interurbanos, con separación de calzadas para cada sentido.
b) Viario articulador principal, que configura la estructura viaria de primer orden y sirve para desplazamientos de largos recorridos dentro del municipio. Su ancho entre alineaciones opuestas no será inferior a treinta (30) m., dispondrá de mediana central arbolada y aparcamiento arbolado en las dos aceras.
El ancho mínimo de las aceras será de 2,50 m. cada una.
c) Viario secundario, cuya función principal es completar el mallado de la red principal del municipio, conectando entre sí vías importantes y dando acceso al sistema de menor rango. Su ancho entre alineaciones opuestas no será inferior a 20 m. Dispondrá de aparcamiento y arbolado en las dos aceras.
El ancho mínimo de las aceras será de 2,50 m. cada una.
d) Vía parque, según el trazado del ferrocarril Rota- Sanlúcar, consistente en una zona de catorce (14) metros como mínimo. Su sección se definirá en el correspondiente Plan Especial. Los tránsitos peatonales y el arbolado serán prioritarios respecto a las áreas de circulación rodada. El Plan Especial definirá la resolución de los cruces de la vía parque con Todos los demás. de viarios del municipio.
e) Resto de vías de carácter local, cuya función principal es canalizar el tránsito hasta las actividades. El ancho mínimo entre alineaciones opuestas no será inferior a 12 m.

Dispondrá de aparcamiento en una acera y arbolado en las dos. El ancho mínimo de aceras será de 1,50 m. cada una.

Artículo 122. Dimensiones y Características del Viario.

El viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley de Carreteras. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

Con carácter general para los sistemas generales de infraestructura viaria, los proyectos de obras deberán incluir medidas de protección ambiental relativa a la contaminación atmosférica a causa de la contaminación viaria.

Artículo 123. Condiciones de Diseños de las Vías de la Red Supramunicipal.

Se diseñarán con arreglo a su normativa específica y a lo que dispongan las Normas e Instrucciones de aplicación que dimanen de los Organismos competentes de la Administración del Estado y la Junta de Andalucía.
Los elementos de las redes supramunicipales que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discurra por el suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen la Instrucción de Carreteras y las Normas e Instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Junta de Andalucía.
El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación del Plan General.

Artículo 124. Condiciones Específicas de las Calles Particulares.

Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Deberán tener entrada y salida por dos calles distintas, o si

lo hacen a la misma vía, la distancia entre ejes de la entrada y salida, no será inferior a 30 m. Se prohiben los fondos de saco.
Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.
Las autoridades municipales están facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares y su inspección y vigilancia regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad Asimismo los propietarios pueden proponer su entrega y conservación al ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberá estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.
Si, con posterioridad a la apertura de una calle particular, se modificase el Plan de Ordenación del Sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.
En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volúmen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.
Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

Artículo 125. Dimensiones y Características de las Sendas Públicas.

Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del cero con cinco por ciento (0,5%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).
Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
a) Para pendientes inferiores al cero con cinco por ciento (0,5%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) cm. de longitud mínima, pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuellas de treinta (30) cm.

c) Cuando por haber un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas. En este caso podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) cm., contrahuella mínima de dieciséis (16) cm., en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) cm.
Las escaleras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) cm., se acompañarán de alineaciones de árboles.

Artículo 126. Calles de Tráficos Compatibles.

Son aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.
Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente separen el espacio peatonal del vehículo deben interrumpirse cada veinticinco (25) m. de manera perceptible para el usuario.
Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
Las entradas y salidas de estas calles deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.
Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) m.
Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Artículo 127. Estacionamientos en la Vía Pública.
Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación.

- Unidireccional (a uno o ambos lados):
    - Aparcamiento en línea, tres (3) m.
    - Aparcamiento en batería, cinco (5) m.
    - Aparcamiento en espina, cuatro (4) m.
- Bidireccional:
    - Aparcamiento en línea, cuatrocientos cincuenta (450) cm.
    - Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) cm.
    - Aparcamiento en espina, quinientos (500) cm.

Entre las plazas de aparcamiento se plantará árboles que, además de aportar sombra, disciplinen la posición de los vehículos.

Artículo 128. Aparcamientos Públicos.

a) Definición y Clases**.** Aparcamientos públicos son los espacios, en contacto con la red viaria destinados al estacionamiento temporal de vehículos.
Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos, como en superficie.
b) Aplicación**.** Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.
La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará, también, por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije en el caso de que no hubiese alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiese causar.
c) Accesos**.** Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.
Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) m². Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) m² deberán contar al menos con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6.000) m² y diez mil (10.000) m², el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno

de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.

Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los acceso propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) m². La comunicación entre plantas, si las hubiese, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) cm. y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) m, debiendo disponerse al menos dos (2) ascensores, y otro más por cada mil (1.000) m² en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) m².

Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) m.; para plantas superiores a dos mil (2.000) m² deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) m.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser en curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) m.

La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) m. por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) cm.

d) Plaza de aparcamiento. Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las que se señalan en el Artículo 178.2. En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.

Todas las demás condiciones especificadas en estas normas para los garajes serán también de obligado cumplimiento para los edificios de aparcamiento público.

Sección 7. Del Uso Turístico/Turístico-Terciario.

Se regula conforme al artículo 92 de estas Normas.

TÍTULO V. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I.OBJETO Y CONTENIDO.

Artículo 129. Definición.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.
Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Artículo 130. Capacidad de Edificar.

1.- La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.
2.- En suelo no urbanizable cabrá la edificación en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en la ley y en las presentes Normas.
3.- En suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en la normativa de aplicación.
4.- En suelo urbano son edificables las parcelas que tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las Normas particulares de la zona en que se encuentren.
5.- No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Artículo 131. Condiciones.

1.- La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos anteriores, referentes a los siguientes aspectos:

a) Condiciones de parcela.
b) Condiciones de posición en la parcela.
c) Condiciones de ocupación de la parcela.
d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
e) Condiciones de volumen y forma.
f) Condiciones de calidad e higiene.
g) Condiciones de dotaciones y servicios.
h) Condiciones de seguridad.
i) Condiciones ambientales.
j) Condiciones de estética.

2.- Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias Normas generales o en la regulación particular zonal.
3.- La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título IV, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.
4.- En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.
5.- En suelo urbanizable la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

CAPITULO II.CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 132. Definición.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcelas la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zona.

Artículo 133. Relación entre Edificación y Parcela.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 134. Segregación y Agregación de Parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.
Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si, existiendo como unidad predial y registrada con anterioridad a la vigencia de este Plan General, satisfacen Todos los demás. de las condiciones para ser consideradas como solar y si no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes, sin perjuicio de lo que se señala en cada ordenanza zonal.

Artículo 135. Linderos.

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
Alineación es el lindero que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto a la alineación.
Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.
El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 136. Superficie de la Parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 137. Parcela Edificable.

Es aquella que, cumpliendo con las condiciones urbanísticas que le son de aplicación, se puede edificar. Dichas condiciones son:

a) Condiciones de planeamiento**:** deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.
b) Condiciones de urbanización**:** para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

- Estar emplazada con frente a una vía pública urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
- Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el

Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Condiciones de gestión**:** deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución ó área de reparto en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales**:** para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.
- Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 138. Solar.

Salvo que mediase un instrumento de planeamiento que estableciera condiciones adicionales, tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el Artículo 137 y podrán ser edificadas una vez otorgada la oportuna licencia municipal de obras.

CAPITULO III.CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 139. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Artículo 140. Posición de la Edificación Respecto a la Alineación.

Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea**:** cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
b) Fuera de la línea**:** cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
c) Remetida o retranqueada**:** cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.
Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 141. Separación a Linderos.

La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 142. Retranqueo.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre una alineación y la línea de edificación. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 143. Separación entre Edificios.

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las Normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.
Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Artículo 144. Fondo Edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativamente y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta. El fondo máximo edificable se define en el Artículo 18 apartado fondo máximo edificable.

Artículo 145. Área de Movimiento de la Edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición u ocupación de la parcela.

CAPITULO IV. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION.

Artículo 146. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie que pueda ser ocupa por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 147. Ocupación.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal medido según se establece en los Art. 18 apartado superficie ocupada.
En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

Artículo 148. Superficie Ocupable.

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 149. Coeficiente de Ocupación.

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
Su señalamiento se hará bien como coeficiente relativo entre la superficie ocupable y el total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación mejor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 150. Superficie Libre de Parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

CAPITULO V. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Artículo 151. Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

Artículo 152. Aplicación.

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.
Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los Artículos siguientes.

Artículo 153. Cómputo de la Superficie Edificada.

Es la suma de las superficies edificadas comprendidas entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y siempre que tenga una altura inferior a 180 cm., o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra, tampoco se computará la superficie destinada a cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.
Se exceptúan del cómputo de superficie edificada los balcones, balconadas y miradores autorizados. Las terrazas tendederos y cuerpos volados, contarán en la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a la fachada, al 100% si son cerrados y al 50% si son abiertos.

Artículo 154. Superficie Util.

1.- Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.
2.- La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados.

Artículo 155. Superficie Edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie computada según se indica en el Art. 18 apartado Edificabilidad.
Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volúmen sobre la parcela.
b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 156. Coeficiente de Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable y la superficie del terreno de referencia. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.
La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

CAPITULO VI CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 157. Definición.

Las condiciones de volumen y forma son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.
Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Artículo 158. Aplicación.

Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artículo 159. Altura de la Edificación.

Es la elevación de un edificio medido desde la rasante del terreno o calle hasta la cara interior del forjado más alto. Puede venir medido en metros o número de plantas, medido de acuerdo con el Art. 18 apartado Altura de la Edificación.

Artículo 160. Cómputo de la Altura del Edificio.

A los efectos de la determinación de la altura de un edificio, se tendrán en cuenta todas las plantas que se construyan por encima de la rasante del terreno o calle así como aquellas que tengan el plano del forjado de techo de sótano a una altura superior a 1,40 m. sobre la rasante de la calle y las plantas abuhardilladas que tengan una altura libre superior a 1,80 m.
Cuando la altura de la edificación se fije en metros lineales esta longitud se medirá desde la rasante de la calle o terreno hasta la cara inferior del último forjado; en el caso de no existir éste se considerará el apoyo de la cubierta sobre el muro de fachada. En parcelas de esquina a dos calles de distinta anchura y ordenanza zonal, la altura de la mayor se prolongará en la menor en una longitud máxima equivalente a la anchura de esta última.

En las calles con pendiente se escalonará la edificación en tramos de 20 m. de forma que no se supere la altura establecida, medida en el punto medio de cada tramo conforme al procedimiento señalado en los párrafos anterior.

Artículo 161. Construcciones por Encima de la Altura.

Por encima de la altura máxima podrán admitirse con carácter general:
a) Las vertientes de la cubierta. No podrán rebasar el plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima de 25 grados sexagesimales, excepto lo dispuesto en las ordenanzas de cada zona.
b) Cuartos trasteros con una superficie máxima de 8 m² por unidad y sin posibilidad física de conectarse con viviendas de la planta inferior.
c) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura de cornisa.
d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Fomento y en su defecto el buen hacer constructivo.
e) Los paneles de captación de energía solar.
Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Artículo 162. Cota de Planta de Pisos.

Es la distancia vertical, medida entre la cota de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 163. Altura de Pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas, medido según indica el Art. 18 apartado Altura de Planta y Piso.

Artículo 164. Planta.

Es toda la superficie horizontal practicable y cubierta de edificio, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función a su posición en el edificio.

a) Sótano, se entiende por planta sótano aquella en que más de un setenta por ciento (70%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de la rasante de terreno o calle.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) cm., salvo lo dispuesto para garajes.

b) Semisótano, es aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano inferior del forjado de techo por encima de la cota de la rasante, sin que sobrepase la cota de ciento cuarenta (140) cm. sobre rasante.

La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, como mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) cm. para la altura libre y doscientos cincuenta (250) cm. para la altura de piso, salvo el caso de garajes en semisótano.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de tres (3) ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de siete (7) m. medidos desde la rasante de la acera o del terreno, ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de zona.

Los semisótanos cuya cara inferior del forjado de techo se encuentren a distancia mayor o igual de ciento veinte (120) cm. respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja, es la planta cuya cara superior de forjado de suelo no podrá sobrepasar 1,40 m. sobre la rasante.

d) Entreplanta, es la planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja y el techo de esta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que la superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no se rebase la superficie edificable.

La altura libre del piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a doscientos cincuenta (250) cm.

e) Piso, planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Ático, última planta de un edificio en la que su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas de todos los demás planos de fachadas del edificio.
g) Bajo cubierta, planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara interior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Salvo determinación contrario de las Normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) cm.

Artículo 165. Patios.

1. Patios de luces: Se entenderá por patio todo espacio no edificado situado dentro del volúmen de la edificación y destinado a obtener luz y ventilación, también será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro está rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total, pudiendo ser mancomunado.

Se distinguen las siguientes clases:
a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en su perímetro si se trata de un patio abierto, según se define en el apartado 2.b de este artículo.
b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de parcela colindante, formar un espacio libre único para todas ellas, de acuerdo con el apartado 2.c de este artículo.
c) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera.
Los patios de parcela o de manzana podrán ser abiertos o cerraos. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.
2. Dimensiones de los patios.
a) Dimensión de los patios de parcela cerrados: Se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medido de la forma citada en el punto correspondiente.
El cuadro siguiente determina las distancias mínimas de luces rectas, sin perjuicio de lo establecido en cada Ordenanza.

	En relación con la altura	Mínima (m)
Piezas habitables (excepto cocinas)	H / 3	3.60
Cocina y oficio	H / 4	3.00
Piezas no habitables (baños, aseos, escaleras y paramentos ciegos)	H / 5	3.00
Dimensión mínima de patio a la que abren las viviendas para no considerarse interiores	2H / 3	5.00 de la luz recta

El patio mantendrá estas dimensiones mínimas en toda su altura.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión 0,30 m., por cada m. completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de edificación, mayor o igual a 3 m.

La forma del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3 m. de diámetro como mínimo, manteniéndose para Todos los demás. de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior.

Todos los patios deben tener acceso.

b) Dimensión de los patios de parcela abiertos: Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea P<1,5"a", siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y "a" el ancho de su embocadura.

Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P en cualquier punto, debe ser mayor o igual a 1,50 m.

La embocadura del patio tendrá un ancho mayor a un tercio de la altura H (H:3) con mínimo de seis (6) m., valor que podrá reducirse hasta un mínimo de un quinto de H (H:5) y tres (3) m., siempre ambos testeros sean ciegos.

c) Dimensión de los patios de manzana y de los patios ingleses: Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle.

CAPITULO VII. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 166. Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Sección 1. Condiciones de Calidad.

Artículo 167. Calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.
En aplicación del contenido de estas Normas y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar tanto por el respecto al contenido urbanístico del Plan como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

Artículo 168. Aislamiento Térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Artículo 169. Aislamiento Acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Normas Básicas de la Edificación vigentes.

Sección 2. Condiciones Higiénicas.

Artículo 170. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio que cumpla las Normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 171. Pieza Habitable.

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el Artículo 170. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.
Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.
No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
En plantas de semisótano sólo se autoriza la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 172. Ventilación e Iluminación.

Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallasen para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) cm. del suelo.

Ventilación e iluminación de piezas habitables.

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) m. de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un doceavo (1:12) de la superficie útil de la pieza.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

CAPITULO VIII. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 173. Definición y Aplicación.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en Todos los demás. de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Artículo 174. Dotación de Agua.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos cincuenta (350) litros por habitante.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 175. Dotación de Energía.

Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las Normas de las propias compañías suministradores en su caso.

Combustibles líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás Normas de carácter general que sean de aplicación.

La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Energías alternativas.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar y otra

energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.
Cuartos de calderas.
Cumplirán la normativa técnica en función del tipo de instalación de que se trate.

Artículo 176. Dotaciones de Comunicación.

Telefonía, radio, y televisión: Cada uno de ellos cumplirá con la normativa prevista en el RDL 1/98 sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones.

Artículo 177. Servicios de Evacuación.

1.Evacuación de aguas residuales.
En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro de dimensiones homologadas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.
Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.
Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

2. Evacuación de humos.
En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.
Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la radiación de calor que transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

3.Evacuación de residuos sólidos.
Todos los edificios ocupados por más de una familia, y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.
La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1.975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y lo preceptuado en la O.G.P.M.A. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.
Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 178. Instalaciones de confort.

1.Instalación de clima artificial.
Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá autorizar que se destinen a la permanencia de personas, locales que requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que técnicas de los sistema estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo autorización expresa del órgano Municipal competente, y con informe favorable de los servicios técnicos, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

2.Aparatos elevadores.

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

Todo edificio cuya altura desde la rasante en el portal sea superior a tres (3) plantas ó diez (10) metros, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar.

El número de ascensores a instalar, y el tamaño de los mismos, se determinará en función de las necesidades del edificio. En edificio de viviendas habrá un ascensor por cada dieciséis (16) viviendas ó fracción. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zona comunes de circulación, con la escalera.

Será obligatoria la instalación de montaplatos en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Artículo 179. Aparcamientos y Garajes en los Edificios.

1.Dotación de aparcamiento.

Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamiento públicos.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos correspondientes.

En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

2. Plaza de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veintidós (22) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.
En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el veinte por ciento (20%) de sus plazas para automóviles grandes.
No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

3.Garajes.
Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

a) En las platas bajas o bajo rasante de los edificios.
b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
c) En edificios exclusivos.

Accesos a los garajes.
Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) m. de anchura y cuatro (4) m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal (excepto en las viviendas unifamiliares), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá la altura mínima de dos (2) m. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.
Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) A distancia menor que quince (15) m. de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) m. u otros lugares de baja visibilidad.
b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
c) Con su eje a menos de quince (15) m. del eje de otro acceso.
d) Con un ancho superior a seis (6) m. de aceras públicas.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva la del doce por ciento (12%), medidas por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) m. con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) m.

En los garajes de menos de seiscientos (600) m² pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando sirva exclusivamente a los vehículos de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) m.

En los garajes de superficie mayor de dos mil (2.000) m², la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciales con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) m. e independiente además del portal y del acceso peatonal.

Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) m², no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

Altura libre de garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo de doscientos veinte (220) cm. medidos en cualquier punto de su superficie.

Escaleras en los garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) m. para garajes de hasta dos mil (2.000) m² y superior a ciento treinta (130= cm. en los de mayor superficie.

Ventilación de garajes.

En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) m. la altura máxima, alejadas diez (10) m. de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) cm., de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) m² de sección de humo por cada doscientos (200) m² de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) m. de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) m. de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de aspiración de aire de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados. En garajes de superficie igual o superior a mil (1.000) m², se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno (1) por cada quinientos (500) m² de superficie de garaje o fracción.
El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

Solamente en edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) m. de las fincas colindantes, no autorizándose en fachadas a patio de manzana.
En cualquier caso se estará a lo señalado en las ordenanzas sobre protección del medio ambiente que pueda dictar el ayuntamiento.

CAPITULO IX CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 180. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjesen obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en Todas las demás en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia y, en particular, el Real Decreto 556/1.989 de medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y la reglamentación de la Junta de Andalucía sobre la materia.

Artículo 181. Accesos a las Edificaciones.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.
Cuando así se determine en las Normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 182. Señalización en los Edificios.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 183. Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.
Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 184. Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.
b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro

(4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 185. Escaleras.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de menos de cinco (5) plantas, no podrá ser inferior a ciento diez (110) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollados helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.
El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a diecinueve (19) centímetros y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete con cinco (27,5) centímetros.
La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos diez (210) centímetros.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.
No se admiten escaleras de uso comunitario sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En

escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

Artículo 186. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.

Artículo 187. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En toda edificación de uso público, así como en las viviendas de Protección Oficial, tanto de nueva planta como de rehabilitación y reforma, será de aplicación la normativa vigente de Supresión de Barreras Arquitectónicas, recomendándose su aplicación para todos los demás edificios de viviendas colectivas.

Artículo 188. Prevención de Incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 "Condiciones de Prevención contra incendios en los edificios", y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.
Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 189. Condiciones para Locales para Estancia de Automóviles.

En los destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

A) Constructivas:

a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.
b) El recinto deberá estar aislado de todos los demás. de la edificación o fincas colindantes por muro y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con Todos los demás. del inmueble, y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) m. de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

B) En los medios de iluminación:

a)La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderá a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de más de dos mil (2.000) m², con un nivel mínimo de cinco (5) lux.

C) Dotaciones de prevención**.** Sin perjuicio del obligatorio cumplimiento de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, los locales para estancia de automóviles dispondrán de las siguientes dotaciones de prevención:

a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4), como mínimo, por cada quinientos (500) m² de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) m². En los locales de más de dos mil (2.000) m² se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otra más por cada tres mil (3.000) m² de exceso.
En los locales de superficie superior a seis mil (6.000) m² se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) m² de planta, con manguera suficiente para alcanzar toda la superficie.
b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) m² estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.
c) Los locales de más de dos mil (2.000) m² dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.
d) Si los locales tuvieran tres o más plantas y superficie superior a seis mil (6.000) m², contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.
e) Se instalará en cada quinientos (500) m² de superficie o fracción superior a doscientos cincuenta (250) m. un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas

(tales como arena, tierra de infusiones, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

D) Cuando por la localización de una edificación o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayo, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

CAPITULO X CONDICIONES AMBIENTALES.

Artículo 190. Definición y Aplicación.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven efectos nocivos en el medio ambiente físico tanto urbano como natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.
Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en todas las demás obras en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. Además de los especificado en estas normas, serán de aplicación las ordenanzas municipales sobre protección del medio ambiente.
En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la normativa ambiental de la Junta de Andalucía (Ley 7/94 de Protección Ambiental), o que dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.
Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá, en cualquier caso:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases o de partículas sólidas o líquidas que contravengan lo establecido en estas normas y en las ordenanzas municipales.
b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.
c) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiese, no sean percibidas desde el exterior.
d) No transmitir al exterior emisiones acústicas, luminosas, etc., con niveles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas, y por la regulación municipal aplicable.
e) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego y todas aquellas exigibles por la legislación aplicable para cada actividad.

Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Artículo 191. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas.

Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 192. Ruidos y Vibraciones.
Toda clase de construcciones, demoliciones, obras en la vía pública e instalaciones industriales, comerciales, recreativas, musicales, espectáculos y de servicios, justificarán que no sobrepasan los niveles que se señalan a continuación. Se estará a lo establecido en el anexo III del decreto 74/1996 de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
No se podrá producir ruido alguno que sobrepase en el medio exterior, los niveles equivalentes que se indican a continuación:

- Zonas con actividad industrial o servicio urbano excepto servicios de administración:
  Entre las 7,00 y las 23,00 h. .....75 dBA
  Entre las 23,00 y las 7,00 h. 70 dBA
- Zonas con actividades comerciales:
  Entre las 7,00 y las 23,00 h .....70 dBA
  Entre las 23,00 y las 7,00 h.....60 dBA
- Zonas con residencia, equipamientos no sanitarios, o servicios terciarios:
  Entre las 7,00 y las 23,00 h.....65 dBA
  Entre las 23,00 y las 7,00 h.....55 dBA

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en este Artículo. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Artículo 193. Emisión de Gases, Humos, Partículas y Otros Contaminantes Atmosféricos.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores, que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el Artículo 5.10.4.
Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto es de aplicación en estas Normas y en las ordenanzas municipales de protección ambiental. Se deberá estar asimismo a lo indicado en el decreto 74/1996 de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Artículo 194. Vertidos Industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial cumplirán la reglamentación estatal, autonómica y la que para cada caso pueda fijar el Ayuntamiento.

CAPITULO XI. CONDICIONES DE ESTETICA.

Artículo 195. Definición y Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas el Ayuntamiento, podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad.
Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.
Se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en los que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

1. Fachadas.

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la

edificación, de entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con Todos los demás. de la fachada.

Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

Modificación de fachadas.

Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación las mismas a una solución de diseño unitario.

Instalaciones en la fachada.

Se prohíbe la instalación de aparatos de refrigeración o aire acondicionado en las fachadas, salvo lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Aperturas.

Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de sesenta (60) cm, salvo distinta limitación en la normativa de cada zona.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle, y proteger las fachadas de la intemperie, se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

2. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) cm. con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) cm., no será permitido saliente alguno.

Toldos.

Los toldos estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) cm. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) cm., sin sobrepasar los tres (3) m. y respetando, en todo caso, el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones de estética contempladas en el párrafo primero de este Artículo.

Anuncios .

Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) cm., debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

b) En planta baja, podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) cm., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) cm. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) cm. de lado y dos (2) mm. de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de noventa (90) cm. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada con una altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, sin exceder de dos (2) m.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las Normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) m. sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los

inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) m. de anuncio, veinte (20) m. si lo tuviera enfrente.
En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) cm. con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

Publicidad en carreteras.
Las Normas de edificación de carteleras y anuncios publicitarios en las carreteras y vías de tráfico rodado son las siguientes:

1. Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial vigente de las Administraciones Supramunicipales queda expresamente prohibida la publicidad exterior en los siguientes lugares:
   a) En los suelos clasificados como urbanizables, programado y no programados, y en los no urbanizables en cualquiera de sus categorías.
   b) En los suelos de Sistemas Generales de cualquier tipo.
   c) En los suelos clasificados con espacios libres, públicos ó privados, aún cuando no estuvieran ejecutados
2. En los lugares donde se permitan, sólo se autorizarán los siguientes tipos de carteles:
   a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.
   b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocadas en el mismo.
   c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) m. del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
3. Además de lo reglamentado por la Administración Supramunicipal en cuanto a retranqueos de la red viaria, será preceptivo solicitar del Excmo. Ayuntamiento de Chipiona permiso para su instalación debiendo aportar datos sobre:
   a) Dimensiones materiales y técnicas constructivas.
   b) Plano de Situación y Emplazamiento respecto a la vía más próxima.
   c) Distancia a "vallas publicitarias existentes", no admitiendo una distancia menor de 200 m., entre dos anuncios consecutivos medidos en cualquier dirección.
   d) Será criterio municipal la protección ambiental de aquellos parajes que, por sus singulares características, no admiten la colocación de los carteles publicitarios.

3. Medianerías.

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decora de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

4. Cerramientos.

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento determine, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) m., fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) cm., salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de ciento cincuenta (150) cm. de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) cm.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) m. ni rebasen una altura de dos (2) m.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderables se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser respuesta de forma inmediata.

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones cualquiera que sea su porte.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos

de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras queden protegidos los troncos del arbolado, hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) cm., de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Consideración del entorno.

Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectado sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

Ajardinamiento de patios.

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 196. Finalidad y Ámbito de aplicación.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable.
Este espacio exterior podrá ser de acceso libre (uso y dominio público) ó restringido (uso y dominio privado).
En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas.
En el espacio exterior público se deberá garantizar las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas, el espacio exterior público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Red viaria en Suelo No Urbanizable.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos.

CAPITULO I. RED VIARIA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE..

Artículo 197. Definición.

Constituyen espacios exteriores públicos dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte. Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos de ordenación para el suelo urbano.

Artículo 198. Dimensiones.

Las vías locales, públicas o privadas, de nueva creación, para las que el Plan General no fije expresamente otra dimensión, tendrán una anchura mínima de 12 m. en las áreas residenciales y de 15 m. en las no residenciales. Las calzadas, en ambos casos, tendrán una anchura mínima de 7 m. y las aceras de 1,50 m. cada una en áreas residenciales y 2,50 m. cada una en las no residenciales. En las áreas residenciales e industriales no se permiten calles en fondo de saco. El sistema general de comunicaciones, "Vía Parque" tendrá una anchura de 50 m.
Los proyectos de urbanización deberán controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

Artículo 199. Sendas Públicas Peatonales.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, en su caso, y a los servicios de urgencia.
En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien por disposición adecuada de absorbederos.
Se utilizarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.
El tránsito entre sendas y las calles con algún tipo de restricción se señalizará adecuadamente con tratamiento de los materiales, como cambio de coloración de la pavimentación, bandas transversales de material diferente, etc.
Deberá resultar siempre una pavimentación antideslizante.

Artículo 200. Calles de Tráfico Compatibles.

Se señalizarán horizontalmente, por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.
Se realizarán intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo deba superarlos para continuar su marcha.
Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

Artículo 201. Calles con Separación de Tránsito.

Se trata de calles con separación de tránsito rodado y peatonal, diferenciados en calzada y aceras con la interposición de un bordillo o con la configuración de planos con distinta pendiente que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.
En el primera caso, el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m., salvo casos excepcionales.
En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura de calzada.
En aquellas vías en que el ancho del área dominada por el peatón (acera) sea superior a un metro cuarenta centímetros (1,40 m.), será obligatoria la creación de alineaciones de árboles.
La pavimentación de la calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.
En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, etc., de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la calidad de imagen de la red viaria en su conjunto.
En las zonas industriales el firme de las calzadas será rígido, de hormigón en masa y con un espesor mínimo de 30 cm.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.
Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.
Los materiales y elementos constructivos a incorporar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.
En las aceras de anchura menor de 150 cm. en áreas de edificación cerrada se permite la instalación de elementos que supongan obstáculo para viandantes, incluidos los árboles.
La señalización vertical de tráfico deberá apoyarse en las fachadas de las edificaciones.

Artículo 202. Vados Permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado de manera que no se deforme en este tramo el perfil longitudinal.

Artículo 203. Infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres. Si fuera necesario realizar cruces de viales por encima de las conducciones de infraestructuras, las obras requerirán la conformidad técnica de la compañía propietaria del servicio.

1. Alumbrado.
El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical sobre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.
Los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 m. de las fachadas permitiendo una altura libre mínima de 4,00 m. entre pavimento y luminaria adecuándose a la edificación circundante.
Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán subterráneas. Cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5 m. y se utilicen grapadas a la fachada se protegerá por los aleros de las construcciones.
Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación.

Artículo 204. Viales de Tránsito Privatizable.

En calles de uso y dominio público no se autoriza ningún tipo de obras tendentes a obstaculizar el tránsito rodado ó peatonal. En las calles de titularidad privada estas actuaciones podrán realizarse siempre que, previa solicitud expresa al Ayuntamiento este lo autorice, sin perjuicio del posterior trámite de otorgamiento de licencia para las obras que hubiere que acometer. En ningún caso se entenderán como calles de titularidad privada las vías públicas por el hecho de que su mantenimiento y conservación se lleva a cabo por una Entidad Urbanística.

CAPITULO II. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 205. Carretera.

Los márgenes de carreteras comarcales están sometidos a las limitaciones y servidumbres de dominio público exigidas por la legislación específica y las normativas supramunicipales.
Se fomentará la creación de sendas peatonales y calzadas exclusivas para bicicletas en las zonas de dominio público contíguas a las zonas de servidumbre. El arbolado se localizará a una distancia menor de 2,50 m. de la arista exterior de la calzada.

Artículo 206. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes a 4 m. desde el eje del mismo.
Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su uso.

CAPITULO III. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Artículo 207. Diseño.

Se adecuarán a la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad. La traza será de libre composición.
Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del suelo, armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.
El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, zonas de crecimiento natural y áreas ajardinadas.
En el caso de disponerse en alcorques, la superficie no será inferior a 1 m^2 y la profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

Artículo 208. Accesibilidad.

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

CAPITULO IV. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES.

Artículo 209. Energía eléctrica.

Artículo 209.1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o vapor de mercurio de color corregido.
En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.
Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.
La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto teniendo en cuenta, en su disposición y selección, su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

NIVELES DE ILUMINACIÓN			
Tipo de vía	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recom.
Calles principales	20 – 25	0,30 - 0,25	V.S.A.P. V.M.C.C.
Calles locales	10 – 15	0,25 - 0,15	V.M.C.C.
Sendas peatonales y zonas verdes	10-15	0,25 - 0,15	V.S.A.P. V.M.C.C.

Contenido de diseño.
Los criterios de diseño a utilizar serán los siguientes:
- Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los aledaños de la calzada.
- Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estético en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc).
El centro de mando, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.
Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes) así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

En los proyectos de instalación de alumbrado quedarán definidos los cálculos de los circuitos especificando los correspondientes al alumbrado reducido nocturno.

Artículo 209.2. Suministro domiciliario.

1. Criterios de diseño y cálculo.
El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIEBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán las condiciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
Solo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

2.Centros de transformación.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
Se admitirá la localización de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.
La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirán en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio, lo exijan. En este caso la utilización se realizará en precario siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Artículo 210. Redes de infraestructura.

Artículo 210.1. Abastecimiento de Agua Potable.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada y jerarquizada en sus conductos.
Las instalación deberá garantizar una presión normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósfera. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.
La dotación por habitante y día no será inferior a:

- Viviendas unifamiliares: Supf. Parcela Dotaciones
S m² m³/viv x día
S < 500 2,0
500 < S < 1.000 2,5
S > 1.000

- Viviendas multifamiliares: Densidad Habit. Dotaciones
d < 40 350
d > 40 300

- Polígonos industriales: Edificabilidad Dotaciones
e m²/m² 1/x x Ha
e < 0,5 10^{-4}
e < 0,5 0,7

- Usos terciarios: Supf. Edificable Dotaciones
5 m² e/s x m²
cualquiera 10^{-4}

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red distribución será lo suficiente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobre presión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.
A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m/seg. Entendiéndose que se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 m. medido desde la generatriz superior de la tubería. En todos los demás casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 75 mm.

Garantía de abastecimiento.

En las áreas de nueva urbanización y en sus planes y proyectos de ordenación (Plan Parcial, P.A.U. P.E.R.I.) será preciso demostrar, la disponibilidad de caudal suficiente. Asimismo, deberá tenerse en cuenta en dichos planes y proyectos, las Normas referentes a las bandas de protección de sus conducciones.

Artículo 210.2. Red de evacuación.

En los proyectos de urbanización deberá quedar garantizada la viabilidad de la conexión de las nuevas redes a las generales del municipio. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema separativo cuando se vierta a colectores de uso público.
Todas las urbanizaciones, fábricas y demás edificaciones situadas en el Suelo No Urbanizable que efectúen vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos aludidos en la normativa ambiental de la Junta de Andalucía.
El efluente cumplirá, tanto los límites marcados en las ordenanzas municipales como los límites de toxicidad marcados en la normativa ambiental de la Junta de Andalucía.
En los vertidos industriales el efluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los siguientes parámetros:

- Cobre..... 1 mg/l.
- Cianuro..... 1 mg/l.
- Cromo ..... 3 mg/l.
- Níquel..... 3 mg/l.
- Zinc ..... 5 mg/l.
- Materiales no férricos..... 10 mg/l.

Quedan igualmente prohibidos los vertidos de aceites y grasa, productos tóxicos e inhibidores biológicos. La temperatura de los vertidos no sobrepasará los 25 grados centígrados y su PH estará comprendido entre 6 y 9.

Todas las viviendas e industrias u otras instalaciones que viertan a cauces públicos vendrán acompañadas de proyecto de depurados en que conste:

a) Caudal de efluente.
b) Sustancias químicas vertidas.
c) Grado de depuración conseguido.
d) Sistema de depuración empleado.
e) Punto de vertido.
f) Caudal mínimo en estiaje del cauce público en dicho punto.
g) En caso de industria, su número conforme a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

A los efectos del apartado anterior, en las viviendas se considerarán los siguientes parámetros:

- DB05 .....menor de 25 miligramos/litro.
- Sólidos en suspensión .....menor de 35 miligramos/litro.
- Nitrogeno total.....menor de 15 miligramos/litro.
- Sequedad del fango.....mayor del 20%

Condiciones mínimas de cálculo.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, situándose a una profundidad mínima de 1,00 m. de la superficie si no existiera tráfico rodado y de 1,50 m., en caso contrario. Las secciones mínimas del alcantarillado serán de 30 cm., de diámetro y las velocidades máximas de 3 m., por segundo, cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado y podrán adoptar valores mayores si se empleasen tuberías de gres, o equivalentes.

Las pendientes mínimas en los ramales serán de 1 por 100, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades no desciendan de 0,5 m. por segundo.

En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 60 cm., a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En Todos los demás. del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 m.

En las cabeceras de alcantarillado que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para limpieza, cuya capacidad será de 0,5 m^3., para las alcantarillas de 30 cm., y de 1 m^3 como mínimo para las restantes.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptará como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas de lluvias se partirá de una precipitación de 160 litros por segundo y hectárea si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 hectáreas. Si la superficie excede de las 20 hectáreas, se calcularán los caudales máximos procedentes de lluvias, con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables, y con probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes del terreno son pequeñas, teniendo en cuenta en ambos casos el retraso y acumulación de caudales. En todos los casos, a los caudales obtenidos les aplicarán los coeficientes de escorrentía cuyos valores mínimo serán los siguientes:

- Núcleo urbanizado con edif. de altura.....0,6
- Núcleo con edif. unifamiliar en fila.....0,5
- Núcleo con edif. unifamiliar aislada.....0,4
- Núcleo con edif. industrial.....0,3
- Zonas de uso terciario, alma., servi., etc. 0,2
- Zonas de parques, jardines, cultivo, etc.....0,1

Estarán obligados a depurar sus aguas residuales antes de verterlas a colectores públicos:

1. Los conjuntos residenciales promovidos para una previsión de más de 500 habitantes, aunque se hallen divididos en etapas o fases, Sectores o cualquier otra clase de partes. En este caso, los promotores o propietarios habrán de proyectar, construir y mantener a su cargo considerándolas como parte de la urbanización, las instalaciones para la depuración de sus aguas residuales hasta reducir su demanda bioquímica de oxígeno, en cinco días y a 20 grados centígrados, a 40 partes por millón, como máximo, antes de verterlas a los colectores públicos. Las estaciones de depuración estarán protegidas por cortinas forestales de aislamiento.
2. Los establecimientos industriales que evacuen aguas o productos que, a juicio de los organismos competentes, puedan constituir peligro para los colectores, para su personal vigilancia o para el tratamiento general en las estaciones municipales de depuración. Los vertidos de las zonas industriales deberán cumplir la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de Saneamiento.

Todos los proyectos de alcantarillado, fosas sépticas e instalaciones de depuración correspondientes al término municipal de Chipiona, habrán de ser sometidos a la aprobación del Ayuntamiento y su construcción estará sujeta a las condiciones que éste señale.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas individuales en suelo urbano o urbanizable.

PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANISTICA

(P.G.O.U.)



DOCUMENTO.

NORMAS GENERALES DE PROTECCION

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

RESUMEN DE ZONIFICACION Y TIPOLOGIA DE USO

ANEXOS

3

CHIPIONA (CADIZ)

2º TEXTO REFUNDIDO

ABRIL DE 2005

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (P.G.O.U.)

DOCUMENTO:

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

RESUMEN DE ZONIFICACIÓN Y TIPOLOGÍA DE USO.

ANEXOS.

3

TOMO 3º

TITULO VII: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I. ALCANCE Y CONTENIDO. 694

Art. 211. Alcance y contenido 694

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL. 695

Art. 212. Regulación. 695
Art. 213. Vertidos y contaminación acústica y vibratoria. 696
Art. 214. Protección contra Incendios. 698
Art. 215. Tendidos Eléctricos Aéreos y Telecomunicaciones. 698

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES. 701

Art. 216. Regulación de espacios naturales. 701
Art. 217. Protección del D.P. Hidráulico y Marítimo-Terrestre 702

CAPÍTULO IV. PROTEC. PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA... 705

Art. 218. Protección del paisaje y de la imagen urbana. 705

CAPÍTULO V. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO. 706

Art. 219. El Catálogo en el P.G.M.O. 706
Art. 220. Clasificación del Patrimonio. 710
Art. 221. Elementos catalogados. 711
Art. 222. Normativa de Intervención en los elementos catalogados. .. 780

TITULO VIII: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE 794

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES. 794

Art. 223. Definición y ámbito. 794
Art. 224. Categorías en suelo no urbanizable. 795
Art. 225. Conc. de Asentamiento y def. de inducción a su formación. ... 797
Art. 226. Condiciones de desarrollo. 798
Art. 227. Unidad Mínima de Cultivo y Unidad Mínima de Actuación. ... 799
Art. 228. Autorizaciones. Licencias urbanísticas. 800
Art. 229. Documentación, Tramitación y Aprobación del Proyecto de Actuación. 804

CAPÍTULO II: RÉG. GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE. 807

Art. 230. Definición de Usos en el Suelo No Urbanizable..... 807
Art. 231. Definición de las Actuaciones en relación con el uso en el Suelo No Urbanizable. 809
Art. 232. Disposiciones Generales de Protec. en el Medio Rural. 811
Art. 233. Act. admitidas y prohibidas en Suelo No Urbanizable. 816
Art. 234. Disposiciones comunes a todas las categorías de suelo. 817
Art. 235. Edif. e instalaciones de utilidad pública o interés social. ... 819
Art. 236. Regulación de las edificaciones existentes. 821
Art. 237. Implantación de Infraestructuras. 822

CAPÍTULO III: RÉG. PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZ. 823

III. A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA...... 823

Art. 238. Condiciones Específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección. 823
Art. 239. De Especial Protección de Vías Pecuarias. 825
Art. 240. De Especial Protección Forestal. 826
Art. 241. De Especial Protección de Costas. 827

III. B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO. 829

Art. 242. De Protección del Litoral...... 829

III. C. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL. 831

Art. 243. De Regadío Intensivo. 831
Art. 244. De Regadío Extensivo. 833
Art. 245. Agrícola Intensivo en Secano. 835

TITULO IX: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I: SUELO URBANIZABLE ORDENADO. 838

Art. 246. Programación. 838
Art. 247. Consideraciones del Suelo Urbanizable Ordenado. 838

CAPÍTULO II: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. 839

Art. 248. Conceptuación. 839
Art. 249. Revisión del Plan. 839
Art. 250. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado. 839
Art. 251. Régimen Urbanístico de la Propiedad. 840
Art. 252. Aprovechamiento Medio del suelo Urbanizable Sectorizado. 841
Art. 253. Obligaciones y cargas de los propietarios. 841
Art. 254. Obras y Proyectos de Urbanización. 843
Art. 255. Condiciones para poder edificar en los sectores. 843
Art. 256. Parcelación. 844
Art. 257. Suelo destinado a Dotaciones Públicas. 844
Art. 258. Parques y Jardines Públicos. 845
Art. 259. Condiciones de diseño de la Red Viaria interior al Sector. 845
Art. 260. Condiciones de zonificación y edificación. 846
Art. 261. Condiciones particulares de ordenación de los sectores. 847
Art. 262. Relación de sectores. 854

CAPÍTULO III: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. 848

Art. 263. Definición y desarrollo. 848

Art. 264. Planes de Sectorización. 849
Art. 265. Derechos y Obligaciones de los propietarios. 850
Art. 266. Ámbito de los Planes de Sectorización. 850
Art. 267. Condic. y determin. Urbaníst. de los Sectores de S.U.N.S. 851
Art. 268. Relación de los Sectores de S.U.N.S. 852

CAPÍTULO IV: CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA EN SUELO URBANIZABLE. 853

Art. 269. Garantía. 853
Art. 270. Plazos para presentar Planes Parciales. 853
Art. 271. Plazos para desarrollar Planes Parciales. 853
Art. 272. Licencia de parcelación. 853
Art. 273. Incumplimiento de obligaciones. 854
Art. 274. Entidades Urbanísticas Colaboradoras. 854
Art. 275. Disolución de Juntas de Compensación. 854

TITULO X: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

CAPÌTULO I: CONDICIONES GENERALES. 855

Art. 276. Aplicación. 855
Art. 277. Clases de Ámbitos de Ordenación. 855
Art. 278. Áreas de Ordenanza General. 856
Art. 279. Unidades de Ejecución. 856

CAPÍTULO II: ZONA 1 CASCO ANTÍGUO. 857

Art. 280. Delimitación. 857
Art. 281. Parcela mínima y tipología edificatoria. 857
Art. 282. Edificabilidad. 859
Art. 283. Alineaciones, altura y ocupación de parcelas. 859
Art. 284. Usos. 862
Art. 285. Sótanos y semisótanos. 862
Art. 286. Voladizos y Miradores. 863
Art. 287. Protección del patrimonio inmobiliario. 863
Art. 288. Patios. 863
Art. 289. Aparcamientos. 863

CAPÍTULO III: ZONA 2 EDIFICACIÓN EN MANZANAS CERRADAS. 865

Art. 290. Delimitación. 865
Art. 291. Parcela mínima y tipología edificatoria. 865
Art. 292. Edificabilidad. 867
Art. 293. Alineaciones, altura y ocupación de parcelas. 867
Art. 294. Usos. 868
Art. 295. Sótanos y semisótanos. 869
Art. 296. Voladizos y Miradores. 870
Art. 297. Protección del patrimonio inmobiliario. 870
Art. 298. Aparcamientos. 870

CAPÍTULO IV: ZONA 3 CIUDAD JARDÍN EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA. 872

Art. 299. Delimitación. 872
Art. 300. Parcela mínima y tipología edificatoria. 872
Art. 301. Edificabilidad. 873
Art. 302. Alineaciones, altura y ocupación de parcelas. 874
Art. 303. Usos. 875
Art. 304. Sótanos y semisótanos. 876
Art. 305. Voladizos y Miradores. 876
Art. 306. Protección del patrimonio inmobiliario. 876
Art. 307. Aparcamientos. 876

CAPÍTULO V: ZONA 4 CIUDAD JARDÍN EDIFICACION EN HILERA. 883

Art. 308. Delimitación. 878
Art. 309. Parcela mínima y tipología edificatoria. 878
Art. 310. Edificabilidad. 879
Art. 311. Alineaciones, altura y ocupación de parcelas. 879
Art. 312. Usos. 880
Art. 313. Sótanos y semisótanos. 881
Art. 314. Voladizos y Miradores. 881
Art. 315. Protección del patrimonio inmobiliario. 881
Art. 316. Aparcamientos. 882

CAPÍTULO VI: ZONA 5 RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA. 883

Art. 317. Delimitación. 883
Art. 318. Parcela mínima y tipología edificatoria. 883

Art. 319. Edificabilidad. 884
Art. 320. Alineaciones, altura y ocupación de parcelas. 884
Art. 321. Usos. 886
Art. 322. Sótanos y semisótanos. 886
Art. 323. Voladizos y Miradores. 887
Art. 324. Protección del patrimonio inmobiliario. 887
Art. 325.Aparcamientos. 887

CAPÍTULO VII: ZONA 6 INDUSTRIAL. 888

Art. 326. Delimitación. 888
Art. 327. Parcela mínima y tipología edificatoria. 888
Art. 328. Edificabilidad, ocupación y altura. 890
Art. 329. Usos. 890
Art. 330.Voladizos. 893
Art. 331. Sótanos y semisótanos. 893

CAPÍTULO VIII: ZONA 7 REMISIÓN A PLANEAM. ANTERIOR. 894

Art. 332. Delimitación. 894
Art. 333. Edificabilidad, altura y Usos. 894

CAPÍTULO IX: ESPACIOS LIBRES. 895

Art. 334. Delimitación. 895
Art. 335. Edificabilidad, altura y usos. 895

CAPÍTULO X: ZONA 9. ESPECIAL (EQUIPAMIENTO) 896

Art. 336. Delimitación. 896
Art. 337. Usos. 896
Art. 338. Edificabilidad y volumen. 896
Art. 339. Sótanos y semisótanos. 897
Art. 340. Aparcamientos. 897

CAPÍTULO XI: ZONA 10 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. 898

Art. 341. Definición general, ámbito y usos. 898

UUTÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I. ALCANCE Y CONTENIDO

Artículo 211. Alcance y Contenido.

Regulan de forma general y complementaria con las ordenanzas municipales sobre medio ambiente y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio urbanístico y arquitectónico.

Si bien toda la Normativa establecida por el Plan General se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medioambiental (CAPÍTULO II).
- Protección de los Espacios Naturales (CAPÍTULO III).
- Protección paisajística y de la escena urbana (CAPÍTULO IV)
- Protección del Patrimonio edificado (CAPÍTULO V).

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre si para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a reclamar las autoridades municipales la supresión ó la subsanación de sus deficiencias en las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina y aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño, etc.

CAPITULO II. PROTECCION MEDIOAMBIENTAL

Artículo 212. Regulación.

Estas Normas regulan, de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección ecológica, de los niveles de confort y seguridad de las personas. Todas las instalaciones se realizarán de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Andalucía, y concretamente el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía.

Se refieren a los siguientes extremos:
- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.
- En los Suelos Urbanos o Urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas que dispongan de las medidas correctoras o preventivas necesarias.
- Quedan prohibidas la implantación de actividades relacionadas con el **anexo I** del *Catálogo de Actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera* D.74/96 de 20 de febrero.
- Se admiten las actividades compatibles con el uso industrial.
- Se deberá impedir que la implantación de cualquier tipo industrial, genere emanación de gases nocivos, vapores con olores desagradables o partículas que produzcan molestias. Sólo cuando la depuración de los humos y/o filtros de partículas en la evacuación de éstos podrá las conducciones realizarse a través de patios interiores y en ningún caso por tubos colocados en fachadas.
- Los polígonos industriales de nueva implantación deberá disponer de un sistema de depuración propio e independiente de la del resto de la población, así como pantallas protectoras contra los ruidos. Orden de 3 de septiembre de 1998 de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 213. Vertidos y Contaminación Acústica y Vibratoria.

Artículo 213.1. Vertidos

Artículo 213.1.1 Vertidos sólidos (basuras).

A los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General, los residuos se clasifican en:

a) Residuos inertes**.** Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del Sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

Se destina suelo para creación de punto limpio.
Se destina suelo para creación de una zona de concentración y transferencia de plásticos y otros residuos agrícolas.

b) Residuos orgánicos.
Son los residuos domésticos y que no contienen tierras ni escombros en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.
Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas serán delimitadas y ordenadas a través de un Plan Especial de Conservación del Medio Natural de iniciativa pública y la explotación y gestión serán municipales.
Todas las instalaciones se realizarán de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Andalucía, Planes sectoriales, Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía y ordenanzas municipales.
La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos y agrícolas, así como los tóxicos y peligrosos, se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de gestión de residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamientos de escombros de la Provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

Por último, previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1.986 de 14 de Mayo.

213.1.2. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos tanto en la reglamentación autonómica en vigor como en la Ley de Aguas 29/85 y R.D.L. 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Aguas.
Deberán cumplirse igualmente las condiciones de vertido y cálculo de las redes de evacuación contenidas en el Artículo 210.2 de estas Normas.

213.1.3. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las expulsiones de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo, así como la normativa ambiental de la Junta de Andalucía, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden de Industria de 18 de Octubre de 1.978.

Deberán cumplirse igualmente las condiciones establecidas en estas Normas y en las ordenanzas municipales.

Artículo 213.2. Contaminación Acústica y Vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades Clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.
Se estará a lo señalado en estas Normas y en las ordenanzas municipales.

Artículo 214. Protección Contra Incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Normas Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y Normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- **Turística.** Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- **Sanitaria.** Orden del Ministerio de Sanidad y S.S. de 24-10-79.
- **Educativa.** Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- **Espectáculos.** Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1.984.

Se deberán elaborar y aprobar Planes Locales de Emergencias por Incendios Forestales.

Artículo 215. Tendidos Eléctricos Aéreos y Telecomunicaciones.

Artículo 215.1. Tendidos Eléctrico Aéreos.

Todas las líneas eléctricas aéreas deberán discurrir por una franja de espacio libre, simétrica respecto de la línea, cuya anchura se obtendrán de acuerdo con las especificaciones de la Norma "NTE-IER (1984) Red Exterior" por aplicación de la siguiente tabla:

Tensión de la línea en KV	Ancho mínimo del espacio libre
66	22
132	30
220	42
380	50

Toda línea existente sobre suelo urbano ó urbanizable programado que no cumpla esta condición queda fuera de ordenación.

Las Compañías propietarias de las líneas eléctricas aéreas, ó en su defecto el Ayuntamiento, redactarán durante el período de vigencia del Plan General un Plan Especial de Infraestructuras para la canalización subterránea de las líneas que discurran por el suelo urbano. Dicho Plan Especial deberá contemplar una programación por tiempos y fases de trabajo hasta la total eliminación de las citadas líneas, y se redactará durante el primer cuatrienio.

En las promociones que se ejecuten en desarrollo del Plan General, independientemente de su clase de suelo, la franja de espacio libre de protección será, como mínimo de 30 m. para líneas de tensión inferior a 132 KV y de 50 m. para las restantes.

Artículo 215.2. Telecomunicaciones.

Dado que el uso del dominio público local constituye una pieza fundamental en el despliegue y desarrollo de las infraestructuras de telecomunicaciones, se ha previsto en el Capítulo II, del Título III de la Ley 11/1998, DE 24 DE ABRIL, General de Telecomunicaciones (que regula, entre otros, el derecho a la ocupación del dominio público), el papel de la Administración local en esta materia.

En este sentido, el artículo 44 de la referida Ley, si bien configura la ocupación del dominio público como un derecho de operador de telecomunicaciones, inmediatamente después atribuye a las Administraciones titulares del dominio público (en los términos de la Ley, por supuesto) la competencia para el establecimiento de las condiciones y requisitos para la ocupación del dominio público, que deberán ser, en todo caso, transparentes y no discriminatorios, situación que se deberá regular por el Ayuntamiento mediante la elevación, tramitación y aprobación de la correspondiente Ordenanza Municipal al respecto.

No obstante, la remisión a regulación posterior, apuntada en el apartado anterior, se establecen las siguientes condiciones mínimas de regulación, siempre y cuando no vulneren la legalidad vigente:

A.- Las instalaciones de telefonía móvil deberán de ubicarse en suelo no urbanizable, con unas distancias de al menos 500 metros del suelo urbano o urbanizable, aunque esa distancia podrá ser revisada- aumentada o disminuida- según sea el tipo de tecnología empleada (potencia, frecuencia, etc.). En cualquier caso, el límite de densidad de potencia permitida será de 0.1 µ w/cm², límite que podrá ser revisable según avance la investigación y se establezcan riesgos en valores menores según criterio del Ayuntamiento y las entidades y personas colaboradoras.

B.- Las empresas de telefonía móvil deberán compartir instalaciones, en la medida en que técnicamente sea posible, para la realización de su actividad, sin menoscabo de las preceptivas licencias de actividad a que vengan obligadas.

C.- Las instalaciones de telefonía móvil deberán utilizar la tecnología disponible en el mercado que comporte el menor impacto ambiental.
El Ayuntamiento mediante acuerdo municipal podrá requerir a las empresas que establezcan las acciones de mimetización y armonización con el entorno que considere necesario.

D.- Los procedimientos para la petición y tramitación de las solicitudes de Licencias de Actividad y de Obras para las instalaciones de radiocomunicación de telefonía móvil en suelo no urbanizable, serán los de la Normativa Vigente.

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES

Artículo 216. Regulación de los Espacios Naturales.

Con independencia de su clasificación y calificación, de su adscripción a los sistemas generales ó interiores, y de su titularidad pública ó privada, son los siguientes:
En el plano O-2 Ordenación Urbanística del Termino Municipal, se señalan los suelos de cada una de estas zonas indicando sus límites y su identificación con el código de tramas citado.
Los espacios naturales que gozan de figuras de protección incluidos en el término municipal son los siguientes, ambos recogidos en el P.E.P.M.F. y catálogo de la Provincia de Cadiz:

- Corrales de Chipiona y la Ballena (complejo litoral de interés ambiental LA-1). Al afectar al dominio marítimo terrestre, la zona se regirá por la reglamentación correspondiente.
- Acantilados y playa de la Media Legua (complejo litoral de interés ambiental LA-1).

Asimismo, se estima que debe protegerse especialmente la zona de Retamar- Laguna de regla, con el objetivo de conservación del habitat del camaleón. En este caso, al afectar una parte importante de la zona a suelo urbano o urbanizable, se incluyen determinaciones en los correspondientes apartados de la normativa.
En el suelo urbanizable de especial protección quedan prohibidas las siguientes actividades:

a) Circulación y estacionamiento de vehículos de motor fuera de las vías adecuadas para ello.
b) Captura de animales, recolección de plantas y huevos, extracción rocas y minerales.
c) Actividades extractivas y de cantería, areneros, graveras y similares.
d) La práctica de deportes que exijan infraestructuras o equipamientos o utilicen medios mecánicos o automotrices.
e) El abandono de desperdicios y la generación de vertederos o depósitos de materiales desechados o dispersos.
f) La publicidad exterior.
g) La acampada y la producción de fuego.

h) La introducción de especies animales o vegetales exóticas o atípicas en la zona.
i) La introducción de animales, salvo los que estén al servicio de la guardería.
j) La modificación del régimen y composición de las aguas, así como la alteración de sus cursos.
k) La persecución y captura de los animales y cuantas actividades puedan dañarles, alarmarles, destruir sus nidos, madrigueras y encames o alterar sus querencias; así como disponer trampas o esparcir venenos contra los mismos.
Por contra en esta zona se permite:
a) Las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, silvícolas y otras similares y otras que respondan a fines de mantenimiento, mejora, conservación o investigación.
b) Las relacionadas con fines de educación e investigación.
c) Las de esparcimiento tales como el senderismo o la realización de itinerarios naturales o rutas ecológicas.

De forma específica se permite la presencia de visitantes para el desarrollo de actividades educativas y culturales, con prohibición de abandonar las vías o caminos específicamente destinados a itinerarios naturales o rutas ecológicas, no permitiéndose la realización de nuevas edificaciones de carácter permanente.

Artículo 217. Protección del Dominio Público Hidráulico y Marítimo-Terrestre

Artículo 217.1. En lo que respecta a la Protección del DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO y sus Zonas de Servidumbre y Policía, se estará a lo regulado en la Legislación de Agua de modo y forma que de ella se deriva la obligación de cumplir los mecanismos de protección en ella establecido.

Para ello, en la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo (Proyecto de Urbanización u Obra concretos), se tendrán en cuenta los siguientes preceptos, **en la medida que corresponda su aplicación en cada caso:**

1. **Relativo a Zonas de Servidumbre:** Respetar la banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del D.P.H. (R.D. 849/86 de 11 de Abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (Art. 6 al 8 del Reglamento).

2. **Relativo a Zonas de Policía:** Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m. de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (Art. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):
    - Obras que alternen sustancialmente el relieve natural.
    - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
    - Extracciones de áridos.
    - Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismo competentes en materia de campamentos turísticos.
    - Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
3. **Relativo a Zonas Inundables:** Con el fin de proteger a personas y bienes, los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables definidas en el sentido del Art. 67.5 del Plan Hidrológico de Cuenca (R.D. 1664/98 de 24 de Julio y O.M. del 13-08-99), para lo cual, se realizará el correspondiente Estudio de Inundabilidad con medidas correctoras en su caso.
4. **Relativo a cauces de DPH:** Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del cauce público (Art. 51 al 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento y, en su caso, realizar los estudios hidrogeológicos necesarios.
5. **Relativo a aguas superficiales:** Obtener concesión administrativa otorgada por le Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125 del Reglamento).
6. **Relativo a aguas subterráneas:** Deberá respetar la declaración de sobreexplotación del Acuífero del Rota-Sanlúcar-Chipiona (UH-05.57) acordada por Junta de Gobierno de la C.HG. (BOP de Cádiz de 30-11-92), según la cual, en dicha zona quedan paralizados todos los expedientes de autorización de investigación, concesiones de aguas subterráneas, o modificación de características de concesiones, excepto cuando se destinen a abastecimiento de poblaciones. Asimismo será necesaria autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para la apertura de pozos con consumos inferiores a 7000 m3 anuales. Autorización que necesitará el Informe de la Comunidad de Usuarios que le afecte, en caso de existir, o de la Junta de Gobierno, cuando no esté constituida dicha Comunidad.

7. **Relativo a vertidos:** Depuración previa en EDAR. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el **vertido** directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otros elementos del dominio público hidráulico (Art. 100 a 108 de la Ley Aguas, RDL 1/2001 de 20 de Julio).

Artículo 217.2. Los suelos afectados por la legislación de costas de conformidad con las determinaciones y limitaciones que la Ley establece para ellos a través de la normativa urbanística, conteniendo, al menos, las siguientes determinaciones:

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre delimitado en los planos se regulará por lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

- Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a los dispuesto en los ats. 24 y 25 de la Ley de Costas debiendo contar, los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los arts. 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbre de tránsito y acceso al mar de conformidad con lo indicado en los arts. 27 y 28, respectivamente, de la Ley de Costas y de las condiciones que señala el art. 30 para la zona de influencia.

- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costa, situadas en zonas de dominio público o de servidumbre de protección, se regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.

- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que establece el art. 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA.

Artículo 218. Protección del Paisaje y de la Imagen Urbana.

Artículo 218. a) Protección del Paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, ha de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y de su vegetación correspondiente, así como de acequias de riego.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
- Esta protección del paisaje será objeto de un Plan Especial en el que se establezcan las medidas para asegurar la correcta protección de los elementos arriba enumerados.

Artículo 218. b) Protección de la imagen urbana

Deberá preservarse y potenciarse la imagen de los elementos más característicos del conjunto urbano (calles principales, plazas, jardines y edificios singulares), así como las constantes formales que los definen y diferencian entre sí (tipología, edificativa, volumetría de las construcciones, tratamiento de calles y espacios públicos, etc.). Especial protección merecen los edificios y espacios urbanos de las calles Cemento, Larga, Avda. de Regla, entorno de la Iglesia Ntra. Sra. De la O, entorno del Faro.

En la totalidad del suelo urbano no se permitirá la colocación de carteles o vallas publicitarias que por sus dimensiones, materiales o colocación perturben la imagen de la zona. .

CAPITULO V. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Artículo 219. El Catálogo en el P.G.M.O.

El instrumento con el que cuentan los Ayuntamientos para definir y establecer su política municipal en materia de protección del patrimonio histórico edificado no es otro que el planeamiento urbanístico. El Plan debe ser el cauce que dé sentido a todas las intervenciones, públicas y privadas en el Patrimonio Histórico local. Y dentro del Plan General, el documento específico para identificar aquellos bienes que de forma singular precisan ser garantizados en orden a su conservación, es el Catálogo.

Los Catálogos son por tanto instrumentos al servicio de la función pública de protección de los bienes o lugares que son objeto de inscripción en los mismos. Tienen naturaleza urbanística y por tanto dependen del Plan en el que se integran así como del hecho de que tienen por objeto bienes inmuebles de valor artístico o cultural.

En este sentido, el Ayuntamiento una vez aprobado el Plan, deberá adoptar un conjunto de medidas, incluidas las de fomento e incentivación, encaminadas a mejorar la conservación del Patrimonio Catalogado.

Artículo 219-a). Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Ambiental.

Se incluye expresamente en estas Normas el Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos, complementario del Plan, que regula las normas de protección y actuación tanto General (Iglesia, Castillo) por estar declarados B.I.C., como otros edificios y conjuntos clasificados por categorías.

Artículo 219-b). Deber de conservación del Patrimonio Histórico.

1. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes integrantes de Patrimonio Histórico, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguardia de sus valores (Art. 15 Ley 1.991 del Patrimonio Histórico Artístico).

2. Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del artículo anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y/o reforma, requeridas por las presentes Normas para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato públicos.

3. Los edificios catalogados en los que no se realizasen las obras de conservación exigidas, o cuando el propietario hiciese uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador, por incumplimiento de la función social de la propiedad.

4. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado o derribado clandestinamente, además de las sanciones del Art. 86 RD, el propietario y el empresario ejecutor, solidariamente y por partes iguales, quedan obligados a reponerlo bajo la dirección de los arquitectos de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

5. Las construcciones catalogadas deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial registrada en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pudiesen erigirse según su uso y destino.

6. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catlogados como Arquitectura Monumental y Arquitectura de Notable Interés. Deberán suprimirse, demolerse o retirarse en un plazo de un año desde la aprobación de las presentes Normas y su Catálogo. Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, y las compañías concesionarias de líneas de teléfonos de electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos aditamentos.

7. Los edificios, elementos, instalaciones o conjunto catalogados quedarán exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso. Cuando fuese preciso procede a la demolición o despiece de las partes o elementos en estado de ruina, las intervenciones se conducirán como se contienen en las presentes Normas.

8. Los inmuebles catalogados están exceptuados del régimen de edificación forzosa a que se refiere el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, Decreto 635/1.964 de 6 de Marzo, no siendo demolibles por su estado ruinoso.

9. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de técnicos y Administraciones competentes.

10. Sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas y de conformidad con el Art. 93 del TRLS del Real Decreto Legislativo 1/92, los inmuebles declarados de interés cultural (BIC) o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se regirán, en cuanto al deber de conservación, por lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1.991 de 3 de Julio del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 219-c). Promoción del Mantenimiento de la Edificación.

Con objeto de impulsar el mantenimiento de aquel patrimonio arquitectónico de Chipiona, que sin tener especiales valores históricos, artísticos o culturales, si suponen un interesante acerbo, tanto en la tipología constructiva como en la distribución de las edificaciones y composición de las fachadas, que merece la pena a todas luces mantener, se establecen las medidas que se desarrollan en los siguientes Artículos 219. d) y e).
Se establece un Catálogo, que incluye los edificios afectados por la protección, que serán susceptibles de recibir las Ayudas Básicas y también unas condiciones que podrán aplicarse de forma genérica a los edificios que reúnan determinadas condiciones a lo largo del primer año de la vigencia de la ordenanza fiscal que en desarrollo de este plan se apruebe, si así lo solicita el propietario o el arrendatario con la expresa autorización de aquel.

Artículo 219-d). Inclusión en Catálogo y Ordenación Fiscal.

La corporación redactará durante el primer año de vigencia del plan una ordenanza fiscal que incluya las ayudas a las que puedan acogerse los edificios que cumplan las condiciones que a continuación se señalan.
Además de los edificios antes señalados, durante la vigencia de la ordenanza fiscal anteriormente mencionada, podrán solicitar los propietarios o los arrendatarios con la expresa autorización de aquéllos, la inclusión de los inmuebles en el Catálogo Indicativo (cuyo funcionamiento deberá regular la mencionada ordenanza fiscal) a los efectos de poder obtener las Ayudas Básicas que se regulen en la misma.
Para que un edificio pueda ser incluido deberá reunir al menos los siguientes requisitos, que deberán ser justificados por el solicitante y apreciados por los Servicios Técnicos Municipales:

- Antigüedad superior a 60 años
- Interés estético en su composición general volumétrica
- Responder a una tipología típica bien de vivienda o de cualquier otro uso ligado con la actividad económica tradicional de Chipiona
- Estar habitada o compromiso de uso tras la obtención de la Ayuda.

Junto a estas características, serán condiciones a tener en cuenta para su inclusión:

- La existencia de bodega
- Soluciones constructivas o de materiales interesantes o novedosos para su época, debidamente conjugados
- El carácter popular
- La existencia de materiales tradicionales en cubiertas, muros, pavimentos, barandillas, etc.
- Poseer elementos de fachada de interés (cerrajería, miradores, etc.)
- Pertenecer a un conjunto urbanístico de interés.

El Ayuntamiento a la vista de los informes técnicos emitidos, decidirá la inclusión o no de las edificaciones en el Catálogo Indicativo, en el plazo de dos meses desde la solicitud, de forma razonada, dando traslado al interesado de la resolución recaída.

La solicitud deberá incluir los siguientes documentos:
1.- Instancia razonada con la descripción completa del inmueble y de los elementos de interés, así como del entorno inmediato.
2.- Reportaje fotográfico completo de las fachadas exteriores e interiores y de los elementos de interés del interior, en formato mínimo de 18 X 24 color.
3.- Plano de situación.
4.- Certificación Registral de titularidad.

Artículo 219-e). Ayudas básicas

El Ayuntamiento acordará las medidas de tramitación y evaluación necesaria mediante la ordenanza fiscal, para poder instrumentar los oportunos expedientes, así como las Ayudas Complementarias que fueran necesarias.
Este conjunto de procedimientos, Ayudas Básicas y Complementarias, deberán quedar recogidas en una Ordenanza Fiscal Especial de Promoción del Uso y Mantenimiento del Patrimonio Inmobiliario de Chipiona, que deberá redactar el Ayuntamiento en los primeros doce meses de vigencia del Plan.

Artículo 220. Clasificación del Patrimonio.

Se establecen cinco grupos en la clasificación del patrimonio Arquitectónico y de los espacios en función de su interés ambiental, circunstancias particulares de cada área y determinaciones del planeamiento.

* Arquitectura Monumental. Categoría A.
* Arquitectura de Notable interés Arquitectónico. Categoría B.
* Otros edificios de interés Arquitectónico. Categoría C.
* Enclaves Arqueológicos y áreas de protección arqueológica.
* Conjuntos urbanos de interés histórico, ambiental.

Artículo 221. Elementos catalogados.

Lo forman los edificios y conjuntos siguientes, con las categorías de protección señaladas

Artículo 221.a) Arquitectura Monumental. Categoría A:

Se trata de aquellos edificios de relevante interés histórico, artístico o etnológico para la Ciudad y la Comunidad autónoma; coincide con aquellos bienes que tienen la declaración de B.I.C. o expediente incoado, así como aquellos susceptibles de alcanzar su inscripción específica en el Catálogo General. Son los siguientes:

1. Iglesia de Nuestra Señora de la O
2. El Castillo
3. Faro de Chipiona
4. Santuario de Nuestra Señora de Regla.

Artículo 221.b) Arquitectura de notable interés Arquitectónico. Categoría B:

Son aquellas edificaciones que merecen ser preservadas por su interés histórico, arquitectónico o Etnográfico como exponentes de la cultura, la historia y la memoria urbana de Chipiona:

5. Antiguo hotel Sur en Plaza Nuestra Señora de Regla
6. Sanatorio del doctor Tolosa Latour en Tras de Regla
7. Centro de Asistencia San Carlos en Tras de Regla
8. Casa en Playa Las Canteras
9. Edificio “Bar Las Candilejas”.

Artículo 221.c) Otros Edificios de interés arquitectónico. Categoría C:

Son aquellos edificios que forman parte del tejido urbano tradicional y que deben permanecer con su Configuración formal y tipológica actual, detectándose en ellos elementos o estructuras dignas de Conservación:

10. Casa "Bar Paquito"
11. Edificio en c/ Larga, 37
12. Edificio en c/ Larga, 65
13. Edificio en c/ Larga, 69
14. Edificio en c/ Larga, 110
15. Edificio en c/ Fray Baldomero, 6
16. Edificio en c/ Fray Baldomero, 10
17. Edificio en c/ Dr. Tolosa Latour, 18
18. Edificio en c/ Cuatro Esquinas, 3
19. Edificio en c/ Cuatro Esquinas, 22
20. Edificio en c/ Isaac Peral, 5
21. Edificio en c/ Isaac Peral, 7
22. Edificio en c/ Isaac Peral, 12

Artículo 221.d) Enclaves Arquitectónicos y Áreas de Protección Arqueológica:

Se catalogan como "Enclaves Arqueológicos y Áreas de Protección Arqueológica" aquellas parcelas catastrales del Término Municipal en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público. Estas parcelas se consideran susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en el art. 48 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía. La relación es la siguiente, incluyéndose el grado de protección indicado por la Delegación Provincial de Cultura:

1) Enclaves de Protección integral:

Serán de aplicación a los yacimientos declarados B.I.C. o inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórica Andaluz.

- El Castillo. B.I.C. en base a la disposición adicional segunda de la Ley 16/85 de 25 de junio.

- Todos aquellos yacimientos que en un futuro puedan alcanzara tal condición.

2) Enclaves de Protección Preferentes:

Asignado a los yacimientos que solo presentan características para ser puestos en valor parcial.

- Complejo Alfarero de “El Olivar”

  - En el que se ha llevado a cabo reciente estudio arqueológico que aconsejan su conservación parcial.
  - Emplazamiento: Cruces entre la Hijuela del Olivar y el Camino del Torino.
  - Asentamiento romano S. III a.C. hasta la Época Medieval.

3) Enclaves de Protección Normal

Es el asignado a los yacimientos arqueológicos conocidos mediante prospecciones o estudios de los que no es posible determinar, en principio, sus características estructurales.

- Santa Amalia

  - Emplazamiento: nº 83 del Paseo Costa de La Luz
    Rfa. Catastral: 88830/07
  - Necrópolis romana infantil S. II al IV d.C. yacimiento ya estudiado y conservado bajo los cimientos del Edificio.

- Montijo. Coordenadas: ...310/...706

- Villa Romana
- Constatable por los restos recogidos en el lugar.

- Los Rizos. Coordenadas: ...318/...688

- Emplazamiento: Junto al Camino “Los Rizos”
- Asentamiento con tres fases de ocupación:
  Edad de Bronce
  Romana S. II al V d.C.
  Medieval sin cronología concreta.

- Rincón Malillo. Coordenadas: ...234/...695

- Asentamiento romano: S. I al VII d.C.

Artículo 221.e) Conjuntos Urbanos de interés histórico y ambiental.

Son aquellos enclaves que merecen ser mantenidos por su interés histórico, entorno a edificio catalogado B.I.C. o monumental, o por su posición Etnográfica como exponentes de la cultura, la historia o la memoria colectiva de Chipiona.

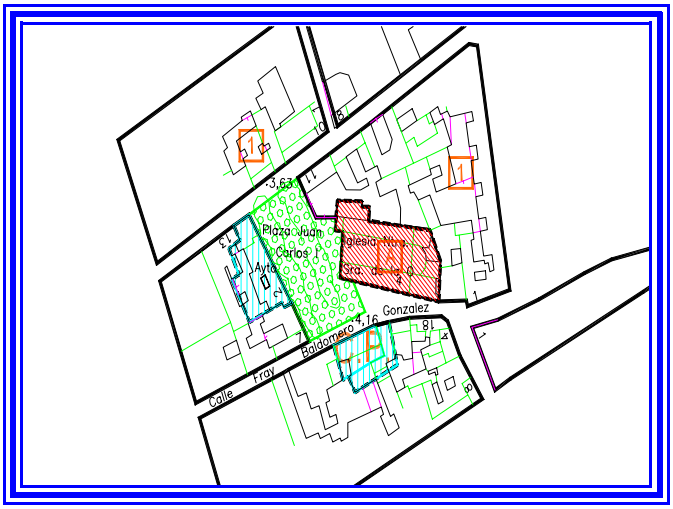
I. Entorno de la Iglesia Ntra. Sra. De la O.
II. Entorno del Castillo.
III. Entorno del Faro.
IV. Los Corrales de Pesquería.
V. Casco Antiguo.
VI. Avda. Ntra. Sra. De Regla.

FICHAS DE ELEMENTOS CATALOGADOS

ARQUITECTURA MONUMENTAL (CATEGORÍA A)

Iglesia de Nuestra Señora de la O
El Castillo
Faro de Chipiona
Santuario de Nuestra Señora de Regla.

Edificio: PARROQUIA NTRA. SRA. DE LA O.	**Grado de Protección:** **A**
Emplazamiento: Plaza Juan Carlos I. **Rfa. Catastral:** 9194204	



PLANO DE SITUACIÓN



ENTORNO DEL EDIFICIO



FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCIÓN	
	TIPOLOGÍA: Las fachadas son bastantes esbeltas y en ellas nada denota el origen Gótico de la construcción primitiva. **USOS ACTUALES:** Parroquia destinada al culto. **ELEM. DISCONRDANTES:** El interior, claro ejemplo de lo que sobre un edificio gótico puede suponer las intervenciones posteriores que tienen que interpretarse negativamente. **ELEM. A DESTACAR:** 1º) Portada principal organizada en los cuerpos de acceso, volumen y de proporciones alargadas. 2º) La torre campanario, de composición sencilla, rematada por azulejos. 3º) En la fachada de la epístola, portada gótica, elevada entre dos contrafuertes.

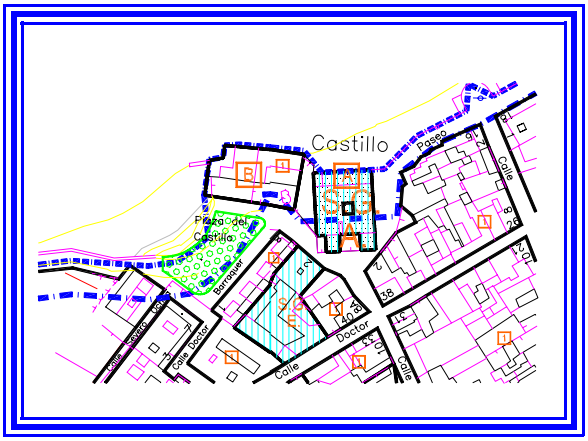


EXTERIOR DEL EDIFICIO

Comentario Histórico	
	La Iglesia data del Siglo XVI. Fue su autor Diego de Riaño. Posteriormente (S.XVIII) se llevaron a cabo obras de reforma por José Álvarez y Fernando de Rosales. En documento fechado en 1.724 se dice que la nave de la epístola lleva mucho tiempo destechada y en 1.792 se comienza el derribo del templo primitivo. Las obras de reconstrucción corrieron a cargo del Arzobispado de Sevilla y el 14 de enero de 1.797 se bendijo el nuevo edificio. Además de todo lo dicho la portada principal ostenta la fecha de 1.794, lo que confirma las fechas citadas.

Condiciones de Ordenación	**Elementos a Conservar:** Conservación integral **Edificabilidad:** La existente **Usos Permitidos:** Equipamiento Cultural - Religioso. **Obras Específicas:** Obras de consolidación estructural, adecentamiento y modernización que no introduzcan variaciones en las características Arquitectónicas del Edificio. **Afecciones Singulares:** Resolución de 25 de enero de 1994 de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente por la que se incoa expediente para la inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz de la Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de la O en Chipiona (Cádiz) estableciendo el entorno afectado para la inscripción en el Catálogo General, Categoría Monumento que comprende las parcelas, muebles, elementos y espacios públicos y privados que figura en el plano. De ello emana la obligatoriedad de: Será necesario obtener previa autorización de la Consejería de Cultura, además de las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier tipo de obras, cambio de uso o modificación y en los expedientes de ruina, tanto se trate del bien propiamente dicho como en el entorno. Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia municipal que afecten al bien declarado o su entorno incluirán la documentación necesaria para obtener la autorización de la Consejería de Cultura junto con la solicitud presentada para la obtención de la licencia municipal.

Edificio: EL CASTILLO DE CHIPIONA	**Grado de Protección:** **A**
Emplazamiento: C/. Del Castillo, 9 **Rfa. Catastral:** 8994303	



PLANO DE SITUACIÓN



ENTORNO DEL EDIFICIO



FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCIÓN

TIPOLOGIA: Edificio Neogótico Con Ventanas Ojivales y remate almenado de muro.

USOS ACTUALES: En desuso y en estado ruinoso

OBSERVACIONES: Por su arraigambre en el sentir popular se pretende adquirir para el dominio público.

ELEM. DISCORDANTES: Ampliaciones para comedores en su costado derecho visto desde su frente entrando.

ELEMENTOS A DESTACAR: Su terraza mirador sobre el mar y el patio de entrada y su



EXTERIOR DEL EDIFICIO

Condiciones de Ordenación

Edificabilidad: La existente

Usos Permitidos: Equipamiento

Obras Específicas: Obras de consolidación estructural, adecentamiento y modernización que no introduzcan variaciones en las Características Arquitectónicas del Edificio.

Afecciones Singulares:

Declarado bien de interés cultural, en virtud de la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español

De ello emana la obligatoriedad de:

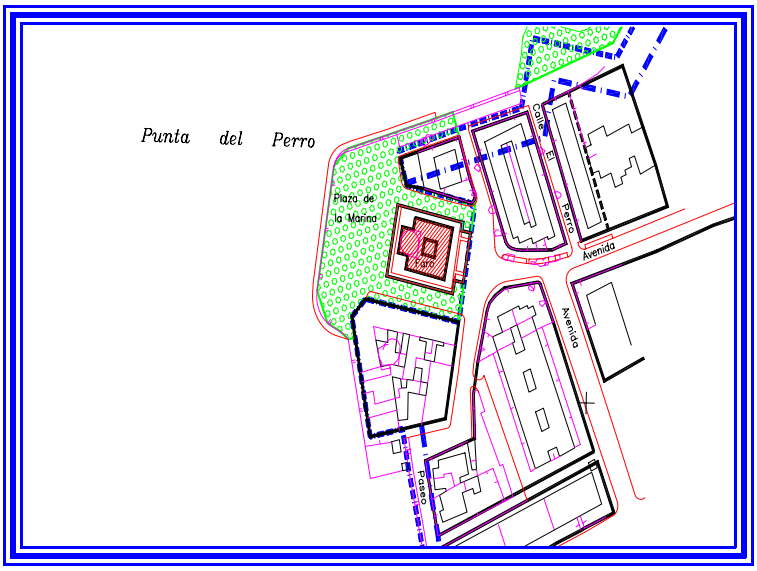
Será necesario obtener previa autorización de la Consejería de Cultura, además de las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier tipo de obras, cambio de uso o modificación y en los expedientes de ruina, tanto se trate del bien propiamente dicho como en el entorno.

Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia municipal que afecten al bien declarado o su entorno, incluirán la documentación necesaria para obtener la autorización de la Consejería de Cultura junto con la solicitud presentada para la obtención de la licencia municipal.

En general su sometimiento a los niveles de protección integral asignado a los yacimientos arqueológicos (Artículo 222.4 de la Normativa del Plan).

Comentario Histórico	
	Existen documentos escritos que atestiguan que en Chipiona existió una fortaleza, de un poderoso y antiguo Castillo bien murado y torreado Palacio hermoso que fue de los Señores Duque de Arcos, asistía a dicho Sr. Don Pº Ponce (Quarto de Marchena) "que fue quien hizo la donación de la Hermita de Regla, datada en tiempo de los reyes Don Pedro y Don Enrique Segundo, sus primos. El Edificio actual se cree que tiene sus orígenes en el siglo XIV. Desde entonces y hasta la actualidad ha sufrido múltiples transformaciones, algunas de ellas nada afortunadas. Hay quien afirma que sus orígenes se remontan al Siglo XIII.

Edificio: FARO DE CHIPIONA	**Grado de Protección:** **A**
Emplazamiento: Avda. Del Faro **Rfa. Catastral:** 8591401	



PLANO DE SITUACIÓN



ENTORNO DEL EDIFICIO



FACHADA



INTERIOR DEL EDIFICIO

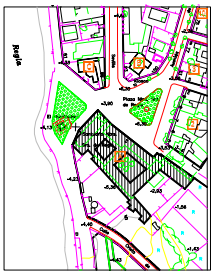


INTERIOR DEL EDIFICIO

Condiciones de Ordenación	**Elementos a Conservar:** Conservación integral **Edificabilidad:** La existente **Usos Permitidos:** El de Equipamiento **Obras Específicas:** Obras de consolidación estructural, adecentamiento y modernización que in introduzcan variaciones en las características Arquitectónicas del Edificio.

Comentario Histórico	Desde 1.853, año en el que se recomendó que debía de alumbrarse la punta de Chipiona, se comienza a tramitar su ejecución, encargándose un primer estudio al Ingeniero Canuto Carroza, que plantea ejecutarlo en Salmedina. En 1.857 se encomienda la labor a Don Eduardo de Saavedra y se propone que se realice la obra en 1.860, sin embargo el faro finalmente se construyó conforme al proyecto redactado por Don Jaime Font y se puso la primera piedra el 30 de Abril de 1.863. La obra costó 469.325 Escudos y las llevó a cabo el contratista de obras D. Antonio Lazo.

Edificio: SANTUARIO SANTA MARÍA DE REGLA	**Grado de Protección:** **A**
Emplazamiento: Plaza Padre Lerchundi, s/n. **Rfa. Catastral:** 8981224	



PLANO DE SITUACIÓN



ENTORNO DEL EDIFICIO



FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION	**TIPOLOGIA:** Edificio Neo-Gótico de principios del S. XX. Conserva del Antiguo Santuario un Claustro Gótico con bóvedas de yesería Barroca**.** **USOS ACTUALES:** Convento, Casa de ejercicio, comedor asistencial y Albergue para peregrinos, regentado por la Comunidad Franciscana. **OBSERVACIONES:** El Claustro es el elemento más antiguo del monasterio. Se estima que puede tener su origen en el S. XV. Sufre una transformación profunda en el S. XVIII con las reformas Barrocas introducidas. **ELEMENTOS A DESTACAR:** Aislada del conjunto existente a la derecha de la Iglesia imaginería Cejilla Humilladero, lugar donde la tradición sitúa el hallazgo de la milagrosa



INTERIOR DEL EDIFICIO



INTERIOR DEL EDIFICIO

Condiciones de Ordenación	**Elementos a Conservar:** Conservación integral. **Edificabilidad:** La existente **Usos Permitidos:** Equipamiento **Obras Específicas:** Obras de consolidación estructural, adecentamiento y modernización que introduzcan variaciones en las características Arquitectónicas del Edificio. **Afecciones Singulares:** Zona de servidumbre de Costas.

Comentario Histórico	La fecha de la Fundación Canónica del Monasterio, viene reflejada en el documento "La Carta de Donación" otorgada por Don Pedro Ponce de León, un año antes de su muerte. Acta que se redactó ante Don Juna Rodríguez, escribano público de Sevilla, el 22 de abril de 1.399. En 1.478 el Papa Sixto IV, concede una ampliación de obra en el Monasterio. Del Monasterio Primitivo se conserva aunque muy reformado el patio central y los claustros. Transcurrido el tiempo y ya en el siglo XX, el Padre Franciscano D. José Mª Escolá se propuso convertir en realidad el sueño de una Iglesia nueva, siendo ésta inaugurada el 14 de enero de 1.906 por el Arzobispo de Sevilla, D. Marcelo Espinol y Maestre (sin concluir). En 1.909, el Arquitecto Gaditano José Romero Barrero concluye la obra de la Torre.

FICHAS DE ELEMENTOS CATALOGADOS

ARQUITECTURA DE NOTABLE INTERÉS ARQUITECTÓNICO (CATEGORÍA B)

Antiguo hotel Sur en Plaza Nuestra Señora de Regla
Sanatorio del doctor Tolosa Latour en Tras de Regla
Centro de Asistencia San Carlos en Tras de Regla
Casa en Playa Las Canteras
Edificio "Bar Las Candilejas".

Edificio: HOTEL AL SUR	**Grado de Protección:** **B**
Emplazamiento: Plaza Padre Lerchundi, esquina con Avda. de Sevilla y Avda. de Regla. **Rfa. Catastral:** 9083706	



PLANO DE SITUACIÓN



ENTORNO DEL EDIFICIO



FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION

TIPOLOGIA: Edificación tradicional de primeros de siglo.

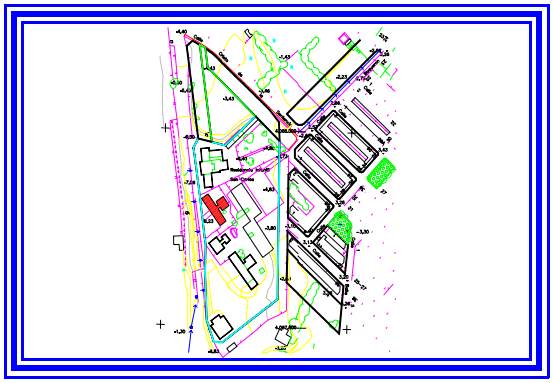
USOS ACTUALES: Hostelero

OBSERVACIONES: Edificación sobre dunas con muros de contención en el entorno de la parcela.

Condiciones de Ordenación	
	Elementos a Conservar: Integridad de la Edificación **Edificabilidad:** La existente **Usos Permitidos:** Residencial - Hotelera **Obras Específicas:** Además de los permitidos para el grado A podrán autorizarse obras de reforma que puedan incluir sustituciones parciales, siempre que no supongan ampliaciones de la superficie construida ni alteraciones de las fachadas, patios, jardines o escaleras principales o de la estructura y organización del edificio.

Comentario Histórico	
	Edificio de Arquitectura Popular de finales del siglo XIX o comienzos del XX. El verano de 1.943 se abrió este edificio como Hotel al público, siendo propietario D. Francisco Cotro Cabo. En 1.949 se realizaron en él obras de acondicionamiento. .

Edificio: SANATORIO DE TOLOSA LATOUR. Edif. I	**Grado de Protección:** **B**
Emplazamiento: Playa de Regla. **Rfa. Catastral:** 8979003	



PLANO DE SITUACIÓN



ENTORNO DEL EDIFICIO



FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION

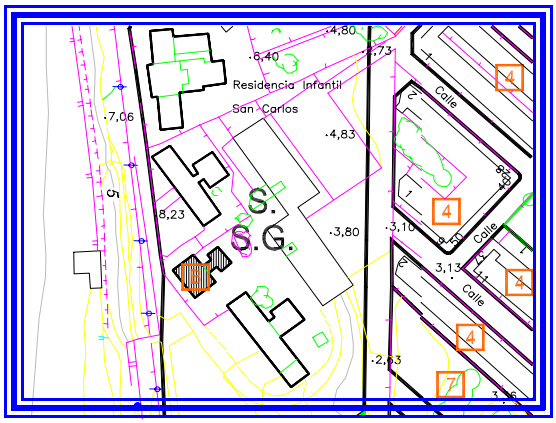
TIPOLOGIA: Edificio de estilo mudéjar de planta rectangular.

USOS ACTUALES: En desuso.

Condiciones de Ordenación	
	Elementos a Conservar: Integridad de la Edificación **Edificabilidad:** La existente. **Usos Permitidos:** Equipamiento **Obras Específicas:** Además de los permitidos para el grado A podrán autorizarse obras de reforma que puedan incluir sustituciones parciales, siempre que no supongan ampliaciones de la superficie construida ni alteraciones de las fachadas, patios, jardines o escaleras principales o de la estructura y organización del edificio.

Comentario Histórico	
	Edificio de Arquitectura Popular de finales del siglo XIX o comienzos del XX, aún cuando no está datado documentalmente debió construirse conjuntamente con el Edificio Central que se inauguró en 1.897.

Edificio: SANATORIO DE TOLOSA LATOUR. Edif. II	**Grado de Protección:** **B**
Emplazamiento: Playa de Regla. **Rfa. Catastral:** 8979003	



PLANO DE SITUACIÓN



ENTORNO DEL EDIFICIO



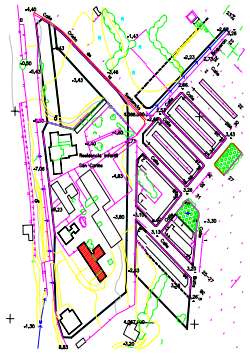
FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION	**PABELLÓN CENTRAL O DE SANTA CLARA** **TIPOLOGIA:** Edificio de estilo mudéjar de planta rectangular. **USOS ACTUALES:** En desuso.

Condiciones de Ordenación	
	Elementos a Conservar: Integridad de la Edificación **Edificabilidad:** La existente. **Usos Permitidos:** Equipamiento **Obras Específicas:** Además de los permitidos para el grado A podrán autorizarse obras de reforma que puedan incluir sustituciones parciales, siempre que no supongan ampliaciones de la superficie construida ni alteraciones de las fachadas, patios, jardines o escaleras principales o de la estructura y organización del edificio.

Comentario Histórico	
	En 1.852 dieron comienzo las obras del Pabellón central, dirigidas por Fray Francisco Serra, religioso, lego y perito arquitecto, concluyendose el 12 de octubre de 1.897. Su fachada principal de frente al mar.

Edificio: SANATORIO DE TOLOSA LATOUR. Edif. III	**Grado de Protección:** **B**
Emplazamiento: Playa de Regla **Rfa. Catastral:** 8979003	



PLANO DE SITUACION



ENTORNO DEL EDIFICIO



FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION

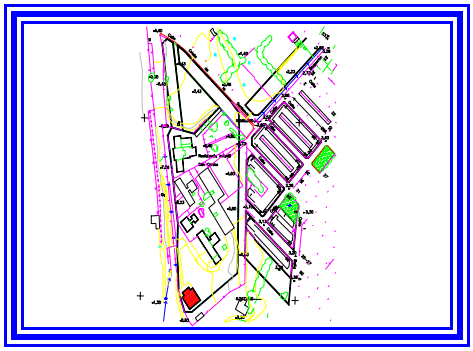
TIPOLOGIA: Edificio de estilo mudéjar de planta rectangular

USOS ACTUALES: En desuso

Condiciones de Ordenación	
	Elementos a Conservar: Integridad de la Edificación **Edificabilidad:** La existente **Usos Permitidos:** Equipamiento **Obras Específicas:** Además de los permitidos para el grado A podrán autorizarse obras de reforma que puedan incluir sustituciones parciales, siempre que no supongan ampliaciones de la superficie construida ni alteraciones de las fachadas, patios, jardines o escaleras principales o de la estructura y organización del edificio.

Comentario Histórico	
	Edificio de Arquitectura Popular de finales del siglo XIX o comienzos del XX, aún cuando no está datado documentalmente debió construirse conjuntamente con el Edificio Central que se inauguró en 1.897.

Edificio: SANATORIO DE TOLOSA LATOUR. Edif. IV	**Grado de Protección:** **B**
Emplazamiento: Playa de Regla **Rfa. Catastral:** 8979003	



PLANO DE SITUACIÓN



ENTORNO DEL EDIFICIO



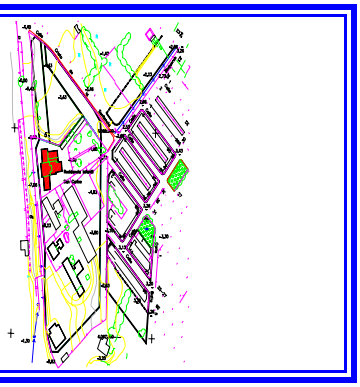
FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION	**TIPOLOGIA:** Edificio de estilo mudéjar de planta rectangular. **USOS ACTUALES:** En desuso.

Condiciones de Ordenación	**Elementos a Conservar:** Integridad de la Edificación. **Edificabilidad:** La existente. **Usos Permitidos:** Equipamiento. **Obras Específicas:** Además de los permitidos para el grado A podrán autorizarse obras de reforma que puedan incluir sustituciones parciales, siempre que no supongan ampliaciones de la superficie construida ni alteraciones de las fachadas, patios, jardines o escaleras principales o de la estructura y organización del edificio.

Comentario Histórico	Edificio de Arquitectura Popular de finales del siglo XIX o comienzos del XX, aún cuando no está datado documentalmente debió construirse conjuntamente con el Edificio Central que se inauguró en 1.897.

Edificio: SAN CARLOS	**Grado de Protección:** **B**
Emplazamiento: Playa de Regla **Rfa. Catastral:** 8979002	



PLANO DE SITUACIÓN



FACHADA DEL EDIFICIO



ENTORNO DEL EDIFICIO

DESCRIPCION

TIPOLOGIA: Edificio de estilo mudéjar de forma rectangular

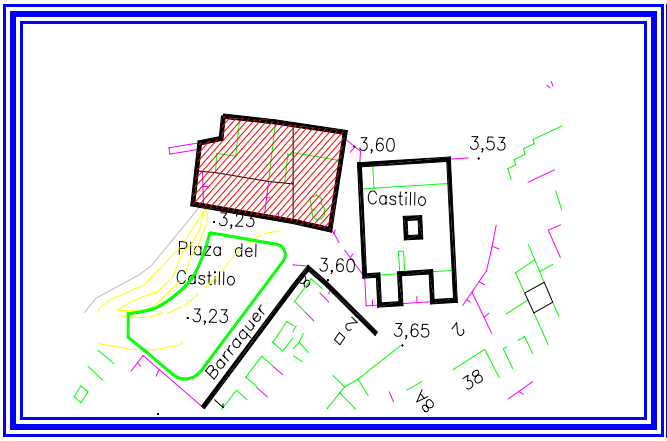
USOS ACTUALES: Colegio Infantil

ELEMENTOS A DESTACAR: La composición de su fachada y escalera de entrada.

Condiciones de Ordenación	
	Elementos a Conservar: Conservación integral **Edificabilidad:** La existente **Usos Permitidos:** Los actuales - Equipamiento **Obras Específicas:** Además de los permitidos para el grado A podrán autorizarse obras de reforma que puedan incluir sustituciones parciales, siempre que no supongan ampliaciones de la superficie construida ni alteraciones de las fachadas, patios, jardines o escaleras principales o de la estructura y organización del edificio.

Comentario Histórico	
	Fundado por Doña Carolina Montes y Bayón “dentro del ya conocido Sanatorio Marítimo Santa Clara para niños escrufulosos y raquíticos”. Fue inaugurada en 1.924. En su tratamiento Doña Carolina pide que tengan preferencia los hijos de Cádiz y de entre ellos lo hijos de marinos necesitados.

Edificio: CASA EN PLAYA LAS CANTERAS	**Grado de Protección:** **B**
Emplazamiento: Plaza del Molino, Nº 2 y 4 **Rfa. Catastral:** 8994301/02	



PLANO DE SITUACIÓN



ENTORNO DEL EDIFICIO



FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION

TIPOLOGIA: Vivienda tradicional

USOS ACTUALES: Residencial

OBSERVACIONES: Construida sobre muro de piedra hostionera en donde la marea rompe en mareas altas.

ELEMENTOS A DESTACAR: La composición del hueco y su disposición constructiva sobre muro de piedra ostionera.

Condiciones de Ordenación	**Elementos a Conservar:** La integridad de la edificación. **Edificabilidad:** La existente. **Usos Permitidos:** Residencial - Hostelero. **Obras Específicas:** Además de los permitidos para el grado A podrán autorizarse obras de reforma que puedan incluir sustituciones parciales, siempre que no supongan ampliaciones de la superficie construida ni alteraciones de las fachadas, patios, jardines o escaleras principales o de la estructura y organización del edificio. **Afecciones Singulares:** Ley de Costas por su ubicación en zona de servidumbre.

Comentario Histórico	Edificio de Arquitectura Popular de finales del siglo XIX o comienzos del XX. Perteneció a las familias Escalada de la Barrera y Calmarza Escalada.

Edificio: LAS CANDILEJAS	**Grado de Protección:** **B**
Emplazamiento: Plaza Padre Lerchundi, esquina con Paseo Marítimo y Avda. de Sevilla. **Rfa. Catastral:** 8883008	



PLANO DE SITUACIÓN



ENTORNO DEL EDIFICIO



FACHADA DEL EDIFICIO

D E S C R I P C I O N

TIPOLOGIA: Edificación de Tipología Popular.

USOS ACTUALES: Sin uso alguno.

OBSERVACIONES: Edificación en una planta con decoración barroca en fachada.

ELEMENTOS A DESTACAR: Ventanas arqueadas, lobuladas y remate apretilado.

Condiciones de Ordenación	
	Elementos a Conservar: Fachadas. **Edificabilidad:** 0,75 sobre parcela neta **Usos Permitidos:** Residencial - Unifamiliar **Obras Específicas:** Sustituciones parciales que no supongan alteración de las fachadas actuales.

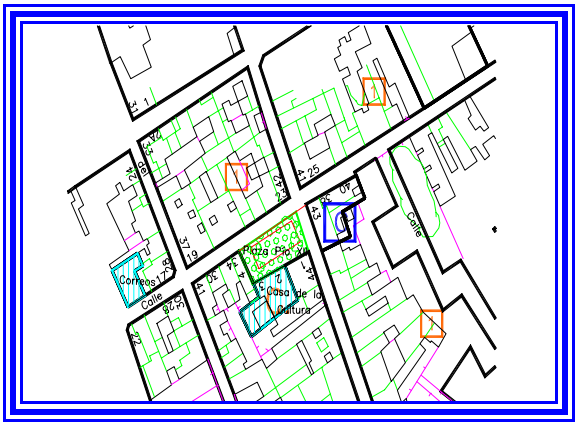
Comentario Histórico	
	No se conocen referencias históricas del Edificio. Se ha de entender que sus orígenes datan de mediados o finales del siglo XIX.

FICHAS DE ELEMENTOS CATALOGADOS

OTROS EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO (CATEGORÍA C)

Casa "Bar Paquito"
Edificio en c/ Larga, 37
Edificio en c/ Larga, 65
Edificio en c/ Larga, 69
Edificio en c/ Larga, 110
Edificio en c/ Fray Baldomero, 6
Edificio en c/ Fray Baldomero, 10
Edificio en c/ Dr. Tolosa Latour, 18
Edificio en c/ Cuatro Esquinas, 3
Edificio en c/ Cuatro Esquinas, 22
Edificio en c/ Isaac Peral, 5
Edificio en c/ Isaac Peral, 7
Edificio en c/ Isaac Peral, 12

Edificio: CASA BAR PAQUITO	**Grado de Protección:** **C**
Emplazamiento: Plaza Pío XII, esquina C/. Padre Lerchundi. **Rfa. Catastral:** 9292441	



PLANO DE SITUACIÓN



EXTERIOR DEL EDIFICIO

DESCRIPCION

TIPOLOGIA: Vivienda tradicional

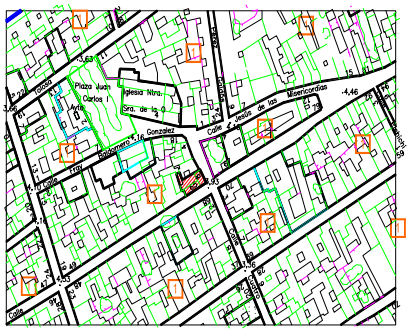
USOS ACTUALES: Local comercial en Planta Baja y Vivienda en 2ª Planta.

ELEMENTOS A DESTACAR: Modulación de huecos.

Condiciones de Ordenación	
	Elementos a Conservar: Composición de fachada. **Edificabilidad:** La existente en el Edificio **Usos Permitidos:** Residencial - Comercial **Obras Específicas:** Además de las permitidas para el grado A y B, podrán autorizarse obras de reforma que podrán incluir sustituciones parciales, siempre que no supongan alteración de las fachadas existentes.

Comentario Histórico	
	Este edificio viene reflejado en el catastro del Marqués de Ensenada (1.760), además se conoce Escritura Pública fechada en el siglo XVIII. Es una de las casas más antiguas del Casco Urbano. En su esquina con C/. Padre Lerchundi tiene unos azulejos de la Virgen de Regla, fechados en 1.808.

Edificio: CASA DE JOSÉ ANTONIO RODRÍGUEZ GUZMÁN	**Grado de Protección:** **C**
Emplazamiento: Calle Larga, 65 **Rfa. Catastral:** 9194504	



PLANO DE SITUACIÓN



FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION

TIPOLOGIA: Vivienda tradicional

USOS ACTUALES: Vivienda Unifamiliar

ELEMENTOS A DESTACAR: Rejas de cierros y molduras de cornisa.

Condiciones de Ordenación

Elementos a Conservar: Fachada

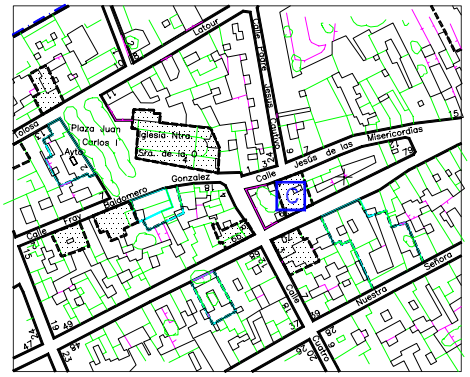
Edificabilidad: 1,60 m²/m²

Usos Permitidos: Residencial

Obras Específicas: Además de las permitidas para el grado A y B podrán autorizarse obras de reforma que podrán incluir sustituciones parciales siempre que no supongan alteración de las fachadas existentes.

Comentario Histórico	La única referencia histórica que se conoce es que esta finca figuraba inscrita en el Catastro confeccionado por el Marqués de Ensenada, documento fechado en 1.760.

Edificio: CASA DE FLORIDO	**Grado de Protección:** **C**
Emplazamiento: C/. Larga, 69 **Rfa. Catastral:** 9294806	



PLANO DE SITUACIÓN



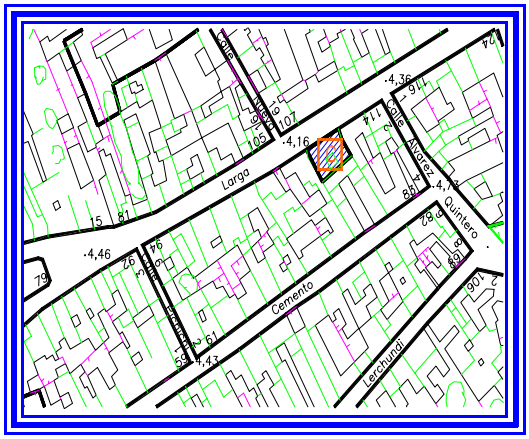
FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION	**TIPOLOGIA:** Edificación de tipología popular **USOS ACTUALES:** Residencial - Plurifamiliar **ELEMENTOS A DESTACAR:** Cierro de estructura de hierro fundido y patio arqueado sobre columnas pétreas.

Condiciones de Ordenación	**Elementos a Conservar:** Fachada a C/. Larga **Edificabilidad:** 1,40 m^2/m^2 **Usos Permitidos:** Residencial **Obras específicas:** Además de las permitidas para el grado A, podrán autorizarse obras de reforma que podrán incluir sustituciones parciales siempre que no supongan alteración de las fachadas existentes.

Comentario Histórico	No se conocen referencias históricas del edificio, pero su tipología llevan a sospechar sus orígenes a finales del siglo XIX. Sin embargo, la casa figuraba ya en el Libro Catastral del Marqués de Ensenada (1.760), ignorándose si fuese el mismo Edificio.

Edificio: CASA DE COTRO	**Grado de Protección:** **C**
Emplazamiento: Calle Larga, 110 **Rfa. Catastral:** 9394222	



PLANO DE SITUACIÓN



FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION

TIPOLOGIA: Vivienda tradicional

USOS ACTUALES: Vivienda Unifamiliar

ELEMENTOS A DESTACAR: Rejas de cierros y resaltes almenados.

Condiciones de Ordenación

Elementos a Conservar: Fachada

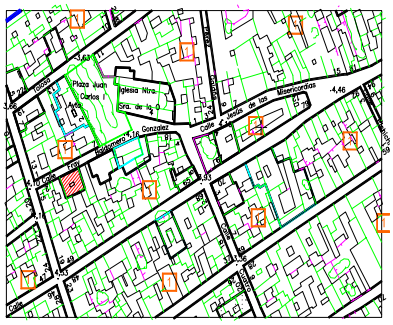
Edificabilidad: 1,40 m²/m²

Usos Permitidos: Residencial

Obras Específicas: Además de las permitidas para el grado A y B podrán autorizarse obras de reforma que podrán incluir sustituciones parciales siempre que no supongan alteración de las fachadas existentes.

Comentario Histórico	La única referencia histórica que se conoce es que esta finca figuraba inscrita en el Catastro confeccionado por el Marqués de Ensenada, documento fechado en 1.760.

Edificio: CASA DE PETRA HERNÁNDEZ DEL PINO	**Grado de Protección:** **C**
Emplazamiento: Calle Fray Baldomero, 6 **Rfa. Catastral:** 9194516	



PLANO DE SITUACIÓN



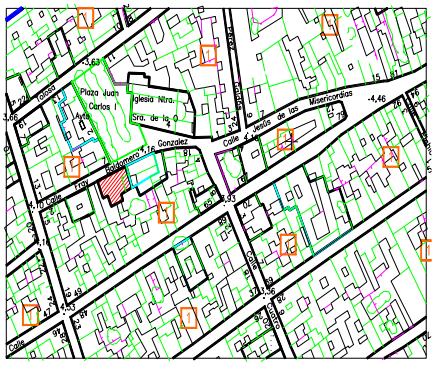
FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION	**TIPOLOGIA:** Vivienda tradicional **USOS ACTUALES:** Vivienda de temporada. **ELEMENTOS A DESTACAR:** Rejas de cierros, balcones y molduras de remate de fachadas.

Condiciones de Ordenación	**Elementos a Conservar:** Fachada **Edificabilidad:** 1,60 m²/m² **Usos Permitidos:** Residencial **Obras Específicas:** Además de las permitidas para el grado A y B, podrán autorizarse obras de reforma que podrán incluir sustituciones parciales siempre que no supongan alteración de las fachadas existentes.

Comentario Histórico	Casa construida a finales del siglo XIX. Presenta sobre su portada el año de su construcción (1.887).

Edificio: CASA DIÓCESIS DE JEREZ DE LA FRONTERA	**Grado de Protección:** **C**
Emplazamiento: Calle Fray Baldomero, 10 **Rfa. Catastral:** 9194518	



PLANO DE SITUACIÓN



FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION

TIPOLOGIA: Vivienda tradicional

USOS ACTUALES: Vivienda Unifamiliar

ELEMENTOS A DESTACAR: Rejas de cierros, molduras de cornisa y recercado de puerta.

Condiciones de Ordenación

Elementos a Conservar: Fachada

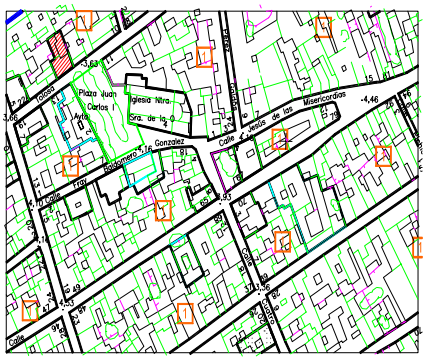
Edificabilidad: 1,60 m²/m²

Usos Permitidos: Residencial

Obras Específicas: Además de las permitidas para el grado A y B podrán autorizarse obras de reforma que podrán incluir sustituciones parciales siempre que no supongan alteración de las fachadas existentes.

Comentario Histórico	Esta casa presenta en su fachada una inscripción latina que reza: "Q… DITE PREAPOSITIS VESTRIS, ET SUBJACETE EIS, IPSI PERVIGILANT QUASI RATIONEM POR ANIMABUS VESTRIS REDDITURI. S. PAUL AD HEBRE. C. 13 V.17 ANNO 1.787"

Edificio: CASA DE Mª TERESA PICKMAN CARBONEL	**Grado de Protección:** **C**
Emplazamiento: Calle Dr. Tolosa Latour, 18 **Rfa. Catastral:** 9094206	



PLANO DE SITUACIÓN



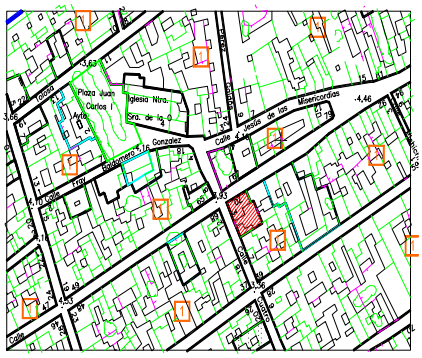
FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION	**TIPOLOGIA:** Vivienda tradicional **USOS ACTUALES:** Vivienda Unifamiliar **ELEMENTOS A DESTACAR:** La composición de fachada entre paños ciegos y huecos.

Condiciones de Ordenación	**Elementos a Conservar:** Fachada **Edificabilidad:** 1,60 m²/m² **Usos Permitidos:** Residencial **Obras Específicas:** Además de las permitidas para el grado A y B podrán autorizarse obras de reforma que podrán incluir sustituciones parciales siempre que no supongan alteración de las fachadas existentes.

Comentario Histórico	No se conocen referencias históricas del edificio, pero su tipología llevan a sospechar sus orígenes a finales del siglo XIX. Sin embargo, la casa figuraba ya en el Libro Catastral del Marqués de Ensenada (1.760), ignorándose si fuese el mismo Edificio.

Edificio: CASA DE MANUELA GUTIÉRREZ BARRANCO	**Grado de Protección:** **C**
Emplazamiento: Calle Cuatro Esquinas, 3 **Rfa. Catastral:** 9394716	



PLANO DE SITUACIÓN



FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION

TIPOLOGIA: Vivienda tradicional

USOS ACTUALES: Vivienda Unifamiliar

ELEMENTOS A DESTACAR: El contrafuerte de la esquina y la proporción de hueco en fachada.

Condiciones de Ordenación

Elementos a Conservar: Fachada

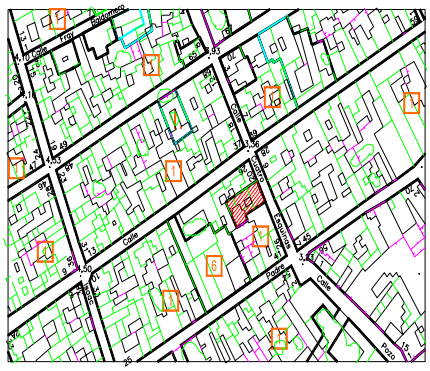
Edificabilidad: 1,60 m²/m²

Usos Permitidos: Residencial

Obras Específicas: Además de las permitidas para el grado A y B podrán autorizarse obras de reforma que podrán incluir sustituciones parciales siempre que no supongan alteración de las fachadas existentes.

Comentario Histórico	La única referencia histórica que se conoce es que esta finca figuraba inscrita en el Catastro confeccionado por el Marqués de Ensenada, documento fechado en 1.760.

Edificio: CASA DE ISIDORO GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ	**Grado de Protección:** **C**
Emplazamiento: Calle Cuatro Esquinas, 22 **Rfa. Catastral:** 9293602	



PLANO DE SITUACIÓN



FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION

TIPOLOGIA: Vivienda tradicional

USOS ACTUALES: Vivienda Unifamiliar

ELEMENTOS A DESTACAR: Rejas de cierros, balcones y molduras de cornisa entre plantas y de remate del edificio.

Condiciones de Ordenación

Elementos a Conservar: Fachada

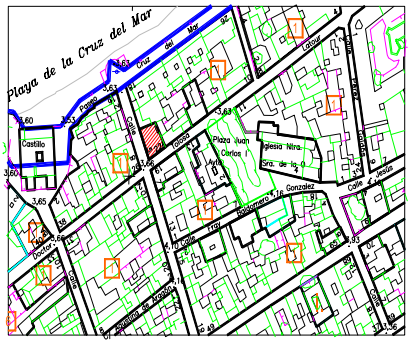
Edificabilidad: 1,60 m²/m²

Usos Permitidos: Residencial

Obras Específicas: Además de las permitidas para el grado A y B podrán autorizarse obras de reforma que podrán incluir sustituciones parciales siempre que no supongan alteración de las fachadas existentes.

Comentario Histórico	No se conocen referencias históricas del edificio, pero su tipología llevan a sospechar sus orígenes a finales del siglo XIX. Sin embargo, la casa figuraba ya en el Libro Catastral del Marqués de Ensenada (1.760), ignorándose si fuese el mismo Edificio.

Edificio: CASA DE JULIA COTRO CABO	**Grado de Protección:** **C**
Emplazamiento: Calle Isaac Peral, 5 **Rfa. Catastral:** 9094208	



PLANO DE SITUACIÓN



FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION

TIPOLOGIA: Vivienda tradicional

USOS ACTUALES: Vivienda Unifamiliar

ELEMENTOS A DESTACAR: Las proporciones compositivas.

Condiciones de Ordenación

Elementos a Conservar: Fachada

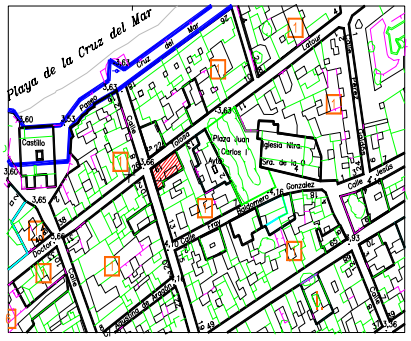
Edificabilidad: 1,60 m²/m²

Usos Permitidos: Residencial

Obras Específicas: Además de las permitidas para el grado A y B podrán autorizarse obras de reforma que podrán incluir sustituciones parciales siempre que no supongan alteración de las fachadas existentes.

Comentario Histórico	La única referencia histórica que se conoce es que esta finca figuraba inscrita en el Catastro confeccionado por el Marqués de Ensenada, documento fechado en 1.760.

Edificio: CASA DE HNOS. ACEDO SÁNCHEZ	**Grado de Protección:** **C**
Emplazamiento: Calle Isaac Peral, 7 **Rfa. Catastral:** 9194709	



PLANO DE SITUACIÓN



FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION

TIPOLOGIA: Vivienda tradicional

USOS ACTUALES: Vivienda Unifamiliar

ELEMENTOS A DESTACAR: Rejas de cierros y resaltes almenados.

Condiciones de Ordenación

Elementos a Conservar: Fachada

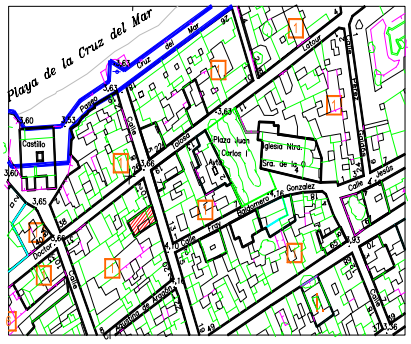
Edificabilidad: 1,60 m²/m²

Usos Permitidos: Residencial

Obras Específicas: Además de las permitidas para el grado A y B podrán autorizarse obras de reforma que podrán incluir sustituciones parciales siempre que no supongan alteración de las fachadas existentes.

Comentario Histórico	No se conocen referencias históricas del edificio, pero su tipología llevan a sospechar sus orígenes a finales del siglo XIX. Sin embargo, la casa figuraba ya en el Libro Catastral del Marqués de Ensenada (1.760), ignorándose si fuese el mismo Edificio.

Edificio: CASA DE MANUEL SÁNCHEZ MELLADO	**Grado de Protección:** **C**
Emplazamiento: Calle Isaac Peral, 12 **Rfa. Catastral:** 9094502	



PLANO DE SITUACIÓN



FACHADA DEL EDIFICIO

DESCRIPCION

TIPOLOGIA: Vivienda tradicional

USOS ACTUALES: Vivienda Unifamiliar

ELEMENTOS A DESTACAR: Rejas de cierros y resaltes almenados.

Condiciones de Ordenación

Elementos a Conservar: Fachada

Edificabilidad: 1,60 m²/m²

Usos Permitidos: Residencial

Obras Específicas: Además de las permitidas para el grado A y B podrán autorizarse obras de reforma que podrán incluir sustituciones parciales siempre que no supongan alteración de las fachadas existentes.

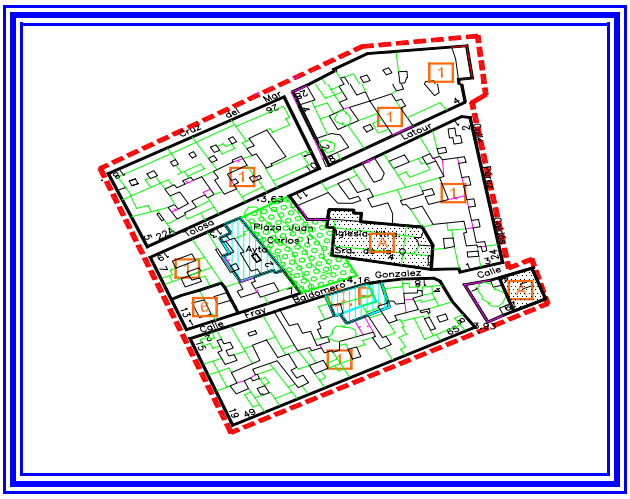
Comentario Histórico	No se conocen referencias históricas del edificio, pero su tipología llevan a sospechar sus orígenes a finales del siglo XIX. Sin embargo, la casa figuraba ya en el Libro Catastral del Marqués de Ensenada (1.760), ignorándose si fuese el mismo Edificio.

FICHAS DE ELEMENTOS CATALOGADOS

CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL

Entorno de la Iglesia Ntra. Sra. De la O.
Entorno del Castillo.
Entorno del Faro.
Avda. Ntra. Sra. De Regla.
Casco Antiguo.
Los Corrales de Pesquería.

Entorno:	IGLESIA NUESTRA SEÑORA DE LA O
Emplazamiento: Afección de la Iglesia Ntra. Sra. de la O	



PLANO DE SITUACIÓN



ENTORNO

La Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Andalucía, resolvió el 25 de Enero de 1.994, incoar expediente para la inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz de la Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de la O en Chipiona y, en consecuencia, el entorno afectado que comprende las parcelas, muelles, elementos y espacios públicos y privados comprendidos dentro de la línea de delimiatación que figura en el plano.

Condiciones de ordenación.-

Además de las establecidas para la zona de ordenanza asignada a cada manzana o parcela en este sector de protección, las construcciones habrán de ajustarse en sus aspectos formales básico: Alturas, composición volumétrica, huecos de fachadas, tipología de la Edificación, carácter familiar o colectivo de la edificación, patios, jardines, cubierta, altura de cornisa, cerramientos de jardines y pretiles de azoteas, materiales, colores, etc... a las características de la construcción tradicional del sector.

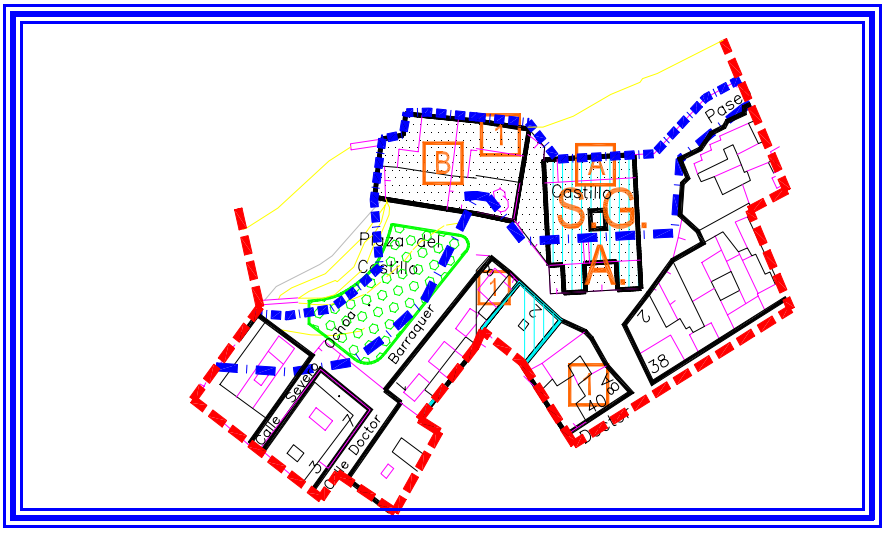
Esta norma obliga también a los edificios para equipamientos, obras de pavimentación, arbolado y en general a todo tipo de obra de iniciativa privada o pública.

Sobre el trámite.-

Será necesario obtener previa autorización de la Consejería de Cultura, además de las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier tipo de obras, cambio de uso o modificación y en los expedientes de ruina, tanto se trate del bien propiamente dicho como en el entorno.

Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia municipal que afecten al bien declarado o a su entorno, incluirán la documentación necesaria para obtener la autorización de la Consejería de Cultura junto con la solicitud presentada para la obtención de la licencia municipal.

Entorno:	DEL CASTILLO
Afección:	Declaración del B.I.C. del Edificio Del Castillo



PLANO DE SITUACIÓN



ENTORNO

En virtud de la Disposición adicional 2ªde la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español que determina: “se consideran asimismo de interés cultural y quedan sometidos al régimen previsto en la presente Ley, los bienes a que se contraen (entre otros) el decreto de 22 de Abril de 1.949 sobre normas de protección de los Castillos.
El Castillo de Chipiona está declarado Bien de Interés Cultural y en consecuencia el entorno afectado comprende las parcelas, muebles, elementos y espacios públicos y privados comprendidos detrás de la línea de delimitación que figura en el plano.

Condiciones de ordenación.-

Además de las establecidas para la zona de ordenanza asignada a cada manzana o parcela en este sector de protección, las construcciones habrán de ajustarse en sus aspectos formales básico: Alturas, composición volumétrica, huecos de fachadas, tipología de la Edificación, carácter familiar o colectivo de la edificación, patios, jardines, cubierta, altura de cornisa, cerramientos de jardines y pretiles de azoteas, materiales, colores, etc... a las características de la construcción tradicional del sector.

Esta norma obliga también a los edificios para equipamientos, obras de pavimentación, arbolado y en general a todo tipo de obra de iniciativa privada o pública.

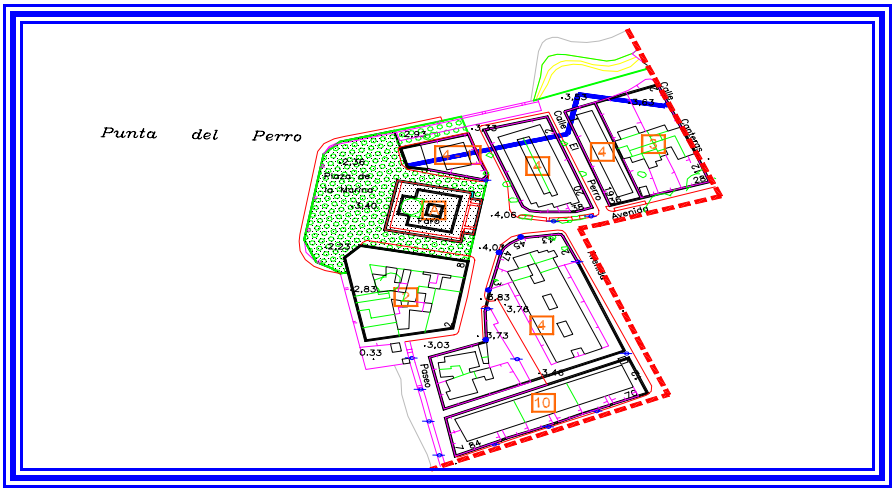
Sobre el trámite.-

Será necesario obtener previa autorización de la Consejería de Cultura, además de las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier tipo de obras, cambio de uso o modificación, tanto en el bien propiamente dicho como en el entorno.

Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia municipal que afecten al bien declarado o a su entorno, incluirán la documentación necesaria para obtener la autorización de la Consejería de Cultura junto con la solicitud presentada para la obtención de la licencia municipal.

Se establecen las obligaciones de los propietarios dentro del entorno en relación con los expedientes de ruina.

Entorno:	PLAZA DEL FARO
Afección: Connotaciones históricas y ambientales del Faro	



PLANO DE SITUACIÓN



ENTORNO

El Faro de Chipiona constituye un elemento emblemático de la población que enmarca a éste en su vértice más a poniente, siendo elemento dominante de su ubicación desde el mar. Es por esto por lo que su entorno debe ser considerado como sector de interés Histórico Ambiental, comprendiendo las parcelas, muebles, elementos y espacios públicos y privados comprendidos dentro de la línea de delimitación que figura en el plano.

Condiciones de ordenación.-

Además de las establecidas para la zona de ordenanza asignada a cada manzana o parcela en este sector de protección, las construcciones habrán de ajustarse en sus aspectos formales básicos: Alturas, composición volumétrica, huecos de fachadas, tipología de la Edificación, carácter familiar o colectivo de la edificación, patios, jardines, cubierta, altura de cornisa, cerramientos de jardines y pretiles de azoteas, materiales, colores, etc... a las características de la construcción tradicional del sector.

Esta norma obliga también a los edificios para equipamientos, obras de pavimentación, arbolado y en general a todo tipo de obra de iniciativa privada o pública.

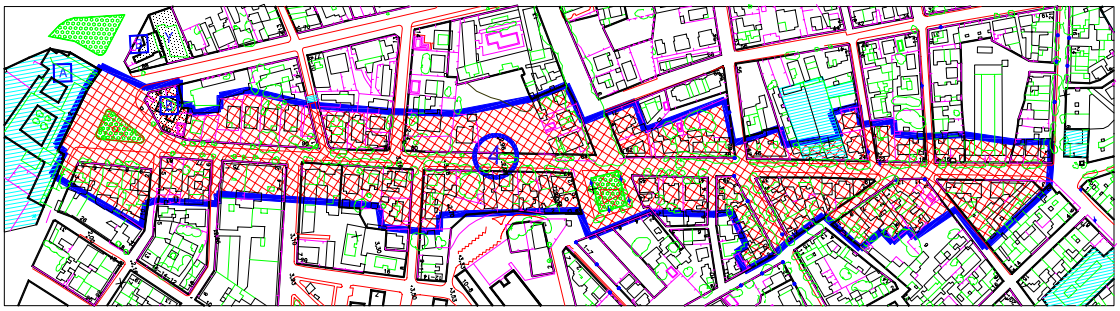
Sobre el trámite.-

Será necesario obtener previa autorización de la Consejería de Cultura, con carácter previo a la concesión de licencia urbanística municipal.

Entorno:	AVDA. DE REGLA

En este Sector de interés las construcciones que se proyecten habrán de ajustarse en sus aspectos formales básicos: alturas, composición volumétrica, huecos de fachada, tipología de la edificación, carácter unifamiliar o colectivo de la edificación, patios, jardines, cubiertas, alturas de cornisa, cerramientos de jardines y pretiles de azoteas, materiales, colores, etc.., a las características de la construcción tradicional del sector.

Esta Norma no obligará a los edificios para equipamientos, obras de pavimentación, arbolado y, en general, a todo tipo de obra de iniciativa pública.



PLANO DE SITUACIÓN

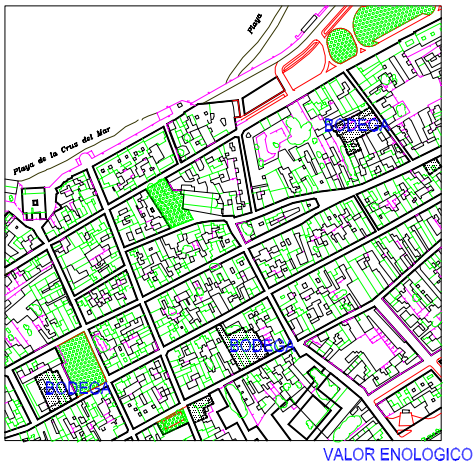


ENTORNO

Entorno:	CASCO ANTIGUO

En este Sector de interés las construcciones que se proyecten habrán de ajustarse a sus aspectos formales básicos y a la normativa que a tal efecto se concretan en la zonificación Zona 1 - Casco Antiguo.

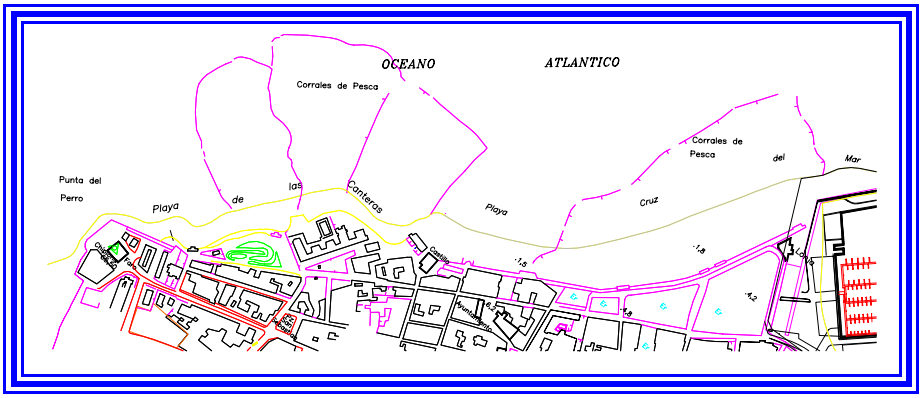
En este entorno se hace mención especial por su valor enológico a las Bodegas en él comprendidas.



PLANO DE SITUACIÓN

El valor enólogico recogido en este apartado del Catálogo es la producción vinícola por excelencia chipionera, que no es otra que el Moscatel, nacido de las viñas de Moscatel que producen este caldo de las uvas pasas. También nacen de esta actividad otros caldos únicos que merecen ser destacados y que nos lleva a introducirlo en este Plan General.

Entorno:	LOS CORRALES
Afección:	Ley de Costas por su emplazamiento



PLANO DE SITUACIÓN



ENTORNO

Los Corrales de Pesquería son unas antiquísimas construcciones artesanas para la pesca distribuida a lo largo del litoral de Chipiona. Son recintos cercados por una serie de muros a base de piedras porosas del mar, (piedra ostionera) perfectamente encalladas unas con otras, en las que las algas marinas y un conglomerado de moluscos, valvas de ostras, ostiones y otras especies, actúan como argamasa, uniendo las piedras entre sí, formando una pared de un metro de anchura aproximadamente que va ascendiendo su altura desde unos 0,50 metros en la orilla a 1,50 metros en la parte más adentrada, formando un semicírculo hasta volver a la orilla. Su superficie suele ser de unos 30 ó 40 mil metros cuadrados.

A lo largo del muro tienen practicados varios caños, que están cerrados con una rejilla formada a base de sarmientos, para retener los peces que penetran en el corral con la subida de la marea, e impedir su salida cuando el mar baja.

El interior se divide en varios cuartelillos, corralillos chicos, solapas y piélagos en los que se va distribuyendo las distintas especies acorraladas.

De su origen unos dicen ser árabe, aunque otros autores, tal vez con mejor criterio, lo remontan a la época romana, debido a ser un método empleado por esta civilización frecuentemente y a la similitud de los utensilios empleados para llevar a cabo las capturas de los peces.

Una técnica antiquísima que se ha conservado hasta nuestros días y que se practica sólo en lugares donde la diferencia entre la pleamar y la bajamar es considerable; así cuando sube la marea se llena el corral, y entran los peces, y al retirase las aguas con la bajamar , quedan acorralados.

Nuestros corrales estuvieron siempre denominados cada cual con un nombre, y actualmente aunque muy deteriorados existen en la playa del Muelle el de “La Longuera” propiedad del Ayuntamiento de Chipiona; en la de Montijo, “Corvina” y “Montijos”, Merlin, en término de Sanlúcar; en la playa de Las Canteras están “Trapillo”, “Cabito”, y “Nuevo”, y en la de Regla hacia la de Las Tres Piedra los de “Camarón”, “Mariño”, “Canaleta del Diablo”, “Chico”, “La Cuba”, ”Hondo” y “Bodión”. El de Camarón y el Bodión actualmente desechos, el primero estaba en la Punta de Camarón y el segundo poco después de la playa de Las Tres Piedras.

Llegaron a tener en tiempos una actividad importante, de ahí que su propiedad estuviese inscrita en el Registro de la Propiedad en escrituras como si de tierras se tratara, estando sujetos a compras y ventas; llegandose a veces a permutar por otras propiedades como tierras de labranza, pagándose el **“Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales”**.

Diego Carmona Bohórquez, fraile agustino chipionero, en su libro manuscrito titulado**”Historia Sacra”**, escrito a principios del siglo XVII, nos habla de la alta cotización de estos corrales en sus tiempos, con un precio muy superior a las mejores tierras de labranza, pues, mientras éstas tenían una renta de treinta reales, los corrales rentaban de cuatrocientos a quinientos.

En el Catastro de Ensenada de 1760 se menciona que el corral de la **Longuera** era propiedad de siete personas, lo que nos indica hasta que punto la pesca capturada en ellos era importante.

Otro corral que también se menciona en este catastro es el de **Montijos**, que tenía entonces cedido a otra persona, siendo los beneficios de las capturas al 50%.

Sobre la antigüedad de los actuales corrales los datos históricos nos hacen mención de ellos: El corral de pesca denominado **“La Cuba”** fue donado el 16 de julio de 1399 al Monasterio de Regla por D. Pedro III Ponce de León, Señor de Marchena que vivió entre los años 1387 y 1488.

En el Archivo de los Duques de Medina Sidonia se nos dice que <<los corrales de pesquería de **"Montijos y Corvina"** les fueron donados al Convento de Barrameda por el primer Duque don Juan el 20 de agosto de 1451 y 8 de septiembre de 1466 respectivamente, del primero dice que una tercera parte del corral>>.

El extracto n. 3 del legajo del archivo de Regla, en un resumen de una Carta de 12 de julio de 1399, en que el fundador hace <<gracia y donación de los carrales de pesquería que tenía en al costa de la mar, término de su villa de Rota, para que se mantengan de pescado los religiosos de este convento>>.

En libro de Velázquez Gaztelu, sobre la Historia antigua de Sanlúcar de Barrameda se menciona los corrales de Chipiona de esta forma: <<.., y siguiendo la playa que conduce a Chipiona y Regla hasta enfrentar con el corral de la pesquería llamado en la visita antigua del **Gallego**, y entonces de Juan Martín, propio hoy del Hospital de San Juan de Dios de esta ciudad, por donación posterior que le hizo la Santa Cartuja de Jerez de la Frontera. Y entrando por un callejón que está enfrente , bastantemente ancho, por donde se derrame los invierno un arroyo en el mar, que el que divide en forma de rehierta los términos de Sanlúcar y Chipiona;...>>.

Los datos existentes en los archivos de Regla, revelan tras 150 años de pacífica posesión ciertos conflictos con el municipio. Uno de ellos es una Provisión, de 16 de noviembre de 1553, que el Duque <<manda a sus Justicias de la villa de Chipiona para que (este convento) pueda comprar, primero que otro algún, pescado de los corrales que tiene, sin que les puedan apremiar a que lo vayan a comprar a la Villa>>.

Otro, es un Memorial, de 10 de enero de 1.557, en que el prior Juan de Espínola se queja al Duque de la decisión de los Justicias de Chipiona <<sobre embargar no se comprase pescado de los corrales propios del convento, sino que fuese a la pescadería>>.

Y otro es un despacho de 10 de marzo de 1558, contra los Justicias de Chipiona, que <<...llegaron a perseguir a los pescadores por vender directamente al Convento el pescado de sus corrales>>.

En 1751 existían ocho corrales, de los cuales cinco eran de propiedad eclesiástica, cuatro del Convento de Regla y uno de la Colegial de San Salvador de Jerez de la Frontera. El convento tenía cedido en arrendamiento dos propiedad de seglares y del otro no se tiene noticias. Hay diez personas que figuran en el Catastro como arrendadores de corrales y mariscadores en los mismos.

Diez años después, en 1761 aparecen sólo tres personas dedicadas a los corrales y siete de estas explotaciones pesqueras.

Sobre el trámite.-

Será necesario obtener previa autorización de la Consejería de Cultura, con carácter previo a la concesión de licencia urbanística municipal.

NORMATIVA DE INTERVENCIÓN EN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 222. Normativa de Intervención en los elementos catalogados.

Artículo 222.1. Arquitectura Monumental (Categoría A)

Únicamente se permitirán las obras necesarias, entendiéndose como tal, las precisas de conservación y restauración.

Conservación Estricta: aquellas obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (Art. 155 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre). Pueden matizarse dos tipos de obras o intervenciones dentro del deber de conservar:

Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento; incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, precedentes de etapas anteriores, congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento.

Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y des sus partes existentes (o de las ruinas, muros y cubiertas que restasen) sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles las obras, sustituciones o refuerzos realizados.

Restauración: aquellas obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

Restauración arqueológica, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las supraestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (cubrición de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc.).

Restauración con recuperación, cuyas obras, además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o

reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones; o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento (repetición de viguerías, techos, mamposterías, dibujos y decoraciones o sus ritmos y colores, distinguiendo lo nuevo de los viejo), llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen ni alterar su tipología, para su utilización interiores adecuadas a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral.

Las únicas aportaciones admisibles serán las auxiliares de acabado, propias de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales, y sólo con los métodos y la cautela de la restauración.

Para la realización de obras en edificios catalogados como B.I.C. o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Artículo 222.2. Arquitectura de notable interés arquitectónico (Categoría B).

Las intervenciones permitidas en estos edificios son las siguientes, teniendo en cuenta en todo caso lo expresado en la ficha de catalogación:

Conservación Estricta: Según lo recogido en el apartado anterior de Arquitectura Monumental.

Restauración: Según lo recogido en el apartado anterior de Arquitectura Monumental.

Rehabilitación: aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior.

Dentro de las intervenciones de rehabilitación en esta categoría de Catalogación pueden distinguirse dos tipos de obras, dependiendo del estado de conservación del edificio original.

a) Rehabilitación estricta. Se aplicará a edificios con notable interés arquitectónico o tipológico y con un aceptable estado de conservación. Además de las obras anteriores, se permite:

I. Redistribución o reforma interior de los cerramiento interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.

II. Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interiores y exterior del inmueble con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.

III. En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando "testigos" cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservadas restauradas las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

b) Rehabilitación con Reforma. Esta intervención se determina para edifico de notable interés arquitectónico o tipológico pero con un alto grado de deterioro. Además de las obras anteriores, se permite:

I. Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramiento, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello sólo cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente o la inspección técnica municipal lo autorizase. Se excluye la reestructuración.

II. Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del inmueble ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales, cuando no se produzca el supuesto precedente I.

III. Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujías, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso, se autorizase por las Normas un aprovechamiento complementario bien

por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosado por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de la parcela.

En las dos categorías descritas, aparte de lo expresado anteriormente se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones concretas como normas esenciales que garanticen la conservación de los inmuebles y sus partes accesorias:

- Estará prohibida la sustitución o eliminación de elementos de ornamentación originarios de cualquier tipo, (rejas, barandillas, remates, almenas, pozos, etc). Se tendrá especial cuidado en la conservación de todos y cada uno de elementos ornamentales o "accesorios" de la edificación originaria, (puertas, cristaleras o galerías, azulejería de interés, jardines, remates, etc).

- Asimismo, se prohíben los tratamientos de acabados que no se correspondan con los originales, (rugosos o monocapas), debiendo tener especial cuidado en la recuperación de esgrafiados o pinturas de almagra en fachadas y patios principales cuando estos existieran.

- Se prohíbe el tratamiento de piedra ostionera vista, debiendo tratarse la mismo con técnicas tradiciones de enjabelgado o revestido de mortero de cal; así mismo, se prohíben los aplacados y tirolesas en fachadas y patios.

- Se prohíbe la sustitución de carpinterías originales y añadidas por otras de aluminio, todas las carpinterías sustituidas deberán ser de madera para pintar, nunca para barnizar.

- Se procurará el mantenimiento de las solerías de patios, escaleras y zonas comunes, si se sustituyeran se asemejarán a las originales en despiece y material.

- Al menos en zonas comunes, (casapuerta, galerías de patios y escaleras), se conservarán los forjados originales de la edificación, sustituyéndolos por uno del mismo tipo si fuera precisa su demolición. En arquitectura bodeguera se conservará la viguería original.

- Las intervenciones en planta baja para instalación de locales comerciales deberán ser respetuosas con la composición originaria del edificio y estarán condicionadas a los valores de los elementos existentes en la fachada; en este sentido, solo será posible la intervención en elementos que hallan sido alterados respecto a su composición original, introduciendo huecos de proporciones adecuadas con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal. No se permitirán cambios de textura respecto a las de los paramentos originales ni aplacados en estas intervenciones, prohibiéndose los luminosos, banderolas o carteles.

- Los usos admisibles se ajustarán a lo dispuesto en las Ordenanzas Particulares de la Zona, prohibiéndose aquellos que sean incompatibles con la conservación de las edificaciones.

Artículo 222.3. Otras edificaciones de interés arquitectónico (Categoría C).

Las intervenciones permitidas en estos edificios serán las siguientes, teniendo en cuenta en todo caso los expresado en la ficha de catalogación:

Conservación Estricta: Según lo recogido en el apartado anterior de Arquitectura Monumental.

Restauración: Según lo recogido en el apartado anterior de Arquitectura Monumental.

Rehabilitación Estricta: Según lo recogido en el apartado 3 del punto anterior.

Rehabilitación con Reforma: Según lo recogido en el apartado 3 del punto anterior.

Rehabilitación Parcial: Se aplicará esta categoría de obras a edificios cuyo interés no es muy especial en su conjunto y/o presenten zonas ruinosas o de muy baja calidad constructiva, será la habitual en edificios incluidos en este grado de catalogación. En estos casos podrá procederse a la demolición de esta partes concretas (determinadas explícitamente en el informe previo preceptivo), levantándose de nueva planta aunque adaptándose a la parte conservada con criterios tipológicos. Las obras en la parte conservada se ajustarán a las admitidas en Rehabilitación con Reforma.

Por lo general, en los edificios sometidos a este grado de catalogación, salvo que la ficha exprese otra cosa, será precisa la conservación y/o mejora de los siguientes elementos o partes de la edificación:

Fachada: en la que se respetará y recuperará la composición original, (especialmente en planta baja, en la que ha sido habitual la apertura de huecos indiscriminados y faltos de coherencia con el esquema del conjunto originario), asimismo se respetarán y recuperarán los elementos ornamentales originarios: rejas, barandillas, almenas, cornisas, etc.

Detalles relevantes de la edificación puestos de manifiesto en la ficha o en el análisis previo del edificio, (portadas, cierros, balcones, almenas escaleras, etc.).

Esquema tipológico originario, debiéndose respetar en la arquitectura residencial la serie zaguán-escalera-patio principal en su estructuración original, pudiéndose actuar sobre le resto de la planta, incluidos los patinillos de luces secundarios que se podrán reorganizar, respetándose en cualquier caso los patios de interior de manzana marcados como tal en los planos de ordenación.

En la arquitectura bodeguera se respetará la estructura portante originaria tanto vertical, (pilastras) como horizontal, (arcos, vigas, cerchas, forjados), permitiéndose la introducción de entreplantas en zonas puntuales, (nunca en toda la superficie de planta de la nave) siempre que se conserve la visión de la organización estructural primitiva. Asimismo, se podrán abrir, con el mismo criterio y limitaciones, huecos puntuales que sin alterar la forma de conjunto de la cubierta permitan introducir luz y ventilación en zonas que carezcan de ellas y que así se requiera en un uso alternativo.

En ningún caso la introducción de un determinado uso será excusa para demoler o destruir un elemento catalogado.

En este tipo de intervención entrarían aquellas en las que el Planeamiento permite un aumento de altura respecto de la existente; en este caso, tal y como aparece en planos, el aumento de altura se deberá producir a partir de la primera crujía, no admitiéndose bajo ningún concepto elevaciones sobre el muro original de fachada.

El aumento de altura podrá hacerse evidente sobre los muros de los patios originales que hallan de conservarse, debiendo adecuarse los remontes de nueva planta a la composición de los lienzos primitivos, respetando los detalles de ornamentación si existieran.

En cualquier tipo de intervención en esta categoría se deberá tener en cuenta las siguientes reglas:

- Se prohíben los acabados rugosos en fachadas, asimismo se prohíben los acabados tipo “monocapa”.

- Las carpinterías si se sustituyen serán de madera para pintar o de aluminio lacado con despieces que respeten los originales y perfiles de sección suficiente como para no desentonar con las carpinterías originales de madera. Se prohíben expresamente los acabados de aluminio “en su color” y bronce. Los cierros si se sustituyen se asemejarán a los originarios, tanto en despiece como en forma.

- Las portadas, cornisas u otras partes de la edificación que estuvieran constituidas por piedra ostionera no se dejarán en ningún caso vistas, debiendo acabarse a la manera tradicional, es decir, con un enjabelgado de cal que permita ver su textura

dotándolas de protección suficiente o revestidas del mismo mortero que el resto de la fachada.

- Se prohíben los aplacados en fachada y revestimientos a la "tirolesa" en zócalos.

- Las solerías de patios, escaleras y zonas comunes se asemejarán a las originales en despiece y material.

- Se tendrá especial cuidado en la conservación de elementos ornamentales o "accesorios" de la edificación originaria.

- Las intervenciones en planta baja para instalación de locales comerciales deberán ser respetuosas con la composición originaria del edificio, introduciendo huecos de proporciones adecuadas con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal. NO se permitirán cambios de textura respecto a las de los paramentos originales ni aplacados en estas intervenciones, debiendo proponerse para su aprobación en la Licencia, el tipo de luminoso o cartel a instalar, que en cualquier caso deberá guardar relación con el conjunto de los edificado.

- Asimismo, las aperturas de puertas de garaje serán posibles siempre que se den las condiciones mencionadas de respeto con la composición originaria, debiendo integrarse el diseño, los materiales y las proporciones de lo propuesto a lo preexistente.

- En ambos casos, la eliminación de cierros y portajes originales solo será posible en función de su valor como elemento y en la composición general de la fachada, y siempre mediante Informe de los Servicios Técnicos Municipales.

- Igualmente, se han incluido en este grado de conservación, edificios integrantes de la trama tradicional del Conjunto Histórico cuya visita se hace imposible por encontrarse cerrados o abandonados.

  En estos inmuebles, definidos como de Conservación Cautelar, el informe previo de los Servicios Técnicos del Exmo. Ayuntamiento deberá determinar la categoría de intervención o en su caso, el levantamiento de la protección cautelar, dependiendo de que el resultado de una investigación previa mediante la aplicación de los criterios establecidos en estas Ordenanzas, revela estructuras o elementos que justifiquen su conservación.

Artículo 222.4. Encuadres arqueológicos y áreas de protección Arqueológica.

Protección del Patrimonio de Carácter Arqueológico.

Se han establecido tres niveles de protección Arqueológica:

1.- Nivel de Protección Integral.
2.- Nivel de Protección Preferente.
3.- Nivel de Protección Normal.

Nivel de Protección Integral:

Es el asignado a los yacimientos arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio y disfrute cultural público.

Será de aplicación a los yacimientos declarados Bien de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter específico.

En los yacimientos con Protección Integral se permitirán las siguientes actuaciones:

- Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 32/93 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- Restauración, restitución y acondicionamiento.
- Mantenimiento y conservación.
- Demolición de cuerpos o añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes.
- El uso permitido será tal que su desarrollo no altere ni vaya en contra de las condiciones de conservación de la zona.

Nivel de Protección Preferente:

Es el asignado a los yacimientos arqueológicos que solo presentan características para ser puestos en valor parcialmente.

Será de aplicación a los yacimientos de los que se posea un estudio arqueológico previo y que presenten estructuras que aconsejen su conservación parcial. Asimismo, se aplicará a cualquier resto inmueble arqueológico descubierto como consecuencia de hallazgos casuales y que a consideración de los organismos competentes posean valores destacables que los hagan merecedores de ser conservados parcialmente.

En los yacimientos con Protección Parcial, en el sector que se decida conservar "in situ", se permitirán las siguientes actuaciones:

- Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 32/93 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- Restauración, restitución y acondicionamiento.
- Mantenimiento y conservación.
- Demolición de cuerpos o añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes.
- El uso permitido será tal que su desarrollo no altere ni vaya en contra de las condiciones de conservación de la zona.
- Para la realización de obras de cualquier tipo en el resto del yacimiento que no se haya decidido conservar "in situ", será igualmente necesaria la autorización del órgano competente en materia arqueológica que podrá ordenar la realización de prospecciones o excavaciones arqueológicas con el objetivo de documentar científicamente el yacimiento, debiendo llevarse a cabo estas actuaciones previamente al inicio del cualquier actividad que implique remociones del terreno.

Nivel de Protección Normal:

Es el asignado a los yacimientos arqueológicos conocidos mediante prospecciones o estudio y de los que no es posible determinar en principio sus características estructurales.

Cualquier tipo de obra que se proyecte en el área delimitada para estos yacimientos necesitará una intervención arqueológica previa, que podrá dar lugar a proyectos de excavación y en su caso al inicio de las mismas.

Artículo 222.5. Efecto urbanístico de la protección arqueológica. Normas Generales de Intervención.

1.- La ejecución de obras que afecten los yacimientos catalogados en este Plan General, requerirá una intervención arqueológica previa, independientemente de lo dispuesto para los yacimientos de protección Integral y Preferente.

2.- La intervención arqueológica previa se llevará a cabo por técnico competente y consistirá en una investigación documental y bibliográfica y realización de prospecciones y sondeos cuyos resultados se concretarán en un informe arqueológico de la zona afectada por el proyecto de obras.

3.- El informe arqueológico deberá ser aportado por el propietario, dicho informe deberá contar con el visado de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.

4.- Como consecuencia del informe arqueológico podrán darse las siguientes situaciones:

4.1.- En solares urbanos y zonas urbanizables, si las obras previstas no contemplan la construcción de sótanos, sino únicamente obras de cimentación, y el informe arqueológico es positivo, se realizará por técnico arqueólogo, el control de la excavación de los pozos y zanjas necesarias, debiéndose utilizar metodología en el caso de hallazgos que a juicio del supervisor de los trabajos lo considerase oportuno.

Si las obras contemplan sótanos, y el informe arqueológico es positivo será necesaria una excavación arqueológica en extensión o sectorial dirigida por técnico arqueólogo. En función de las características de los restos y una vez realizada la investigación científica, el arqueólogo presentará ante la Delegación Provincial de Cultura un informe pormenorizado de los hallazgos, incluyendo documentación planimétrica y fotográfica, para que por este organismo se resuelva

sobre la conveniencia o no de la conservación total o parcial de los restos. En caso de optarse por la conservación de la totalidad o de sólo una parte, éstos podrán:

- Trasladarse a otro lugar.

- Integrarse en el sótano de la edificación.

- Permanecer enterrado bajo la cimentación del edificio.

- Conservarse al aire libre, suprimiéndose la edificación si fuese preciso.

4.2.- En el ámbito rural, si el informe arqueológico previo es positivo, deberán realizarse las excavaciones en extensión o por sectores, necesarios para la documentación científica de la parte del yacimiento afectado por el proyecto de obras.

A la vista de los resultados, y previa evacuación del informe arqueológico correspondiente, la Delegación Provincial de Cultura determinará las condiciones en que el proyecto podrá llevarse a cabo, pudiéndose optar en caso de que se decida la conservación total o parcial de los restos por la alternativas expresadas e el punto anterior.

5.- En todo momento las actividades arqueológicas que sean necesarias realizar tendrá la consideración de urgentes, debiéndose regir por lo dispuesto en el Decreto 32/93, de 15 de marzo (BOJA nº 46) por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

6.- *Hallazgos arqueológicos casuales*

6.1. Concepto.-

A los efectos de la legislación de protección de patrimonio histórico, se reputarán hallazgos casuales, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.1 de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, los descubrimientos de bienes muebles o restos materiales, incluidos elementos geológicos o paleontológicos, susceptibles de estudio mediante metodología arqueológica que se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole.

6.2. Derechos y obligaciones de los descubridores.-

El descubridor y el propietario del lugar en el que se hubiese producido el hallazgo casual de un bien mueble tendrá derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, que se distribuirá entre ellos por partes iguales.

El descubridor estará obligado a notificar el hallazgo dentro del plazo de 24 horas a al Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento, a conservar el hallazgo con arreglo a las normas del depósito legal o entregarlo en un museo y a depositarlo en el Museo o Centro que designe la Consejería de Cultura.

La tramitación y demás circunstancias se regirán por lo dispuesto en los artículos 79 y 80 del Decreto 19/95, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

7.- *Hallazgos con motivo de obras en zonas no catalogadas*

7.1. En el supuesto de que el hallazgo casual se produjera con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase, lo descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieren lugar al hallazgo, estarán obligados a comunicar su aparición a la Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento en el plazo máximo de 24 horas.

7.2. En el supuesto de que el descubridor de un hallazgo casual lo notificará al Ayuntamiento, deberá éste poner el hallazgo en conocimiento de la Delegación Provincial de cultura dentro del plazo de 5 días, adoptando cuantas medidas estime necesarias para la protección del lugar donde se hubiera producido.

7.3. Confirmado el hallazgo la Consejería de Cultura establecerá las medidas necesarias para garantizar el seguimiento arqueológico de la actuación y ordenará, en su caso, la realización de las excavaciones o prospecciones que resulten necesarias, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

7.4. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos podrá llevar aparejadas la paralización inmediata de cualquier obra o actuación con arreglo a lo previsto en el artículo 50 de la Ley 1/91. Corresponde al Director General de Bienes Culturales o, en su caso la necesidad, al Alcalde ordenar dicha paralización, notificándolo a dicha Dirección.

7.5. La incoación de expedientes de declaración de bien de interés cultural o la anotación preventiva en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, determinará la finalización del plazo de suspensión previsto en el artículo 50.2 de la Ley 1/91 y comportará la aplicación de las medidas establecidas en la Ley para dichos supuestos.

7.6. El plazo de interrupción de los trabajos a que se refiere el artículo 50.2 de la Ley 1/91 se contará a partir del día en que la suspensión de los trabajos sea efectiva. La prórroga de dicho plazo deberá acordarse con anterioridad a la terminación del mismo, empezando a contar a partir del día siguiente a la terminación del plazo de un mes previsto en el artículo citado.

7.7. Las indemnizaciones correspondientes a la paralización de las obras por plazo superior a un mes se estimarán con arregla a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa, sobre la base del daño efectivo derivado de la paralización.

7.8. El disfrute de los derechos señalados para los descubridores derivados de hallazgos con motivos de obras, corresponderá a la persona o personas que materialmente realicen el hallazgo.

7.9. Corresponde, solidariamente, a los descubridores, directores de obras, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que den lugar a hallazgos casuales, el cumplimiento de los deberes señalados para los descubridores en el apartado 6.2 de esta normativa.

7.10. Sin perjuicio del cumplimiento de la obligación de notificación, los descubrimientos de elementos que constituyan partes integrantes de la estructura arquitectónica de inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico Andaluz quedan excluidos de la obligación de depósito y el derecho al premio en metálico.

TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 223. Definición y Ámbito.

1º.- Definición del Suelo No Urbanizable.Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico paisajístico, histórico arqueológicos, científico ambientales o culturales, son excluidos del desarrollo urbano por el Plan General de Chipiona, o de la legislación actual aplicable y además se quiere preservar tomando medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones propias del mismo.

2º.- Ámbito del Suelo No Urbanizable. Los terrenos que constituyen el suelo no urbanizable, se delimitan en el plano de ordenación urbanística. Esc.: 1:5.000 nº 1-1 / 1-2/ Clasificación del suelo.

3º.- Carácter de las limitaciones. Toda alteración de los límites del suelo no urbanizable tendrá la consideración de modificación sustancial.

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable, carece de aprovechamiento urbanístico por lo que las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre este suelo imponen la Normativa Urbanística del Plan o las que se dedujeran por aplicación posterior de la misma, no confieran derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

Artículo 224. Categorías en Suelo No Urbanizable.

1. Definición.- Se define como categorías en suelo no urbanizable la división territorial del mismo atendiendo a sus características intrínsecas. Las distintas categorías de suelo no urbanizable están reguladas por las determinaciones que se desarrollan en el presente Plan General, concretamente las contenidas en este Título, sin perjuicio de cuantas normas legales específicas pudieran serle de aplicación.

2.- En el Término Municipal se distinguen tres categorías para el tratamiento urbanístico del suelo no urbanizable:

A. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
Se entiende por Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica aquel que reúne todas o algunas de las siguientes condiciones:

- Tener la condición de bien de dominio público.
- Estar sujeto a algún régimen de protección por legislación administrativa, dirigida a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico-cultural o del medio ambiente en general.
- Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimiento, corrimiento, inundaciones u otros riesgos naturales.

Dentro de esta Categoría de suelo se distinguen las siguientes subclases:

- ❖ VÍAS PECUARIAS.
- ❖ FORESTAL.
- ❖ COSTAS.

B. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento. Se entiende por suelo de Especial Protección por Planeamiento aquel suelo que es merecedor de especial protección o garante del mantenimiento de sus características eminentemente agrícola por su cultivo intensivo por reunir todas o algunas de las siguientes condiciones:

- Por entenderse necesario para la protección del litoral.
- Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador.

Dentro de esta Categoría se distingue la siguiente subclase:

- ❖ PROTECCIÓN DEL LITORAL.

C. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural. Se entiende por suelo de carácter natural o rural, aquel se reúne todas o algunas de las siguientes condiciones:

- Considerarse necesario preservar su valor actual agrícola, ganadero, forestal cinegético o análogo.
- Ser necesario el mantenimiento de sus caracteres para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o interés público.
- Proceder a la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de accidentes mayores, medios ambientales o de salud pública, sea incompatible con el uso urbanístico.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Dentro de esta Categoría de suelo se distinguen las siguientes subclases:

- ❖ REGADÍO INTENSIVO.
- ❖ REGADÍO EXTENSIVO.
- ❖ AGRÍCOLA INTENSIVO EN SECANO.

Artículo 225. Concepto de Asentamiento y Definición de "Inducción a su Formación".

Se entiende por Asentamiento la ubicación de actividades humanas que generen necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, acceso rodado y alcantarillado, y que está constituido por la agregación de unidades familiares o actividades de cualquier uso que no están vinculados a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ellas.

Se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, constitución de pro indiviso que no sean consecuencia de herencia o legado, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Las condiciones objetivas que inducen a la formación de nuevos asentamientos son las siguientes:

1) Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 500 m. del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General y los planes o Normas de los municipios colindantes.

2) Cuando se trate de actuaciones que conlleven físicamente la transformación de las características de suelo no urbanizable por otro de características urbanas, se puede manifestar:

A. Por la ejecución de obras.
B. Por la parcelación de la finca. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se produzcan parcelaciones, segregaciones que den como resultado físico fincas con superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo.
b) Cuando, no obstante, las fincas resultantes sean superiores a la unidad mínima de cultivo, por su forma parcelaria, distribución de las instalaciones o tipología edificatoria, resulten fincas impropias para el desarrollo de su actividad rústica, o resulte de escasa rentabilidad para estos fines.
c) Cuando se modifique la estructura de la propiedad mediante la creación de proindivisos o cualquier otra figura jurídica similar con excepción de las que provengan de herencia o legado.
d) Cuando se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Junta de Andalucía y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.
e) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta Normativa.

Artículo 226. Condiciones de Desarrollo.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable se podrán redactar Planes Especiales, cuya finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 14 de la L.O.U.A. y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.
Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser:

a) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios libres con agriculturas singulares y los ámbitos del hábitat rural diseminado.

b) Conservar, proteger y mejora el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

En este sentido el municipio deberá promover a corto plazo la elaboración de un plan o varios planes especiales de ordenación y mejora del medio y los caminos rurales para potenciar los cultivos del término. En este sentido y en el plazo improrrogable de un año desde la publicación de la aprobación definitiva del Planeamiento General deberá elaborarse un Plan Especial de fomento de las Energías Renovables y Ahorro Energético.

Artículo 227. Unidad Mínima de Cultivo y Unidad Mínima de Actuación

1. Unidad Mínima de Cultivo. Entendida como la superficie suficiente que deber tener en cuenta una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuanta las características socio-económicas de la agricultura en la comarca o zona.
Para Chipiona, según la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza, se fijan en:

- Secano: 3,00 hectáreas.
- Regadío, viñedos, navazos y huertos de secano: 0,25 hectárea.

2. Unidad Mínima de Actuación. Entendida como la superficie mínima que deba tener una finca rústica para que sobre ella se puedan llevar a cabo las construcciones o edificaciones de conformidad con la normativa particular, de cada categoría de suelo.

Artículo 228. Autorizaciones. Licencias urbanísticas.

1. Están sujetos a licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes, conforme a la legislación general o sectorial aplicable (Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructura básica del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, conservación de espacios y espacios de protección de los recursos naturales, vías pecuarias, costas, etc.), los siguientes actos:

A. La ejecución de construcciones o instalaciones:

a. En el suelo de Especial Protección sólo se permitirán las construcciones o instalaciones expresamente permitidas, destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza de la finca.
b. En el suelo de “Protección del litoral” y de “carácter natural o rural” las precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera o forestal a la que esté destinada la finca, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos adecuados y ordinarias que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.
c. Previamente a la licencia municipal de obras habrá de solicitarse y obtenerse las autorizaciones administrativas exigidas en la Legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc. Tales autorizaciones no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.
d. En el caso de que en la finca, existan otras edificaciones o instalaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.
e. Cuando la finca, donde se pretende construir, sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionará al deslinde y restitución del dominio público en el supuesto que éste hubiera sido invadido rectificando el cerramiento en su caso.

B. Parcelaciones Urbanísticas con las siguientes condiciones:

a. No podrán realizarse parcelaciones, segregaciones, o cualquier acto físico o jurídico, que como consecuencia del mismo resulten fincas con dimensiones inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

b. Junto a la solicitud de licencia, habrá que presentar, por triplicado ejemplar, la siguiente documentación:

- Objeto de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz:
  - Propiedad.
  - Usos.
  - Linderos.
  - Superficie.
  - Servidumbres y cargas.
  - Referencia registral y catastral.
- Descripción de fincas resultantes como consecuencia de las segregaciones o agrupaciones.
- Numeración y descripción de las instalaciones y edificaciones si las hubiere, con planos y fotografías y uso al que se las destina.
- Uso al que se destina la finca y nuevo uso al que se pretende destinar con justificación de su adecuación al uso permitido por el Planeamiento.
- Planos:
  - De emplazamiento.
  - De finca inicial y fincas finales.
  - De las edificaciones.

c. No se podrán autorizar parcelación rústica cuando las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaran fuera de ordenación en aplicación de las previsiones, del tamaño de la parcela rústica o de las determinaciones de la Normativa.

d. Cuando la finca matriz sea colindante con un vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del domino público. En el supuesto de que este hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que

previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

e. No estarán sujetos al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

f. El Ayuntamiento podrá solicitar al interesado la aportación de documentación adicional sobre deslindes de las vías pecuarias, autorizaciones de otras administraciones sobre las instalaciones, …, etc. para la Resolución del expediente.

C. Las edificaciones con destino a vivienda familiar aislada:

a. Sólo se permitirán en aquella categorías de suelo que expresamente la permitan, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

b. Que la vivienda esté vinculada a la explotación agraria, forestal o ganadera, para lo cual:

- El titular de la misma deberá tener como actividad principal la agricultura, para lo cual deberá incorporar la documentación necesaria que demuestre que las rentas familiares provienen de la agricultura.
- La finca deberá estar en producción.

c. Que la finca tenga las dimensiones mínimas que se establecen para categoría del suelo.

d. Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada en el párrafo anterior y además a la finca a que se adscribe.

e. Que no existe inducción a la formación de asentamiento de población.

f. En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m².

g. Cuando la finca, donde se pretende construir, sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionará al deslinde y restitución del dominio público en el supuesto que éste hubiera sido invadido rectificando el cerramiento en su caso.

h. Se justificará que la localización de la vivienda en la finca no dificulte su correcta explotación, además de justificar que el titular carece de otra vivienda vinculada a la otra explotación agrícola en el Término.

D. Las edificaciones o instalaciones y actuaciones de utilidad pública e interés social.

a. Sólo podrán realizarse aquellas expresamente formuladas por este Plan para cada categoría de suelo.

b. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en los que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

c. Las personas físicas o jurídicas que promuevan la realización de los actos, están obligados a abonar la prestación compensatoria a que se refiere el artículo 52.5 de la LOUA, en cuantía del 10% del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. La Corporación Municipal podrá, mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza, reducir dicha cuantía.

E. Las obras de ejecución de la infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

a. Obras de implantación:

Debe seguirse con carácter general el procedimiento de las autorizaciones de Actuaciones de Interés público a excepción de las actuaciones de carácter público a que se refiere el artículo 42.2 de la LOUA.

b. Las obras de consolidación y mantenimiento no estarán sujetas al procedimiento de Adecuación de Interés Público.

En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Artículo 229. Documentación, Tramitación y Aprobación del Proyecto de Actuación.

1. Documentación de la solicitud de autorización. El Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones:

A) Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- Características socioeconómicas de la actividad.
- Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:
- Utilidad pública o interés social de su objeto.
- Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, en cuantía del 10% del importe total de la inversión y la constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
- Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del anexo de la Ley 1/1 994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.
El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

2. Tramitación y Aprobación de los Proyectos de Actuación. El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

- Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.
- Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

- Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.
- Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.
Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de esta Ley. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurridos dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

CAPITULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 230. Definición de Usos en el Suelo No Urbanizable.

1. Clases de Usos.

A) Clases de los usos en suelo no urbanizable según su implantación.

a) Los usos propios del suelo no urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir: el agrícola, ganadero y el forestal.
b) Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

B) Clases de usos en suelo no urbanizable según su grado de regulación y/o adecuación.

Atendiendo a su regulación y/o adecuación, los usos en el suelo no urbanizable se clasifican en:

a) **Usos Característicos.** Se corresponden con todos los usos propios que caracterizan el ámbito del suelo no urbanizable.
b) **Usos Autorizables.** Son aquellos otros usos que, por estar expresamente permitidos en cada categoría de suelo, se pueden realizar, previa obtención de licencias, autorizaciones, informes necesarios, o aprobación en su caso del Plan Especial o Proyecto de Actaución.
c) **Usos Prohibidos.** Los usos prohibidos con carácter general en el suelo no urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél.

d) **Usos Provisionales o Temporales** . Son aquellos usos que no estando prohibidos, se establecen legalmente de manera temporal. Para su autorización será requisito indispensable su justificación y conveniencia. Estos usos deberán ser erradicados una vez cumplan la función para la cual se ve la necesidad de su autorización.

2. Definición de Usos.

A) <u>Uso Agrícola.</u> Se define como Uso Agrícola el cultivo y explotación agraria del territorio. Se incluyen toda la diversidad de cultivos tanto de secano como de regadío.

a) <u>Cultivos agrícolas de Secano</u>: Suelo destinado fundamentalmente al cultivo de hortalizas, cereales, girasol y que el regadío es natural.

b) <u>Cultivos Agrícola de Regadío</u>: Pertenecen a este uso, los cultivos intensivos que utilizan un sistema de regadío artificial, controlado por la actividad humana.

- Intensivo: Se dedican fundamentalmente al cultivo de flores y hortalizas en pequeñas parcelas.
- Extensivo: Se dedican fundamentalmente al cultivo de hortalizas, remolacha, algodón y uvas de mesa en parcelas de mediana dimensión.

c) <u>Cultivo bajo invernaderos</u>: Cultivo bajo plástico u otros materiales cuyas plantas y semillas se desarrollan en condiciones especiales, incrementándose su crecimiento y productividad por las condiciones especiales que proporciona la instalación.

B) Uso Forestal. Terrenos destinados a la plantación y conservación de masas arbóreas bien sean autóctonas o de repoblación con valores ecológicos y de equilibrio natural.

C) Uso Ganadero. Se entiende por uso ganadero la posibilidad que ofrece el territorio para implantar actividades ganaderas que no supongan alteración de sus valores, permitiendo aquellas actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado, cualquiera que sea su especie.

a) Ganadería intensiva. Está relacionada con la explotación del ganado, en relación directa con el medio donde se enclava, con grandes rendimientos productivos y donde la relación cabezas de ganado/suelo utilizado es elevada.

b) Ganadería extensiva. Se corresponde con la cría y explotación de ganado en relación directa con el medio y aprovecha los recursos por él generados, siendo la relación cabeza-ganado/suelo utilizada muy baja.

D) Uso zoológicos. Actividad relativa a la práctica de equitación, actividades deportivas con animales, o para el fomento y cuidado de animales de compañía y similares ya sean de carácter público o privado.

E) Uso Recreativo. Destinado al ocio y disfrute del medio rural por parte de los ciudadanos y que tradicionalmente han venido de alguna forma integrando la relación ciudadano- campo, incluyendo las ventas e instalaciones al aire libre.

Artículo 231. Definición de las Actuaciones en relación con el uso en el Suelo No Urbanizable. Los usos descritos así como los distintos grados detallados en los mismos pueden necesitar para su desarrollo una serie de actividades, instalaciones y edificaciones:

1. Viviendas Unifamiliares**.** Están destinadas a albergar con carácter permanente a la familia dedicada a la explotación directa de la finca, que no superará los 150 m² construidos.
2. Naves. Edificación cuyo cometido es el dar cobertura a las distintas instalaciones que deban realizarse a favor de un mejor rendimiento de la finca, tales como:
   - Manipulación y envasado de productos.
   - Almacenaje de productos agrícolas.
   - Bombas de riego, contadores.
   - Guardería de maquinaria de labranza.
3. Casetas para aperos de labranza. Edificación destinada a albergar las herramientas, pequeño material destinado a las instalaciones de riego y/o labranza de la explotación agrícola, que no deberán superar los 16 m².
4. Invernaderos. Instalación con plástico u otro material similar destinado a la mejora de la climatización del cultivo.
5. Edificación para la Ganadería Estabulada. Esta actividad requiere la construcción necesaria destinada a la estabulación del ganado, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones propias de la actividad, etc. La parcela que alberga estas instalaciones será superior a los 10.000 m2 y la ocupación de todas las instalaciones no superará el 20% del total de la misma.

   Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones.
6. Instalaciones para núcleos zoológicos. Las características de estas instalaciones quedan condicionadas a las determinaciones de ocupación que para el desarrollo de esta actividad estén regladas por la legislación específica y contar con las autorizaciones necesarias para su implantación.

   En cualquier caso, la parcela contará con un mínimo de 10.000 m2 y las instalaciones no ocuparán más del 20% de la parcela. Llevará implícita la declaración de Utilidad Pública e Interés Social y le será exigido el Proyecto de Actuación, o en su caso Plan Especial, con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.
7. Ventas. Instalaciones fijas o desmontables destinadas a la restauración con una superficie inferior a 500 metros cuadrados, debiendo quedar distanciada al menos 1.500 metros de una instalación existente de semejantes características, con una ocupación máxima del 50% de la parcela sobre la que se asienta y

retranqueo a las vías de comunicación no inferior 5 metros sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial aplicable.

8. Edificaciones Vinculadas a las Infraestructuras. Se entiende por edificaciones vinculadas a las Infraestructuras, todas aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, tales como casetas de peones, instalaciones para mantenimiento de las carreteras y autopistas, estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica.

   Tratándose de elementos territoriales: ríos, acequias, caminos rurales, etc, en los que se pretendan llevar a cabo actuaciones tales como acondicionamiento, encauzamiento o tratamientos, será imprescindible la autorización de los Organismos competentes para llevarlas a cabo.

   Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura, no obstante no deberán superar los 20 m2 construidos y 3'50 mts de altura. Aquellas edificaciones que tengan sentido solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

Artículo. 232. Disposiciones Generales de Protección en el Medio Rural.

1.- Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en los diferentes Capítulos de esta Normativa, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal las Normas Generales de Protección que contiene este Capítulo las cuales han sido establecidas a partir de las determinaciones de la legislación y el planeamiento sectorial de rango superior. Concretamente se reflejan las normas de protección referidas a:

Normativa del Estado:

- Decreto Ley de 19 de enero de 1928, que aprueba la Ley de Puertos.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 1471/1989 de 1 de diciembre, aprobando Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 2 de Costas.
- Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
- Ley 3/1995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

- Ley 2/1992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 2/1989 de 18 de Julio, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Estas Normas constituyen en su conjunto el marco legal donde necesariamente deberá insertase todas las actuaciones, tanto públicas como privadas en ejercicio de las facultades edificatorias o de usos del Suelo, por razón de la defensa del dominio público y del patrimonio natural o cultural.

2. Protección de cauces, riberas y márgenes.

A. Según lo dispuesto en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico integran el dominio público e hidráulico, los siguientes bienes: Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hídricos.

B. Los usos próximos a los cauces naturales estarán sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que quedarán condicionados los usos y actividades que se desarrollen. Las dos zonas: servidumbre y policía mantendrán los fines que para ellas contempla el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

C. En cualquier caso quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y ramblas así

como en los terrenos inundables. Las extracciones de áridos, obras para instalación de piscifactorías o similares así como otras que afecten al dominio público hidráulico deberán obtener la autorización exigida por la legislación sectorial junto a la correspondiente licencia municipal y Estudio de Impacto Ambiental.

3. Protección de las aguas subterráneas.

A. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, el empleo de pozos, zanjas o galerías como cualquier otro dispositivo destinado a verter dichos residuos a los cauces públicos o subterráneos.

B. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de las viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

C. El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a las normas establecidas sobre calidad de las aguas.

D. Para la obtención de licencia urbanística correspondiente a cualquier uso o actividad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

4. Protección de las masas arbóreas y de los terrenos forestales.

A. Se considerarán masas arbóreas sujetas a esta Normativa las que reúnan alguna de las siguientes características:

- Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.
- Estén integradas en zonas expresamente delimitadas por este Plan.

B. Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. La tala de árboles situados en estas masas forestales quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de esta materia.

C. El Ayuntamiento solicitará informe preceptivo a la Administración Forestal cuando las posibles modificaciones o revisiones que en el futuro puedan realizarse al planeamiento general prevean alterar la clasificación de los terrenos forestales.

D. La desaparición total o parcial de masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a una nueva clasificación de suelo siendo por el

contrario obligatorio actuar de forma adecuada que permita restituir el medio a su estado original.

E. En aplicación de la Ley Forestal de Andalucía, en los terrenos forestales se deberán llevar a cabo por los titulares de los mismos, aquellas actuaciones de carácter obligatorio marcadas por dicha ley. Igualmente y al objeto de conseguir los objetivos marcados por la Ley para estos espacios, la Administración Forestal podrá establecer con los propietarios cuantos convenios, acuerdos o contratos, públicos o privados, estimen convenientes siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico o al interés público.

5. Protección del suelo.

A. Las solicitudes de licencia urbanística para realizar actividades que supongan la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% ó a un volumen superior a los 5.000 m3, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

B. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y funcionamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

6. Protección del paisaje.

A. Con el fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización a Proyectos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural. Las actividades que puedan implantarse y que a su vez puedan general impacto paisajístico, deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

B. Las obras que lleven consigo desmontes o terraplenes deberán llevar aparejado un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje.

7. Protección de la fauna.

La instalación de vallados, cercas o cerramientos con fines cinegéticos se podrán autorizar siempre que la solicitud de licencia urbanística vaya acompañada del informe

emitido por el organismo competente que justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

8. Protección de espacios naturales declarados.

Los espacios declarados en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía se acogerán a la normativa específica de los mismos. Los ámbitos declarados como tales dentro del suelo no urbanizable se regirán por dicha normativa.

9. Protección de las vías pecuarias.

A. Las vías pecuarias que existen en el término municipal una vez se ha procedido a su clasificación y deslinde quedan sometidas al régimen de protección contemplado en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo.

B. Por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios de éste. Dichas ocupaciones serán sometidas a información pública por espacio de un mes.

C. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

10. Medidas de protección y prevención ambiental.

A. Todas las actividades compatibles en el Suelo No Urbanizable del término municipal que se encuentren incluidas en los Anexos I, II y III de la Ley 7/94 de Protección Ambiental quedarán sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental ó Calificación Ambiental según proceda. En lo referente al procedimiento a seguir en tales Estudios, se estará a lo dispuesto en sus respectivos Reglamentos vigentes.

B. Asimismo se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en los Reglamentos de Residuos y Reglamento de la Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

C. Análisis de los Efectos Ambientales. Documento que garantiza las medidas de protección para determinados usos y cuyo contenido se especificará según la actividad a desarrollar una vez que se determine la compatibilidad de la misma. Este documento será exigido por el Ayuntamiento y su aprobación condicionará la licencia del uso solicitado.

Su contenido, en líneas generales, se ajustará a los siguientes requisitos: Identificación de uso y de los efectos ambientales de su implantación, concreción de las medidas correctoras o de regeneración que se van a llevar a cabo, incidencia del uso en el entorno y el paisaje y valoración económica estimada para la implantación de dichas medidas de adaptación al medio.

Artículo 233. Actuaciones admitidas y prohibidas en Suelo No Urbanizable.

Con carácter general:

1. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General o Plan Especial que sea compatible con el Régimen de Protección a que esté sometido, estando siempre sujetas a su aprobación y en su caso licencia.

2. En Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural. En los terrenos clasificados como no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

a. Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B.a, de la L.O.U.A. que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, además de estar a lo especificado por este Plan General. En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.
b. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:
    - El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes, que no contravengan el planeamiento.
- Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la L.O.U.A. para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

Artículo 234. Disposiciones comunes a todas las categorías de suelo.

1. Vallados y cerramientos. Se permitirán sólo postes y alambres.

La autorización de los mismos estará condicionada a que sean respetadas las servidumbres de las carreteras, de los caminos por los que se accede, ejecutándose con al menos 5 mts. de retranqueo desde el eje del camino, así como a los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

Deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

2. Vertidos de escombros y/u otros residuos. Los vertidos de escombros y/u otros residuos que se produzcan en aplicación de los distintos usos, queda expresamente

prohibido en todo el ámbito del Suelo No Urbanizable, a excepción de vertedero autorizado para tal fin.
Los autores de los mismos podrán ser sancionados por el Ayuntamiento y además estarán obligados a restituir el medio afectado.

3. Edificaciones.

a) Las Edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos deberán, tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño al paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior.
b) El proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente, salvo las casetas para aperos de labranza que se estará a lo especificado en su apartado.
c) La separación mínima a linderos de cualquier edificación, salvo invernadero será de 7 mts., en caso de linderos públicos se tendrá en cuenta la legislación sectorial. Asimismo, se respetarán igualmente los 7 mts. a los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos. Los proyectos de obras que afecten a cursos de agua se acompañarán de estudios hidrogeológicos.
No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.
d) Las edificaciones deberán disponer de sistema de depuración adecuado de aguas residuales, mediante separadores de grasa y/o fosas sépticas. No obstante, el Ayuntamiento o la Consejería de Obras Públicas se reserva la modificación de los medios adoptados en el Proyecto cuando se desprenda técnicamente la incapacidad de las medidas adoptadas para depurar adecuadamente.
e) Las edificaciones que se construyan para viviendas unifamiliares constarán de una sola planta, no superarán los 150 m² construidos y no podrán anexionarse a ellas ningún otro tipo de construcción con uso diferenciado de éste.
f) Las Naves para uso agrícola destinadas a la explotación directa de la finca se construirán con cubierta a dos aguas, con altura de cumbrera no superior a 6 mts. y aleros a 4,5 mts. máximo, medidos desde el terreno. La superficie construida de estas instalaciones será la especificada en cada categoría de suelo.

g) Las Edificaciones que se construyan para albergar los aperos de labranza no deberán superar los 16 m², en una sola planta, con muro liviano y cubierta de chapa ligera. A la solicitud de licencia, de obra menor, dichas construcciones deberán definirse lo más claramente posible, indicando en el plano de la finca su ubicación.
h) Este tipo de construcciones estarán a lo prevenido para ellas en la legislación sectorial.

4. Condiciones del entorno de Edificaciones. Los usos permitidos en cada tipo de suelo no urbanizable que generen el uso de vehículo, deberán resolver los problemas de aparcamientos en el interior de la finca disponiendo zonas para ello que se realizarán a base rellenar con tierra y arena al objeto de mantener las características actuales de los terrenos.

5. Invernaderos. Los invernaderos se construirán respetando una distancia mínima de 3 mts. a todos los linderos, que en el caso de colindancia con camino se medirán desde el nuevo cerramiento de a finca.

Por cada 1.000 m² de invernadero o fracción deberán disponer de un pozo filtrante de 2,50 mts mínimo de diámetro y 5 mts. de profundidad que deberá emplazarse dentro del invernadero al que sirven, o como máximo a 1,50 mts. del borde del mismo.

Artículo 235. Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.

1. Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.
Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.
2. No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo

143 de esta Ley, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

5. A los efectos del cumplimiento del art. 52 de la L.O.U.A. se establece que la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo será del 10% del costo de la implantación, con independencia de las tasas, impuestos y garantías municipales.

6. Se consideran actuaciones de utilidad pública e interés social los movimientos de tierras, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

Artículo. 236. Regulación de las edificaciones e instalaciones existentes.

Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación, en las que se aplicarán las siguientes reglas:

No procederá su legalización. No obstante, se permitirán obras para la estricta conservación de la habitabilidad y la utilización conforme al destino de la finca.

Las cconstrucciones existentes, que fueran conformes con el Planeamiento, pero que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, la correspondiente disposición de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir el medio natural a sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

En consonancia con el apartado anterior, los invernaderos existentes, aún cuando no respeten los retranqueos a linderos especificados en esta norma, habiendo sido construidos de conformidad con la normativa establecida, se entenderán como construcciones acogidas a régimen de mantenimiento de la edificación. Se permitirán para este tipo de instalaciones todas las correspondientes a su mantenimiento y mejora, tales como sustituciones parciales, reposición de cubierta, instalaciones interiores, etc. Las obras de sustitución se admitirán única y exclusivamente cuando el nuevo invernadero se construyan respetando la normativa establecida en el nuevo planeamiento.En el caso de que la sustitución esté motivada por un acontecimiento de carácter excepcional e imprevisible que lleve a la declaración de ruina del invernadero, y que este se reconstruya para volver a su reutilización, se podrá mantener la situación existente antes de la destrucción.

Artículo 237. Implantación de Infraestructuras.

1. Se permitirá la implantación de infraestructuras y servicios para las que la Legislación sectorial establecerá un procedimiento especial de normalización con la ordenación urbanística, y las actividades de obras públicas a que se refiere el artículo 143 de la LOUA, previa la concesión de licencia municipal.
2. Las restantes obras de infraestructura y servicios, no enumerados en el párrafo anterior, deberán, para su implantación, ser declarados de utilidad pública e interés social, previa tramitación del oportuno expediente administrativo.

CAPITULO III. REGIMEN PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE.

III.A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Artículo 238. Condiciones Específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1. Construcciones. En estas zonas se prohíbe cualquier edificación e instalación que no esté relacionada con la protección, el mantenimiento y el disfrute de los recursos naturales del suelo, permitiéndose instalaciones de acogida (aulas ecológicas) para desarrollo de actividades educativas y culturales relacionadas con la protección ambiental.
Las construcciones e instalaciones existentes, con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración.
2. Extracciones. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
3. Caminos. Se prohíbe la apertura de caminos que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento, explotación y protección de estas áreas.
4. Talas. No se permite la tala de los árboles para la explotación comercial de las masas forestales, salvo en las condiciones que para ello establezca la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, siendo un acto sujeto a la Licencia.
En las áreas deforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior, se procederá a la consiguiente repoblación, debiendo cubrir una superficie como mínimo igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado y con especies autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
5. Vías pecuarias, cañadas y cordeles. En actuaciones sobre terrenos colindantes con vías pecuarias, cañadas, cordeles, etc..., se mantendrán unas separaciones de 40 m. y 20 m. para cañadas y cordeles respectivamente, contados desde el eje de la vía.

6. Vertidos, Residuos y Cerramientos.

6.1. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto a los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el Subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

6.2. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir un peligro.

6.3. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

6.4. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

Artículo 239. De Especial Protección de Vías Pecuarias.

1. Delimitación. Comprende los espacios por donde discurren las vías pecuarias (actualmente pendientes de deslindar), distinguiéndose en el término las siguientes:

Vías Pecuarias	Anchura (mts.)	Longitud (Km.)
Colada de la Tapia	40,00	2,5
Vereda de los Pinos	29,89	2,00
Vereda de los Arriates	20,89	1,45
Colada de Chapitel	54,00	2,70
Cordel de Rincones	37,61	3,00
Vereda de la Reyerta	20,89	4,10
Descansadero Abrevadero Pozo de la Mar	10.500 m²	0,14
Colada del Pozo Romero	10,00	3,50
Colada del Pozo Nuevo	20-50	3,00
Colada del Tío Caro, Cerro Piñón	20-70	1,10

Todas estas vías pecuarias quedan reseñadas en el Plano 3-1 y 3-2 "Suelo de Especial Protección por Afección Legal y Yacimientos Arqueológicos".
La gestión estará a cargo del correspondiente Departamento de la Junta de Andalucía.

2. Usos.

A. Usos Característicos. Única y exclusivamente los recogidos en la legislación sectorial aplicable: Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

B. Usos Prohibidos. Todos los demás.

C. Limitaciones al uso.- En caso de que las vías pecuarias sean atravesadas por carreteras o calles deberá respetarse lo establecido en la legislación de vías pecuarias, en cuanto a su integridad, continuidad y viabilidad.

Antes de la redacción definitiva del proyecto correspondiente deberá tener informe preceptivo favorable de Medio Ambiente.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Corresponde la gestión de estos terrenos a la Junta de Andalucía que será quien determine las condiciones en las que proceda llevarse a cabo este tipo de actividad para cada vía pecuaria en concreto. En todo caso, las construcciones que se lleven cabo deberán, tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño al paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior. El proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente.

Artículo 240. De Especial Protección Forestal.

1. Delimitación. Comprende los espacios correspondientes a los pinares existentes en el Término de Chipiona, que quedan delimitados en la Cartografía del Planeamiento., distinguiéndose en el término las siguientes:

- Pinar de Peritanda.
- Pinar de Martín.

Todos estos espacios de Monte Público Pinar de Chipiona, quedan reseñados en el Plano 3-1 y 3-2 “Suelo de Especial Protección por Afección Legal y Yacimientos Arqueológicos”.

2. Usos.

A. **Usos Característicos.** Los recogidos en la legislación sectorial aplicable aplicable: Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, bajo la autorización de la Consejería de Medio Ambiente.
B. **Usos Compatibles.** Ocio y Festejos.
C. **Usos Prohibidos.** Todos los demás.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Se permitirán instalaciones provisionales desmontables relacionadas con los Festejos Anuales de Celebración de la Romerías que se instalarán para cada acontecimiento.

Las construcciones que pudieran realizarse con carácter permanente, vinculadas a los usos permitidos y/o compatibles, no podrán, en ningún caso, superar los 150 m². Tendrán que ser edificaciones aisladas de una sola planta, emplazadas y diseñadas de forma que no causen

daño al arbolado y respeten el paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior. El proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente.
Inventario de Edificaciones Existentes:

- Ermita.
- Portada de Entrada al Pinar de la Villa.
- Merenderos.
- Camping Municipal.
- Campamento Puente Zuazo.

Artículo 241. De Especial Protección de Costas.

1. Delimitación. Comprende los espacios correspondientes a las playas del litoral del Término de Chipiona, que quedan delimitadas por su parte interior por la Delimitación Marítimo-Terrestre y por el exterior por las Aguas Continentales, distinguiéndose en el término las siguientes:

- Playa de Las Tres Piedras.
- Playa de Camarón.
- Playa de Regla.
- Playa de Las Canteras.
- Playa de la Cruz del Mar.
- Playa de Piedra de la Barriga.
- Playa de Niño de Oro.
- Playa de Montijo.

Todas estas playas quedan reseñadas en el Plano 3-1 y 3-2 “Suelo de Especial Protección por Afección Legal y Yacimientos Arqueológicos”.
La gestión estará a cargo del correspondiente Departamento de la Dirección General de Costas.

2. Usos.

A. Usos Característicos. Única y exclusivamente los recogidos en la legislación sectorial aplicable: Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, Real Decreto 1471/1989, 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Costas.

B. Usos Prohibidos. Todos los demás.

C. Limitaciones al uso.- Para la explotación de las playas en período estival, el Ayuntamiento deberá redactar y someter a la aprobación de la Dirección General de Costas, el correspondiente Plan Anual de Explotación de Playas.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Corresponde la gestión de estos terrenos a la Dirección General de Costas que será quien determine las condiciones en las que proceda llevarse a cabo este tipo de actividad en estos espacios públicos. En todo caso, las construcciones que se lleven cabo deberán, tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño al paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior. El proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente.

III.B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO.

Artículo 242. De protección del litoral.

1. Delimitación. Área comprendida entre Playa Niño de Oro, Camino de la Reyerta, Carretera A-480: Chipiona-Sanlúcar de Barrameda y el Límite del Suelo Urbano.
Este Suelo queda reseñado en el Plano 1-1 "Clasificación del Suelo".

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en 5.000 m², siempre que sea superior a la Unidad Mínima de Cultivo.

3. Usos.

A. **Uso característico: I**ntensivo bajo invernaderos de primor, flor y hortícola.
B. **Usos compatibles:**
   - Cultivo de regadío.
   - Cultivo de secano.
   - Ganadero, zoológico.
   - Forestal.
C. **Prohibidos:** Todos los demás.

4. Actuaciones.

A. **Permitidas:**

a) Parcelaciones.- Se permite la segregación de parcelas, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la unidad mínima de cultivo.

b) Instalaciones.- Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículo 234 de las presentes normas.

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la administración competente.
- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos de uso agrícola.

- Construcción de naves de dimensión máxima de 100 m² de uso agrícola.
- Construcción de establos.
- Construcción de invernaderos.

B. Prohibidas:

- Se prohíbe expresamente las construcciones de viviendas aisladas.
- Quedan expresamente prohibidas las construcciones de utilidad pública e interés social.
- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.
- No se permitirán los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras, ni el depósito de materiales.

C. Excepcionalidad de las actuaciones:

- En ningún caso podrán implantar edificaciones en la zona de servidumbre del dominio público marítimo – terrestre.

III.C. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Artículo 243.De Regadío Intensivo.

1. Delimitación. Conforma la mayor parte del territorio de Chipiona, recorriendo el margen derecho de la Carretera A-480 sentido Chipiona - Sanlúcar de Barrameda.
Este Suelo queda reseñado en los Planos 1-1 y 1-2 "Clasificación del Suelo".

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en 5.000 m^2.

3. Usos.

A. Usos Característico: Agrícola intensivo, comprendiendo tanto la flor como hortícola.

B. Usos Compatibles:

- Agrícola de Regadío.
- Ganadero, zoológico.
- Forestal.

C. Prohibidos: Todos los demás.

4. Actuaciones.

A. Permitidas:

a) Parcelaciones.- Se permite la parcelación de parcelas, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

b) Instalaciones.- Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículo 234 de las presentes normas:

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.
- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos.
- Construcción de Naves de dimensión máxima de 200 m².
- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.

o **Viviendas Unifamiliares.-** Podrán construirse viviendas unifamiliares por el procedimiento establecido en el artículo 229 y con las características del artículo 234, en fincas que tengan una superficie igual o superior a 20.000 m².

B. Prohibidas.

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

C. Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social. Previa aprobación del correspondiente expediente de declaración de utilidad Pública e Interés Social, y concesión de la licencia, una vez aprobado el Plan Especial y/o Proyecto de Actuación, se permiten las siguientes actuaciones:

- Actuaciones de ocio al Aire Libre, en donde el edificio auxiliar no puede sobrepasar los 100 m² construidos.
- Ventas, cuyas instalaciones, ya sean fijas o desmontables no superen una superficie de 500 m², debiendo quedar distanciada, al menos 1.500 mts., de una instalación existente de semejantes características.

- Establecimientos destinados a la producción artesanal y/o oficios artísticos con venta al público, siempre y cuando la construcción que le dé cobertura no supere los 200 m².
- Gasolineras y Estaciones de Servicio.
- Movimientos de tierra.
- Extracción de áridos.
- Explotación de canteras.
- Depósito de materiales.

Artículo 244. De Regadío Extensivo.

1. Delimitación. Lo conforma gran parte del territorio de Chipiona, recorriendo el margen derecho de la Carretera de Munive en el sentido Sanlúcar de Barrameda - Rota.
Este Suelo queda reseñado en los Planos 1-1 y 1-2 "Clasificación del Suelo".

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en 10.000 m².

3. Usos.

A. Usos Característico: Regadío adecuado al cultivo de hortalizas, remolacha, algodón, etc. Plantación de viñedos.

B. Usos Compatibles:
- Agrícola de Regadío.
- Agrícola de Secano.
- Ganadero, zoológico.
- Forestal.

C. Prohibidos: Todos los demás.

4. Actuaciones.

A. Permitidas.

a) Parcelaciones.- Se permite la segregación de parcelas, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

b) Instalaciones.- Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículo 234 de las presentes normas:

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.
- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos.
- Construcción de Naves de dimensión máxima de 400 m².
- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.

o **Viviendas Unifamiliares.-** Podrán construirse viviendas unifamiliares por el procedimiento establecido en el artículo 229 y con las características del artículo 234, en fincas que tengan una superficie igual o superior a 30.000 m².

B. Prohibidas.

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

C. Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

Previa aprobación del correspondiente expediente de declaración de utilidad Pública e Interés Social, y concesión de la licencia, una vez aprobado el Plan Especial y/o Proyecto de Actuación, se permiten las siguientes actuaciones:

- Actuaciones de ocio al Aire Libre, en donde el edificio auxiliar no puede sobrepasar los 100 m² construidos.
- Ventas, con instalaciones fijas o desmontables, con una superficie inferior a 500 m², debiendo quedar distanciada, al menos 1.500 mts., de una instalación existente de semejantes características.
- Establecimientos destinados a la producción artesanal y/o oficios artísticos con venta al público, siempre y cuando la construcción que le dé cobertura no supere los 200 m².
- Gasolineras y Estaciones de Servicio.
- Movimientos de tierra.
- Extracción de áridos.
- Explotación de canteras.
- Depósito de materiales.

Artículo 245. Agrícola Intensivo en Secano.

1. Delimitación. Lo conforma parte del territorio de Chipiona, limitando con la A-491: Chipiona-Rota, extendiéndose hacia la zona costera y colindante con suelo urbano y urbanizable.
Este Suelo queda reseñado en los Planos 1-1 y 1-2 "Clasificación del Suelo".

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en 30.000 m².

3. Usos.

A. Usos Característico: Agrícola Intensivo de Secano, destinado fundamentalmente al cultivo de hortalizas, cereales, girasol, etc. Plantación de viñedos.

B. Usos Compatibles:

- Agrícola de Regadío.
- Ganadero, zoológico.
- Forestal.

C. Prohibidos: Todos los demás.

4. Actuaciones.

A. Permitidas:

a) Parcelaciones.- Se permite la segregación de parcelas, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

b) Instalaciones.- Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículo 234 de las presentes normas:

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.
- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos.
- Construcción de Naves de dimensión máxima de 100 m².
- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.

o **Viviendas Unifamiliares.-** Podrán construirse viviendas unifamiliares por el procedimiento establecido en el artículo 229 y con las características del artículo 234, en fincas que tengan una superficie igual o superior a 10 Has.

B. Prohibidas.

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

C. Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

Previa aprobación del correspondiente expediente de declaración de utilidad Pública e Interés Social, y concesión de la licencia, una vez aprobado el Plan Especial y/o Proyecto de Actuación, se permiten las siguientes actuaciones:

- Actuaciones de ocio al Aire Libre, en donde el edificio auxiliar no puede sobrepasar los 100 m² construidos.
- Ventas, con instalaciones fijas o desmontables, con una superficie inferior a 500 m², debiendo quedar distanciada, al menos 1.500 mts., de una instalación existente de semejantes características.
- Establecimientos destinados a la producción artesanal y/o oficios artísticos con venta al público, siempre y cuando la construcción que le dé cobertura no supere los 200 m².
- Gasolineras y Estaciones de Servicio.
- Movimientos de tierra.
- Extracción de áridos.
- Explotación de canteras.
- Depósito de materiales.

TÍTULO IX. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO I. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Artículo 246. Programación.

En función de las previsiones de su incorporación al proceso de desarrollo urbano establecido en el Plan General, el suelo urbanizable se divide en tres categorías: suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 247. Consideración del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Unidad Integral de "La Ballena"

Tiene la consideración de Suelo Urbanizable ordenado la Unidad Integral de "La Ballena" en el término municipal de Chipiona, siéndole de aplicación las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística aprobado y de su correspondiente Plan Parcial, cuyos parámetros básicos se pormenorizan en el Anexo Normativo de las presente Normas Urbanísticas.

2. Sector 12-U.E. 2, 3, 4 y 5.

El Sector 12 tiene la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado. Se encuentra subdivido en cuatro Unidades de Ejecución, numeradas desde la 2 a la 5, ambas inclusive. A cada una de estas Unidades les será de aplicación las determinaciones de zonificación y ordenación, contenidas en cada una de las fichas anexas. Para la aplicación particular de la normativa a la que remite la ficha, se estará a lo prevenido en el Título X, "Normas Particulares para el Suelo Urbano", de las presentes normas.

Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

CAPTULO II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Artículo 248. Conceptuación.

En el suelo urbanizable sectorizado se incluyen nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos del programa vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

Artículo 249. Revisión del Plan.

El contenido y las determinaciones del Plan serán revisados por el Ayuntamiento de Chipiona y como consecuencia de dicha revisión podrá, entre otras modificaciones, según los casos:

a) Excluir del suelo urbanizable sectorizado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si, en ejecución del Plan, estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el Artículo 45 de la LOUA, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b) Excluir del suelo urbanizable sectorizado a parte del mismo por su incorporación al suelo urbanizable no sectorizado o al suelo no urbanizable, cuando el programa no se hubiese llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

c) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento generalizado del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

En cualquier caso, la revisión exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

Artículo 250. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Plan General señala el aprovechamiento medio para los sectores del suelo urbanizable sectorizado homogeneizándolos en función de las características del terreno y usos previstos:

A.- Zonas limítrofes al suelo urbano con vocación de primera residencia e industrias situadas lejos de las zonas costeras.

Comprende los sectores 4, 5, 6, 7, 8, 10 y se le asignan un aprovechamiento medio en torno al 0,45 m²/m².

B.- Zona colindante con el litoral con vocación turístico/residencial como son los sectores 1, 2, 11, se le asignan un aprovechamiento del 0,24 m²/m².,

Los Planes Parciales cumplirán, en los diferentes Sectores, las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

La ejecución de cada Sector se efectuará por el sistema de actuación previsto que fije el Ayuntamiento, bien en la ficha correspondiente de este Plan General, bien por acto expreso posterior a la aprobación definitiva del mismo. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Título III de estas Normas Urbanísticas. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación señalada en el Capítulo IV del presente Título.

Artículo 251. Régimen Urbanístico de la Propiedad.

Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable sectorizado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna con carácter general al suelo urbanizable programado para cada cuatrienio, todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.

Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio para el que esté programado el Sector, calculado en la forma señalada en el Artículo 59 de la LOUA, si bien tal derecho queda condicionado, con todas las consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos por los programas, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Artículo 252. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Plan General señala el aprovechamiento medio para los Sectores del suelo urbanizable sectorizado homogeneizándolos en función de las características del terreno y usos previstos:

A. Zonas limítrofes al suelo urbano con vocación de primera residencia e industrial situadas lejos de las zonas costeras.
Comprende los sectores 4, 5, 6, 7, 8, 10 y se le asigna un aprovechamiento medio en torno al 0,45m²/m².

B. Zona colindante con el litoral con vocación turístico/residencial como son los sectores 1, 2, 3, 11, se le asignan un aprovechamiento del 0,24 m²/m².

C. Sector Turístico no compatible con el Residencial (Sector 9). Coeficiente 0,1. En razón de sus propias características y del uso turístico previsto, excluido el residencial.

Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada en el Plan General para las Áreas de Reparto del suelo urbanizable sectorizado (S.U.P.), establecerán, si procede, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

Artículo 253. Obligaciones y Cargas de los Propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable sectorizado están obligados a:

A. Con carácter general:

   a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el

legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b. Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

B. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

C. Ceder gratuitamente y en los plazos previstos al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:

- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- En los Sectores con exceso de aprovechamiento sobre el susceptible de apropiación privada, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento ó el importe en dinero de su valor urbanístico cuando se dén las circunstancias previstas en el Artículo 54.2.c de la LOUA.
- El diez por ciento (10%) del aprovechamiento del Sector, obtenido por aplicación a su superficie del aprovechamiento tipo del área de reparto del suelo urbanizable programado (S.U.P.) del cuatrienio correspondiente.

D. Costear la urbanización del Sector y sus conexiones con el exterior en los términos señalados por los Artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

E. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o resultante expresamente de disposiciones legales y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

F. Solicitar las licencias de edificación de los solares dentro de los plazos que fije el Plan General y edificar en los plazos que fijen las licencias.
G. Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

La división del suelo urbanizable programado en Sectores se ha establecido de forma tal que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales. Los terrenos incluidos dentro de cada Sector vienen definidos en el plano correspondiente y se ha efectuado con arreglo a características urbanísticas homogéneas y su perímetro está delimitado por situaciones de planeamiento existente, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de Plan General, definidos de forma que garantiza una adecuada inserción dentro de la estructura del territorio. Los Sectores se han delimitado con las dimensiones necesarias que permitan las dotaciones de las reservas exigidas en el Reglamento de Planeamiento. Las características de los mismos quedan recogidas en las fichas del Anexo Normativo de estas Normas y en los planos O-1.

Artículo 254. Obras y Proyectos de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización y esté constituida, en su caso, la Junta de Compensación, y que se analicen con buenas prácticas constructivas y ambientales tendentes al respeto y no contaminación del medio.
Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen.

Artículo 255. Condiciones para poder edificar en Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

El suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos del Artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística por remisión que tiene el Artículo 42.2. del mismo texto y artículo 55 de la LOUA.

Artículo 256. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el suelo urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

Artículo 257. Suelo destinado a dotaciones públicas.

Formas de obtención del suelo y de ejecución:

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:
   a. Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
   b. En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:
   a. Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a del apartado anterior.
   b. Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Artículo 258. Parques y Jardines Públicos.

Además de lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, la dotación para Parques y Jardines Públicos en los Planes Parciales será como mínimo la que establece el artículo 17.2 de la LOUA, debiendo ajustarse estos espacios a las determinaciones del suelo urbanizable, en los Sectores que así se marque.

Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares -arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

Las agrupaciones de masas arbóreas se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de paseos. Se conservarán las especies existentes y se cumplirán los requisitos exigidos en el apartado c) del Artículo 261 de estas Normas.

Artículo 259. Condiciones de Diseño de Red Viaria Interior al Sector.

El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, a tono con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transportes.

La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Se facilitarán aparcamientos al aire libre en función al número de viviendas o equivalente en proporción al 30% de los exigidos.

Artículo 260. Condiciones de Zonificación y Edificación.

Las ordenanzas de los Planes Parciales cumplirán las condiciones generales de la edificación y se adaptarán , en lo posible, a las ordenanzas equivalentes del suelo urbano que figuran en estas Normas. Desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su Sector en la ficha correspondiente, así como los usos cuya implantación se prevea.

Artículo 261. Condiciones Particulares de Ordenación de los Sectores.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del Sector y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación.

a) Los elementos característicos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos.

b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

c) Sin perjuicio del cumplimiento de los Artículo 216 y siguientes, todo Plan Parcial que ordene terrenos con algún tipo de arbolado deberá incorporar:

1º) Estudio demostrativo de que las masas arbóreas quedan preservadas al menos en el 90% de su extensión e integradas en los espacios libres públicos de cesión gratuita.

2º) Catálogo de los individuos arbóreos, aislados ó integrados en masas, cuyo diámetro de tronco sea mayor de 50 cm.

3º) Estudio del impacto ambiental de las áreas a urbanizar sobre las masas arbóreas y los individuos aislados protegibles.

d) Las determinaciones particulares contenidas en el Plano de Ordenación y en las fichas, tiene el alcance que a continuación se señala:

- Trazados y alineaciones: Los viales señalados como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinaciones del Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio sin perjuicio de los eventuales reajustes.

- Usos y reservas: La representación gráfica, la densidad expresada en número de viviendas, así como la edificabilidad, son parámetros fijos del planeamiento. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación.

- Cuando no exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar en la forma la localización que figura en la ficha con la justificación oportuna. En todo caso se mantendrán los estándares de dotaciones asignados.

Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella deberá tramitarse, en su caso, como modificación del Plan General.

Artículo 262. Relación de Sectores.

Los Sectores de suelo urbanizable, que establece el Plan General, son con sus códigos de referencia, los siguientes:

SUELO URBANIZABLE

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE Y AREAS DE REPARTO
RESUMEN

PRIMER CUATRIENIO

SECTORES 4 Y 8 SECTORIZADO (AR 1)

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
4- Los Quemados	RESIDENCIAL	287.871,0 m2	95.000,0 m2	0,450	1.258
8- Arboledilla	RESIDENCIAL	116.055,0 m2	13.203,0 m2	0,450	508
	TOTAL CUATRIENIO	**403.926,0 m2**	**108.203,0 m2**	**0,450**	**1.766**

SECTOR 12 ORDENADO (AR S12)

UNIDAD DE EJECUCION	AREAS DE REPARTO	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO		VIVIENDAS
2- Valladares	AR-S12	29.476,0 m2	0,0 m2	AR-S12	0,499	147
3- Avda Andalucía	AR-S12	24.410,0 m2	0,0 m2	AR-S12	0,499	122
4- Carnero	AR-S12	23.272,0 m2	0,0 m2	AR-S12	0,499	116
5- Vaqueras	AR-S12	65.488,0 m2	9.018,0 m2	AR-S12	0,499	323
	TOTAL CUATRIENIO	**142.646,0 m2**	**9.018,0 m2**		**0,4990**	**708**

SEGUNDO CUATRIENIO

SECTORES 5, 6 Y 10 SECTORIZADOS (AR 2)

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. SECTOR	VIVIENDAS
5- Madroñales	INDUSTRIAL	192.092,0 m2	26.630,0 m2	0,4711	0
6- Esparragosa	INDUSTRIAL	360.137,0 m2	0,0 m2	0,3920	0
10- Tras Regla	RESIDENCIAL	135.085,0 m2	25.195,0 m2	0,4000	510
	TOTALES AR-2	**687.314,0 m2**	**51.825,0 m2**	**0,4218**	**510**

SECTOR 3 SECTORIZADO (AR S3)

3- Camarón	TURÍSTICO	523.390,0 m2	211.039,0 m2	0,220	750
	TOTALES AR-S3	**523.390,0 m2**	**211.039,0 m2**	**0,220**	**750**

TERCER CUATRIENIO

SECTORES 1, 2, 7 Y 11 SECTORIZADOS cada P.P. Un Area de Reparto independiente.

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
1- Tres Piedras	TURÍSTICO	627.807,0 m2	71.383,0 m2	0,240	900
2- Meca Baja	RESIDENCIAL	631.124,5 m2	98.940,2 m2	0,240	1.525
7- Pozo Romero	RESIDENCIAL	92.757,4 m2	6.975,0 m2	0,427	393
11- Valdeconejos	TURÍSTICO	387.383,0 m2	71.254,0 m2	0,240	620
	TOTALES	**1.739.071,9 m2**	**248.552,2 m2**		**3.438**

CAPITULO III. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Artículo 263. Definición y Desarrollo.

De conformidad con la Ley y en el caso de que se delimiten nuevas areas de suelo urbanizables no sectorizado, se deberá determinar su ámbito y sus parámetros de ordenación correspondientes.

Para estas áreas se cumplirán las determinaciones específicas que se expresan para cada Plan de Sectorización en las fichas de los Anexos Normativos que se incluirán en estas Normas y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquier que sea la figura de planeamiento que las desarrolle.

En aplicación de las determinaciones que se contengan en el Plan General para este Suelo, el Ayuntamiento de Chipiona podrá autorizar la formulación de los correspondientes Planes de Sectorización, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

Los programas se formularán directamente por el propio Ayuntamiento o por concurso público, contendrán las determinaciones y documentos fijados por estas Normas y aquellos otros que se precisen conforme a las Bases del Concurso que pueda convocarse para su formulación o ejecución.

Las determinaciones contenidas en las respectivas fichas sobre el carácter de la actuación se entenderán referidas a la formulación del Planes de Sectorización y tendrán carácter vinculante.

Artículo 264. Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.

Este cambio de categoría del suelo a urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de:

a. La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

b. La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.

c. La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística.

Los planes de sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el Artículo 12.4 de la LOUA y Artículo 72 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades de suelo urbanizable no programado. Comprenderá los documentos previstos en el Artículo 74 del Reglamento de Planeamiento además de las contenidas en la ficha correspondiente.

Artículo 265. Derechos y Obligaciones de los Propietarios.

Cuando se recalifiquen, conforme a la Ley nuevos suelos urbanizables no sectorizados y hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos así clasificados como suelo urbanizable no sectorizado estarán sujetos, además de a lo contemplado por el Artículo 18 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, a las siguientes limitaciones:

a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.

b) Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo 52 de la LOUA.

c) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes programas de actuación urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen.

Una vez aprobado con carácter definitivo el programa de actuación urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

Artículo 266. Ámbito de los Planes de Sectorización.

Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no sectorizado deberán referirse a cada uno de los Sectores que se establezcan, de forma que los planes de Sectorización que se autoricen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la de alguno de los Sectores previstos, salvo determinación específica expresada en la ficha del propio Sector.

No obstante, los planes de sectorización podrán comprender varias áreas de suelo urbanizable no sectorizado siempre que la integración de estos Sectores sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada Sector. A estos efectos el Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o más Sectores dentro de un plan de sectorización, siempre que, de acuerdo con las necesidades de la ciudad en el momento de abordar el programa correspondiente, queden garantizadas las demandas de la población y la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los Sectores propuestos.

Artículo 267. Condiciones y Determinaciones Urbanísticas de los Sectores de S.U.N.S.

De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan en cada Sector, y conforme a lo dispuesto en el Artículo 10. 1. A. e) de la LOUA y en el Artículo 34 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General determinará en cada caso:

a) Los usos globales permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.

b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones; donde se concentran los aprovechamientos lucrativos; las conexiones del Sector con las redes viarias y de servicios contenidos en el Plan y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

Igualmente, el Plan establecerá la dimensión de la actuación y la edificabilidad máxima para el conjunto de los usos permitidos o compatibles con ellos, edificabilidad a la que se ajustarán, sin superarla en ningún caso, los planes de sectorización.
La edificabilidad máxima concedida figurará referida en las fichas de cada Sector señalando al conjunto de los usos globales permitidos en cada uno de ellos, y su conversión a los diferentes usos permitidos o compatibles se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de ponderación relativa que deberán señalar los respectivos programas de sectorización urbanística.
En la formulación, ejecución y desarrollo de los programas de sectorización urbanística cuya autorización se lleva a cabo, además de las especiales determinaciones del Sector que se contraigan, se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas así como las particulares condiciones establecidas por el Plan para el suelo urbanizable programado.

Artículo 268. Relación de Sectores de S.U.N.S.

Se prevé en el Plan un solo sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado:

NO SECTORIZADO

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO
9- Majadales	T. TERCIARIO	955.047,7 m2	161.478,0 m2	0,100
	TOTALES	**955.047,7 m2**	**161.478,0 m2**	

0

CAPITULO IV. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 269. Garantía.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el promotor, se constituirán por éste las garantías que determine el Ayuntamiento de Chipiona y que no podrá ser inferior al 4% del valor de la urbanización.

Artículo 270. Plazos Para Presentar Planes Parciales.

Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a trámite en el plazo fijado en la ficha del Sector correspondiente. Dicho plazo comenzará a contar transcurrido 15 días desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan General en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 271. Plazos para Desarrollar los Planes Parciales.

Dichos Planes Parciales, no sobrepasarán en sus previsiones los plazos que se establezcan en el propio Plan General.

Artículo 272. Licencia de Parcelación.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del Sector no estuviera en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia, en un plazo máximo de tres meses, a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Caducidad**.**

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en suelo urbanizable por causas imputables al promotor, el órgano competente advertirá a éste de

que, transcurridos tres meses sin que atienda al requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

Artículo 273. Incumplimiento de Obligaciones.

El incumplimiento por el promotor o propietarios de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos facultará a la Administración, según la entidad y transcendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:
A.- Suspensión de los efectos del Plan.
B.- Cambio de sistema de actuación.
C.- Expropiación-sanción total o parcial de los terrenos en los términos previstos en los Artículos 11, 12 y 13 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Artículo 274. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

En toda actuación en suelo urbanizable sectorizado, al finalizar la promoción del Plan Parcial, se constituirá obligatoriamente una Entidad Urbanística Colaboradora para el mantenimiento y conservación permanente de la urbanización. El promotor de la actuación no quedará libre de sus obligaciones hasta que la Entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

Artículo 275. Disolución de Juntas de Compensación.

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de esta.

TÍTULO X. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 276. Aplicación.

Las Normas particulares de las zonas del suelo urbano tienen el carácter de Ordenanzas Generales de uso del Suelo y la Edificación en el término municipal de Chipiona. Como tales, son de aplicación en las zonas de ordenanza del suelo urbano para cualquier tipo de obra, intervención o actividad que se pretenda llevar a cabo. Según se indica en los planos "Ordenación y Clasificación". Asimismo, son de aplicación, en defecto de las Normas particulares, en cualquier tipo de área de Ordenación cuya zona de Ordenanza esté referenciada con la misma cifra inicial en el citado plano.
Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

Artículo 277. Clases de Ámbitos de Ordenación.

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue en el suelo urbano, tres clases de ámbitos de ordenación:
a) Áreas de ordenanza general en las que, con la regulación contenida en estas Normas, puede culminarse el proceso urbanístico.
b) Áreas de planeamiento remitido en las que la ordenanza reguladora es parte de un planeamiento anterior mediante el que se ordenó y desarrolló ese área actualmente consolidada. El Plan General incorpora ese planeamiento y a él se remite para establecer las zonas de ordenanza del área en cuestión. (R.P.A.)
c) Unidades de Ejecución. Áreas en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento de ordenación ó gestión para su total desarrollo. En ellas son también de aplicación las ordenanzas generales con las restricciones ó variaciones que se especifican en la ficha correspondiente.
d) Planes Especiales. Zonas que ya incluidas en las Normas que se revisan o incluidas como Suelo Urbano en estas N.S., necesitan de esta figura de planeamiento:

- Para completar su desarrollo de forma concordante con la realidad edificada.
- Proteger los elementos de interés edificatorio o paisajístico natural o de la escena urbana.

Artículo 278. Áreas de Ordenanza General.

Son las siguientes:

- Zona 1 : Casco Antiguo
- Zona 2 : Edificación en Manzana Cerrada
- Zona 3 : Ciudad Jardín. Edificación Aislada o Pareada
- Zona 4 : Ciudad Jardín. Edificación en Hilera
- Zona 5 : Residencial Extensiva Abierta
- Zona 6 : Industrial
- Zona 7 : Remisión a Planeamiento Anterior
- Zona 8 : Espacios Libres
- Zona 9 : Especial (equipamiento colectivo)
- Zona 10 : Mantenimiento de la Edificación

Artículo 279. Unidades de Ejecución.

Son las áreas de suelo urbano sujetas a planeamiento de desarrollo u otros instrumentos de ordenación ó gestión y aparecen señaladas en los planos de Ordenación con un círculo de trazo grueso con el código numérico y, en su caso, de otras siglas que indican el tipo de planeamiento a desarrollar.

En el Anexo Normativo y en los planos se recogen las características y particularidades de la ordenación, uso y aprovechamiento de cada unidad, que se consideran a todos los efectos normas de obligado cumplimiento.

Si en el proceso de su gestión se decide introducir modificaciones a nivel de viario y ordenación de volúmenes, se deberá redactar un estudio de detalle.

En el plazo de un (1) año desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, los propietarios de la Unidad deberán presentar los Estatutos y Bases de Ejecución de la Junta de Compensación.

CAPITULO II. ZONA 1 CASCO ANTIGUO.

Artículo 280. Delimitación.

La zona de casco antiguo, este ámbito comprende el recinto consolidado del casco central, con edificaciones del tipo tradicional culto. Su delimitación se representa con el grafismo:



La aplicación de la ordenanza a estas fincas se entenderá a los efectos de la determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, sin perjuicio de que en parcelas en esquina que tengan fachada a dos calles con regulaciones urbanísticas distintas deben cumplirse las limitaciones de altura y condiciones estéticas que se indican más adelante.
Cuando se produzca una agrupación de parcelas afectadas inicialmente por distintas ordenanzas, de acuerdo con los criterios de aplicación de este Plan, sobre la parcela resultante se mantendrá la regulación urbanística aplicable sobre las parcelas originales.
La zona de Casco Antiguo se divide en:

- Sin nivel: es la característica de la zona.
- Nivel 1: Las fachadas a la C/ Víctor Pradera que se señalan en el Plano de Ordenación.

Artículo 281. Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.

Segregación y agrupación de parcelas.

La parcela mínima será la catastral histórica. Con objeto de mantener el parcelario catastral no se permitirá la agrupación de parcelas catastrales o registrales, salvo casos ocasionales y nunca más de dos parcelas colindantes ni más de 400 m². No se permitirá la segregación que dé lugar a parcelas de menos de 120 m². “En caso de agregación, la solución arquitectónica reflejará la división catastral”.

Ordenación.

La ordenación es en manzana cerrada, compacta, según las alineaciones existentes, señaladas en los planos de Ordenación. En ausencia de alineación definida en los planos, se considerará como tal la de la edificación legalmente existente a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.

Tipo de edificación.

La tipología de la edificación deberá ser la tradicional cerrada, entre medianerías, sin alineaciones interiores.

Dependiendo de las dimensiones de la parcela, el uso de la vivienda será preferentemente unifamiliar. La vivienda multifamiliar tendrá restricciones para potenciar los patios de vecinos.

Condiciones tipológicas.

No serán autorizadas, las obras de reforma interior ni las edificaciones de nueva planta que por su composición volumétrica o de fachada, o por los materiales o colores empleados puedan alterar la imagen tradicional de su entorno y en general del casco antiguo de Chipiona, preferiblemente se utilizarán materiales tradicionales.

1.- Los huecos de fachada, tanto de ventanas como de balcones serán de proporción vertical.
2.- Las fachadas no podrán ser totalmente diáfanas, ni aún cuando la planta sea comercial, sino que buscará una adecuada proporción de huecos y macizos, debiendo igualmente diseñarse la planta baja en armonía con el resto de la fachada.
3.- No se permiten en el acabado de fachadas, la pluralidad de materiales discordantes, ni aquellos colores diferentes a los empleados tradicionalmente en la zona dándose prioridad al blanco. Se recomienda la utilización de las piedras calizas y enfoscados pintados en los colores tradicionales. Las cubiertas serán preferentemente de teja cerámica.
4.- Se prohíbe todo tipo de plaquetas de ladrillo, materiales vítreos o cerámicos, etc.
5.- Si quedan medianeras visibles, estas se tratarán con arreglo a la textura y color de las fachadas.

6.- Si quedan fachadas traseras a patios y jardines o que fueran visibles desde puntos lejanos de la topografía del lugar, estas fachadas interiores se tratarán con el mismo criterio que las principales.

7.- Las cubiertas podrán ser de teja cerámica curva o plana a la andaluza.

Artículo 282. Edificabilidad.

a) La edificabilidad máxima de los solares calificados con esta ordenanza será el 1,6m²/m².

b) Para las parcelas con hoteles, hostales o pensiones que en el momento de la aprobación de este plan tengan la licencia de obra e instalación otorgada y la de apertura concedida o solicitada, la edificabilidad será la siguiente:

- Hoteles de cuatro o más estrellas: 1,90 m²/m².
- Hoteles de menos de cuatro estrellas: 1,70 m²/m².
- Hostales y pensiones: según normativa general

Si se pretenden implantar nuevos hoteles, hostales o pensiones se podrá hacer en uso exclusivo en parcelas superiores a 750 m² con una edificabilidad de

- Hoteles de cuatro o más estrellas: 1,90 m²/m².
- Hoteles de menos de cuatro estrellas: 1,80 m²/m².
- Hostales y pensiones: 1,80 m²/m².

Artículo 283. Alineaciones, altura y Ocupación de Parcela.

Alineaciones.

Con carácter general se mantendrán las alineaciones existentes.

Altura máxima.

Se distinguen dos niveles:

- Sin Nivel: La altura máxima será de dos plantas. La altura máxima de cornisa se obtendrá en cada caso asignando a cada planta la de las plantas correspondientes de los edificios contiguos, y si éstas son diferentes, escogiendo entre ellas la que resulte más representativa de la calle a la que dan fachada. En cualquier caso las alturas entre plantas deberán cumplir lo dispuesto en el apartado "Altura de pisos" de este Artículo.

- Nivel 1: La altura máxima será de tres plantas. La altura máxima de cornisa será de 9,50m. En el caso de uso hotelero, se supondrá la parcela en nivel 1.

Altura en solares de esquina.

En los solares de esquina con dos calles reguladas por ordenanzas, con distinta altura, la edificación podrá desarrollarse, en fachada, sobre la calle menor, con la altura de la calle mayor, en una longitud equivalente a una vez y media el ancho de la calle menor con el límite máximo de 20m., debiendo a partir de este punto, adoptarse la altura máxima permitida en esta última.

Altura.

Se establece como altura mínima de la edificación en la zona, la de una planta menos que la altura máxima permitida.

La altura libre mínima de planta baja será de 3m. y la máxima de 4m, para uso distinto del de la vivienda.

En caso de vivienda o garajes, salvo la planta baja que colocará su forjado a tres metros, todos los demás tendrán una altura libre mínima de 2,50 m.

Edificaciones en viviendas interiores

En el caso de construcciones de viviendas en que algunas de ellas no lucieran fachadas a vía pública, sino a patios interiores, éstas se podrán realizar de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Dos de sus habitaciones al menos (estar y un dormitorio) deberán abrir hueco a un espacio libre (patio común).

- El 25% de la superficie de la parcela se destinará a zonas libres comunes cuya ubicación será determinada libremente en el proyecto de edificación.
- El 20% de la superficie de la parcela se destinará a patio único.
- El patio único no podrá tener dimensiones inferiores en cada uno de sus lados de 6 mts., aún cuando ello suponga que la superficie del patio supere el 25% de la superficie de la parcela.

Sótanos.

Los sótanos podrán ocupar la totalidad del solar y el semisótano deberá coincidir con la planta baja.

Ocupación en planta baja.

La ocupación máxima del solar será del 75%, debiendo dejarse un patio de manzana con lados mínimos de 6 mts., cuando a él se abran entradas a viviendas, al que se accederá por un pasaje de la vía pública con ancho no inferior a los 2 mts.

Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:

El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio.

Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45º. Esta construcción no podrá superar el 10% del aprovechamiento ni 15 m².

Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30º. El voladizo de cubierta a las calles que converjan no superará los 50cm.

Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos. Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.

Artículo 284. Usos.

Usos permitidos.
Característico:

1.- Residencial en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª. Las viviendas interiores deberán cumplir lo estipulado en el apartado "ocupación en planta baja" del artículo 283.

Permitidos:
2.- Terciario en sus categorías de:

1ª. Oficinas: en todos sus grados en edificio exclusivo o en plantas semisótano, baja y primera.

2ª. Salas de Reunión: en sus grados 1º a 3º, en situación 1ª en planta semisótano, baja o primera, o edificio exclusivo.

3ª. Comercial: en sus grados 1º, 2º y 3º en planta baja o edificios exclusivos.

4ª. Hotelero y hospedaje: en sus grados 2º, 3º y 4º en edificio exclusivo.

5ª. Restauración: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo.

3.- Industrial y almacenamiento en los subusos c), d), e) y f), con una superficie máxima construida de 400 m², en planta baja, semisótano o edificio exclusivo.

4.- Dotacional-Equipamiento, en sus clases E, S, D, R, S.U, categorías a), b), c) y en plantas bajas, primera o edificio exclusivo, y viviendas sujetas al régimen de Protección Pública.

5.- Espacios libres, en todas sus clases.

6.- Transporte y comunicaciones, en su clase a)

Usos prohibidos.
Todos los demás.

Artículo 285. Semisótanos y sótano.

Se permite el semisótano y un sótano con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 5,5 m.

Artículo 286.Voladizos y miradores.

No se permiten cuerpos volados cerrados. Los miradores o cierros análogos en materiales y dimensiones a los tradicionales, con un vuelo máximo de 35cm., no pudiendo superar el 30% del ancho de la acera. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 45cms.

Artículo 287. Protección del Patrimonio Inmobiliario.

La regulación de la protección del patrimonio inmobiliario estará sometida a lo señalado en el Título VII de estas Normas. El catálogo de edificios protegidos está reseñado en el artículo 222.

Se prohíben las marquesinas, los banderines y los rótulos luminosos de neón, y/o de plástico.

La rotulación se hará adherida o pintada a los paños de vidrio por su interior o con letras corpóreas individuales de madera o de hierro pintadas sobre los escaparates.

Se prohiben las carpinterías de aluminio en su color, recomendándose el tono blanco u obscuro.

Artículo 288.Patios.

Además de las determinaciones establecidas para los patios de manzana, los patios de luces y ventilación, tendrán las dimensiones adecuadas para permitir la inscripción de un círculo de 3m. de diámetro, y alcanzar una superficie mayor de 9 m².

Artículo 289. Aparcamientos.

Será necesario prever:

- En el uso residencial: Una plaza por vivienda. En el caso de solares de menos de 250 m² o en caso de presentar fachada únicamente a vía peatonal, podrá excusarse este requisito, siempre y cuando no se prevea la ejecución de sótano o semisótano.

- En otros usos deberá preveerse en la siguiente cuantía:
    - Uso comercial: una plaza por cada 100 m² por encima de los primeros 75 m².
    - Uso oficinas: una plaza por cada 50 m² de edificación.

- Dotacional: una plaza por cada 100 m² de edificación.
- Uso hotelero: una plaza por cada dos habitaciones en grado 3º, quedando exento el grado 4º.
- Resto de los usos: una plaza por cada 200 m² de edificación

- Se podrá excusar este requisito en el caso del solar a construir presente una única fachada a vía peatonal.

En los solares de esquina con dos calles, una peatonal y otra de acceso rodado, el garaje necesariamente tendrá acceso por la calle con acceso rodado y no por la calle peatonal.

CAPITULO III. ZONA 2. EDIFICACION EN MANZANA CERRADA.

Artículo 290. Delimitación.

1.- Comprende los recintos consolidados o sin consolidar dentro del perímetro del Suelo Urbano, con edificación tradicional desarrollada desde los años 50-60, que figuran en los Planos de Ordenación con el grafismo:

2

2. La facultad de edificación en las Unidades de Ejecución sin consolidar estará condicionada a la equidistribución de las cargas y beneficios del planeamiento. La zona se divide en

- Sin Nivel: El característico de la zona.
- Nivel I: Determinadas fachadas de la calle Víctor Pradera y nuevas implantaciones hoteleras.

Artículo 291. Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.

Parcela mínima.

La parcela mínima será de 120m², con una fachada mínima de 6 m. Los solares previamente inscritos en el Registro en la fecha de aprobación definitiva de este Plan, que tengan menos de 120m², serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compraventa se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedificables.

Tipo de edificación.

Edificación adosada, en línea, cerrando manzana, sin alineaciones interiores, con o sin jardines delanteros, en las obras de nueva planta la disposición del jardín delantero será obligatoria si este elemento existe en los dos edificios contiguos o en más de la mitad del frente de la manzana en el que se sitúe la parcela.

Condiciones tipológicas.

Se cumplirán las condiciones generales de estas Normas, y en todo caso se mantendrán las características tipológicas de la zona.
De forma especial, en la zona 2-1 se garantizará que la ordenación libre de volúmenes oculte las medianerías que puedan resultar de la composición final.

Cerramiento en caso de jardín delantero.

En las obras de nueva planta la disposición del jardín delantero será obligatoria si este elemento existe en los dos edificios contiguos o en más de la mitad del frente de la manzana en el que se situé la parcela.

En el supuesto de que existan retranqueos irregulares de los colindantes no ajustados a esta norma, la alineación de la edificación, al objeto de ajustarse a la tipología edificatoria de la manzana, será fijada por los Técnicos Municipales en la concesión de licencia urbanística.

Los jardines delanteros deberán tener una profundidad de al menos 3,00m desde la alineación oficial y disponer de cerramiento. El cerramiento de los jardines delanteros tendrá una altura comprendida entre 1,20m. hasta 1,60m, podrá ser cerrado hasta una altura de 0,70m sobre la rasante de la acera. El resto de la altura del cerramiento será abierto.

Artículo 292.Edificabilidad.

a) La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 1,4 m²/m² a la superficie de la parcela.

b) Para las parcelas con hoteles, hostales o pensiones que en el momento de la aprobación de este plan tengan la licencia de obra e instalación otorgada y la de apertura concedida o solicitada, la edificabilidad será la siguiente:

- Hoteles de cuatro o más estrellas: 1,70 m²/m².
- Hoteles de menos de cuatro estrellas: 1,60 m²/m²
- Hostales y pensiones: según normativa general
- En estos casos la ocupación de la parcela podrá pasar del 75% al 100% del suelo neto edificable.

Si se pretenden implantar nuevos hoteles, hostales o pensiones se podrá hacer en uso exclusivo en parcelas superiores a 2.500 m² con una edificabilidad de

- Hoteles de cuatro o más estrellas: 1,70 m²/m².
- Hoteles de menos de cuatro estrellas: 1,60 m²/m².
- Hostales y pensiones: 1,60 m²/m².

c) Computará dentro de la mencionada edificabilidad cualquier edificación principal o secundaria que se desarrolle sobre rasante.

Artículo 293. Alineaciones, Altura y Ocupación de Parcela.

Alineaciones.

Se mantendrán las alineaciones existentes.

Alturas.

La altura máxima será de dos plantas (Baja + una) y 6,50m. La altura mínima será de una planta. La altura máxima de cornisa se obtendrá en cada caso asignando a cada planta la de las plantas correspondientes de los edificios contiguos, y si éstas son diferentes, escogiendo entre ellas la que resulte más representativa de la calle a la que dan fachada. Para uso hotelero se admitirán 3 plantas (9,50 m).

Altura de pisos.

La altura libre mínima de planta baja será de 2,70m. y máxima de 3,50m. para usos distintos de la vivienda.

En caso de vivienda o garajes, tanto la planta baja como todos las demás plantas sobre rasante tendrán una altura libre mínima de 2,60m.

Ocupación máxima.

75% de la parcela.

Utilización bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:

Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 30º. Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30º.

El voladizo de cubierta a las calles que converjan no superará los 50 cm.

Se prohibe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos. Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.

Artículo 294. Usos.

Usos permitidos.

Característicos:

1.- Residencial en todas sus clases.

Permitidos:

2.- Terciario en sus categorías:

1ª.- Oficinas: en todas sus categorías en edificio exclusivo o en plantas baja y primera. Para la categoría 3ª podrá situarse también bajo cubierta.

2ª.- Salas de reunión: en todos sus grados y situaciones.

3ª.- Comercial: en grado 1º, 2º y 3º en planta baja o edificio exclusivo.

4ª.- Hotelero y hospedaje: en todos sus grados.

5ª.- Restauración: en todos sus grados y situaciones de planta baja, primera o edificio exclusivo.

3.- Industrial y almacenamiento en los subusos b), c), d), e) y f), en su categoría 1ª, y en planta semisótano y baja y/o edificio exclusivo. En subuso h) en edificio exclusivo. En categoría 2ª, en edificio exclusivo que tomará las medidas correctoras oportunas para mantener las emisiones sonoras, de gases, vertidos, etc., en las condiciones que señala el Título V de estas Normas. La superficie construida máxima en todos los casos será de 500 m².
4.- Dotacional-Equipamiento en sus clases E, S, D, R, S.U. (en sus servicios a), b), c) y d)) y S.I. y viviendas sujetas a un régimen de protección pública.
En clase S.U. en las siguientes situaciones:

- El servicio a) se podrá situar en plantas sótano, baja, primera y segunda.
- El servicio b) se podrá situar en semisótano, planta baja y primera.
- El servicio c) en planta semisótano, baja y primera.
- El servicio d) en edificio exclusivo.

En la clase S.I., en planta sótano y baja, o edificios exclusivos.
5.- Espacios libres en todas sus clases.
6.- Transporte y comunicaciones, en su clase a).

Usos prohibidos.
Todos los demás.

Artículo 295. Sótanos y Semisótanos.

Semisótanos y sótanos.

Se permite el semisótano y sótano 1º, con una profundidad a cara superior de solera o forjado más distante, medida desde la rasante de la acera de 5,50m.

Artículo 296. Voladizos y Miradores.

Voladizos y miradores.

No se permiten cuerpos volados cerrados. Los miradores cumplirán las condiciones del Artículo 286.

Artículo 297. Protección del patrimonio inmobiliario.

La regulación del patrimonio inmobiliario estará sometido a lo señalado en el presente Plan.
No se permiten en el acabado de fachadas la pluralidad de materiales discordantes, ni aquellos colores diferentes a los empleados tradicionalmente en la zona, salvo justificación en contrario, que se hará presentando junto al Proyecto Básico y de Ejecución un alzado detallado, coloreado, explicando pormenorizadamente los materiales y texturas.
Si quedan medianerías visibles, éstas se tratarán con arreglo a la textura y color de las fachadas.
Si quedan fachadas traseras a patios y jardines o que fueran visibles desde puntos lejanos de la topografía del lugar, estas fachadas interiores se tratarán con el mismo criterio que las principales.

Artículo 298. Aparcamientos.

Será necesario prever:
- En el uso residencial: Una plaza por vivienda. En el caso de solares de menos de 250 m² o en caso de presentar fachada únicamente a vía peatonal, podrá excusarse este requisito, siempre y cuando no se prevea la ejecución de sótano o semisótano.

- En otros usos deberá preveerse en la siguiente cuantía:
    - Uso comercial: una plaza por cada 100 m² por encima de los primeros 75 m².
    - Uso oficinas: una plaza por cada 50 m² de edificación.
    - Dotacional: una plaza por cada 100 m² de edificación.
    - Uso hotelero: una plaza por cada dos habitaciones en grado 3º, quedando exento el grado 4º.
    - Resto de los usos: una plaza por cada 200 m² de edificación

- Se podrá excusar este requisito en el caso del solar a construir presente una única fachada a vía peatonal.

CAPITULO IV. ZONA 3. CIUDAD JARDIN, EDIFICACION AISLADA O PAREADA.

Artículo 299. Delimitación.

Comprende los recintos consolidados dentro del perímetro de Suelo Urbano con edificación tipo "Ciudad Jardín", que figura en los Planos de Ordenación y se delimitan con el grafismo:

3

Artículo 300. Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.

Parcela mínima.

La parcela mínima será de 175 m² y tendrá una fachada mayor de 12m. en el caso de viviendas unifamiliares. Será mayor de 10m. para cada una de las parcelas en el caso de dos viviendas pareadas.

En el caso de parcelas de más de 700 m2 se permitirá crear un condominio que destine al menos un 25% de la superficie de la parcela para resolver las áreas rodadas y peatonales interiores y otros usos comunes, y en el resto, sin segregación alguna, se podrán construir viviendas aisladas o pareadas en proporción de 1 por cada 175 m2 restantes.

Los solares previamente inscritos en el Registro en la fecha de Aprobación Definitiva de este Plan, que tengan menos de 175 m², serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compra-venta se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedificables. En cualquier caso se podrá autorizar la edificación en aquellas parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en las que como consecuencia de las edificaciones existentes en las parcelas colindantes no sea materialmente posible su ampliación.

Ordenación.

La ordenación es libre dentro de la parcela según los retranqueos que se fijan:

- Retranqueos a los linderos de viales y espacios públicos, no inferior a 3m.
- Retranqueos a resto de linderos, no inferior a 2,50m.

Tipo de edificación.

La edificación será unifamiliar y aislada. Se permite la edificación de dos viviendas unifamiliares pareadas, siempre que se redacte un proyecto común y la construcción se realice simultáneamente, queden ocultas las medianerías y se inscriba oportunamente la servidumbre en el Registro.

Condiciones tipológicas.

1.- La edificación será de composición y material libre, así como la solución de cubierta.

2.- Se prestará especial cuidado en el mantenimiento de los árboles de gran porte existentes en la parcela, adecuando la edificación a la topografía del lugar, y estableciendo una jardinería cuidada que potencie los valores arquitectónicos.

Cerramiento de la parcela.

Los jardines delanteros deberán tener una profundidad de al menos 3,00m desde la alineación oficial y disponer de cerramiento. El cerramiento de los jardines delanteros colindantes con las fachadas a vía pública, tendrá una altura comprendida entre 1,20m. hasta 1,60, podrá ser opaco hasta una altura de 0,70m sobre la rasante de la acera, el resto de la altura del cerramiento será abierto, en los linderos medianeros el cerramiento podrá ser de fábrica en toda su altura (con un máximo de 2,00 m).

Artículo 301.Edificabilidad

a)La edificabilidad máxima será de 0,75 m²/m². Se permite además la construcción de una edificación destinada a garaje-aparcamiento, con una superficie máxima de 25 m², que podrá situarse lindando con la medianería del fondo y lateral, ó integrada en el conjunto de la vivienda, debiendo en este caso respetar la separación a linderos establecida en el Artículo 300.

b) Para las parcelas con hoteles, hostales o pensiones que en el momento de la aprobación de este plan tengan la licencia de obra e instalación otorgada y la de apertura concedida o solicitada, la edificabilidad será la siguiente:

- Hoteles de cuatro o más estrellas: 1,25 m²/m².
- Hoteles de menos de cuatro estrellas: 1,05 m²/m².
- Hostales y pensiones: según normativa general

Si se pretenden implantar nuevos hoteles, hostales o pensiones se podrá hacer en uso exclusivo en parcelas superiores a 400 m² con una edificabilidad de:

- Hoteles de cuatro o más estrellas: 1,25 m²/m².
- Hoteles de menos de cuatro estrellas: 1,75 m²/m².
- Hostales y pensiones: 1,00 m²/m²., sin parcela mínima.

Artículo 302. Alineaciones, Altura y Ocupación de Parcela.

Alineaciones.
Se mantendrán las alineaciones existentes.

Altura máxima.
La altura máxima será de dos plantas y 7 m.
Sobre la segunda planta podrá construirse un torreón cuya superficie no exceda del 25% de la construida en la planta baja, excluyendo la ocupada por el garaje cuando éste sea exento o adosado a la vivienda. En el caso de viviendas pareadas los torreones deberán quedar separados de la medianería una distancia no inferior a los 3 m.

En uso hotelero se permiten 3 plantas (9,50 m)

Altura mínima.
Se establece como altura mínima de la edificación en la zona, la de una planta menos que la altura máxima permitida.

Altura de pisos.
La altura de la planta baja estará comprendida entre 2,90 m. y 4,00 m., y la planta alta y torreón tendrán una altura mínima de 2,70 m.

Ocupación en planta baja.

La edificación sin contar el garaje podrá ocupar el 50% de la parcela, con independencia del torreón especificado en el Artículo 302.

Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:

El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio.

Las instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45º; en este último caso la escalera se incorporará al torreón si lo hubiere.

Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30º.

Se prohibe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos. Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.

Artículo 303. Usos.

Usos permitidos.

Característico:

1.- Residencial en su categoría 1ª.

Permitidos:

2.- Terciario en sus categorías de:

1ª. Salas de Reunión: en sus grados 1º a 3º, en situación 1ª en planta semisótano, baja o primera, o edificio exclusivo.

2ª. Hotelero y hospedaje: en sus grados 2º, 3º y 4º en edificio exclusivo.

3ª. Restauración: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo.

3.- Dotacional-Equipamiento, en sus clases E, S, D, R, S.U, categorías a), b), c) y en plantas bajas, primera o edificio exclusivo.

4.- Espacios libres, en todas sus clases.

Usos prohibidos.

Todos los demás.

Artículo 304. Semisótanos y sótanos.

Se permite el semisótano y un sótano con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 4,5m., no pudiendo ocupar los espacios libres que resulten de los retranqueos fijados en el Artículo 302.

Artículo 305. Voladizos y miradores.

Se permiten los cuerpos volados cerrados con un saliente máximo de 1 m. y una ocupación inferior al 50% de la longitud de la fachada. Estos cuerpos volados cerrados deberán cumplir las condiciones de retranqueo señaladas para cada tipo de lindero.

La totalidad de la superficie cerrada computará a efectos de la edificabilidad permitida.

Artículo 306. Protección del patrimonio inmobiliario.

La regulación de la protección del patrimonio inmobiliario estará sometida a lo señalado en el Título VII de estas Normas.

Se prohíben las marquesinas, los banderines y los rótulos luminosos de neón, y/o de plástico.

La rotulación se hará adherida o pintada a los paños de vidrio por su interior o con letras corpóreas individuales de madera o de hierro pintadas sobre los escaparates.

Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color, recomendándose el tono blanco u obscuro.

Artículo 307.Aparcamientos.

Será necesario proveer:

- En el uso residencial:
  - Una plaza por vivienda, que podrá situarse en sótano, semisótano o en planta baja, en este caso en garaje aislado o formando parte de la edificación principal.
- En otros usos:
  - Hotelero: Una plaza por cada dos habitaciones en grado 3º, quedando exento el grado 4º.

- Dotacional: Una plaza por cada 100 m² de edificación.
- Resto de los usos: Una plaza por cada 200 m² de edificación.

CAPITULO V. ZONA 4. CIUDAD JARDIN. EDIFICACION EN HILERA.

Artículo 308. Delimitación.

Comprende los recintos consolidados dentro del perímetro de Suelo Urbano con edificación tipo "Unifamiliar Adosada", que figura en los Planos de Ordenación y se delimitan con el grafismo:

4

Artículo 309.Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.

La parcela mínima será de 100m² y tendrá una fachada mayor de 5m.

Los solares previamente inscritos en el Registro en la fecha de Aprobación Definitiva de este Plan, que tengan menos de 100m², serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compra-venta se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedificables. En cualquier caso se podrá autorizar la edificación en aquellas parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en las que como consecuencia de las edificaciones existentes en las parcelas colindantes no sea materialmente posible su ampliación.

Ordenación.

La ordenación es libre dentro de la parcela, debiendo formar siempre hileras sin medianerías vistas, y manteniendo los retranqueos que se fijan:

- Retranqueos a los linderos de viales, espacios públicos y fachada, no inferior a 3m.
- Retranqueos al fondo, no inferior a 3m.

Tipo de edificación.

La edificación será unifamiliar y adosada formando hileras.

Condiciones tipológicas.

1.- La edificación será de composición y material libre, así como la solución de cubierta.
2.- Se prestará especial cuidado en el mantenimiento de los árboles de gran porte existentes en la parcela, adecuando la edificación a la topografía del lugar, y estableciendo una jardinería cuidada que potencie los valores arquitectónicos.

Cerramiento del jardín delantero.

Los jardines delanteros deberán tener una profundidad de al menos 3,00m desde la alineación oficial y disponer de cerramiento. El cerramiento de los jardines delanteros tendrá una altura comprendida entre 1,20m. hasta 1,60m, podrá ser cerrado hasta una altura de 0,70m sobre la rasante de la acera. El resto de la altura del cerramiento será abierto, en los linderos medianeros el cerramiento podrá ser de fábrica en toda su altura (con un máximo de 2,00 m.).

Artículo 310.Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0,75m^2/m^2.

Artículo 311. Alineaciones, Altura y Ocupacion de Parcela.

Alineaciones.

Se mantendrán las alineaciones existentes. No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

Altura máxima.

La altura máxima será de dos plantas y 7m.

Altura mínima.

Se establece como altura mínima de la edificación en la zona, la de una planta menos que la altura máxima permitida.

Altura de piso.

La altura de la planta baja estará comprendida entre 2,90m. y 4,00m., y la planta alta y torreón tendrán una altura mínima de 2,70m.

Ocupación en planta baja.

La edificación podrá ocupar el 60% de la parcela.

Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:
El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio. Las instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45º.
Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30º.

Artículo 312. Usos.

Usos permitidos.

Característico:

1.- Residencial en su categoría 1ª.

Permitidos:

2.- Terciario en sus categorías de:

1ª. Salas de Reunión: en sus grados 1º a 3º, en situación 1ª en planta semisótano, baja o primera, o edificio exclusivo.

2ª. Hotelero y hospedaje: en sus grados 3º y 4º en edificio exclusivo.

3ª. Restauración: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo.

3.- Dotacional-Equipamiento, en sus clases E, S, D, R, S.U, categorías a), b), c) y en plantas bajas, primera o edificio exclusivo.

4.- Espacios libres, en todas sus clases.

Usos prohibidos.

Todos los demás.

Artículo 313. Semisótanos y Sótanos.

Se permite el semisótano y un sótano con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 4,5m, no pudiendo ocupar los espacios libres que resulten del retranqueo de 3 m. a los linderos de fachadas.

Artículo 314. Voladizos y Miradores.

Se permiten los cuerpos volados cerrados con un saliente máximo de 1m. y una ocupación inferior al 50% de la longitud de la fachada. Estos cuerpos volados cerrados deberán cumplir las condiciones de retranqueo señaladas para cada tipo de lindero.
La totalidad de la superficie cerrada computará a efectos de la edificabilidad permitida.

Artículo 315. Protección del Patrimonio Inmobiliario.

La regulación de la protección del patrimonio inmobiliario estará sometida a lo señalado en el Título VII de estas Normas.

Se prohíben las marquesinas, los banderines y los rótulos luminosos de neón, y/o de plástico.
La rotulación se hará adherida o pintada a los paños de vidrio por su interior o con letras corpóreas individuales de madera o de hierro pintadas sobre los escaparates.
Se prohíjen las carpinterías de aluminio en su color, recomendándose el tono blanco u oscuro.

Artículo 316. Aparcamientos.

Será necesario proveer:
- En el uso residencial:
    - Una plaza por vivienda, que podrá situarse en sótano, semisótano o en planta baja, en este caso en garaje aislado o formando parte de la edificación principal.
- En otros usos:
    - Hotelero: Una plaza por cada dos habitaciones en grado 3º, quedando exento el grado 4º.
    - Dotacional: Una plaza por cada 100 m² de edificación.
    - Resto de los usos: Una plaza por cada 200 m² de edificación.

CAPITULO VI. ZONA 5. RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA

Artículo 317. Delimitación.

Comprende los recintos del Suelo Urbano destinados a edificación del tipo bloque aislado, con o sin patios cerrados, que figura en los Planos de Ordenación y se delimitan con el grafismo:

5

Artículo 318. Parcela Mínima Tipología Edificatoria.

La parcela mínima será de 400 m², pero en todo caso, deberá permitir una edificación sujeta al resto de las condiciones que se especifican en estas Normas.

Ordenación.

La ordenación es libre dentro de la parcela.
Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados, cuya plantación y conservación será a cuenta de los propietarios, y que no podrán ser reparcelados ni vendidos con independencia de la totalidad de la parcela.
En el caso de actuaciones sobre manzanas completas, se permitirá la tipología de manzana cerrada, debiendo redactarse un Estudio de Detalle que ordene volúmenes edificables y defina si es preciso el viario complementario interior.

En el caso de edificación abierta los retranqueos que deben cumplirse son los siguientes:

- Retranqueos a los linderos de viales y espacios públicos, no inferior a 3 m.
- Retranqueos al resto de linderos, no inferior a 6 m.
- La distancia mínima entre edificios dentro de una misma parcela será de 12 m.

En el caso de edificación en manzana cerrada, se estará a lo que fije el Estudio de Detalle, debiendo retranquearse al menos 3 m. de los linderos de viales y espacios públicos.

Tipo de edificación.

La edificación será en bloques abiertos aislados, permitiéndose la manzana cerrada si se actúa por manzana completa, debiendo redactarse un Estudio de Detalle que ordene volúmenes edificables y defina, si es preciso, el viario complementario interior.

Condiciones tipológicas.

1.- La edificación será de composición y material libre, así como la solución de cubierta.
2.- Se prestará especial cuidado en el mantenimiento de los árboles de gran porte existentes en la parcela, adecuando la edificación a la topografía del lugar, y estableciendo una jardinería cuidada que potencie los valores arquitectónicos.

Cerramientos.

Deberá disponerse un cerramiento de parcela, con una altura no inferior a 1,20 m. y no superior a 1,60 m. Los elementos macizos del cerramiento no sobrepasarán la altura de 70 cm. y no serán inferiores a los 50 cm.; Todos los demás. se realizará con elementos vegetales o cerramiento de mallas metálicas.

Artículo 319. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1,5m²/m².

Artículo 320. Alineaciones, Altura y Ocupación de Parcela.

Alineaciones.

Se mantendrán las alineaciones existentes. No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

Altura máxima.

La altura máxima será de cuatro plantas, con una altura de cornisa de 13m.

Altura mínima.

Se establece como altura mínima de la edificación en la zona, la de una planta menos que la altura máxima permitida.

Altura de piso.

La altura de la planta baja será mayor de 3,50m. en el resto de las plantas la altura será mayor de 2,50m.

Ocupación en planta baja.

La edificación podrá ocupar el 50% de la parcela.

Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:
El espacio útil, bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio.
Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45º.
Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30º. Se prohibe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos. Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.

Artículo. 321. Usos.

Usos Característicos:

1.- Residencial en sus categorías 2ª, 3ª y viviendas con protección pública.

Usos Permitidos:

2.- Terciario en sus categorías:

1ª.- Oficinas: en todos sus grados, en planta semisótano, baja y primera, o edificio exclusivo.

2ª.- Salas de reunión: en sus grados 1º a 3º, en situaciones 1ª y 2ª, en planta baja o edificio exclusivo.

3ª.- Comercial: en todos sus grados, en las situaciones: En grado 1º, en planta baja. En grado 2º y 3º, en planta baja, primera o edificio exclusivo. En grado 4º, en edificio exclusivo.

4ª.- Hotelero y hospedaje: en todos sus grados en edificio exclusivo.

5ª.- Restauración: en todos sus grados en planta semisótano y baja.

3.- Industrial y almacenamiento, en los subusos c), d), e), f), en su categoría 1ª, en planta baja.

4.- Dotacional-Equipamiento, en sus clases E, C, S, D, R, S.U., en su servicio a) y viviendas sujetas a régimen de protección pública (Norma 4.2.10).

5.- Espacios libres, en sus clases b) y d)

Usos prohibidos.

Todos los demás y en la planta baja de los edificios el residencial.

Artículo 322. Semisótanos y Sótanos.

Se permite el semisótano y dos sótanos con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 7,5m.

Artículo 323. Voladizos y Miradores.

Se permiten los balcones, terrazas, miradores y cuerpos volados cerrados con un saliente máximo de 1 m. y una ocupación inferior al 50% de la longitud de la fachada. Los cuerpos volados cerrados deberán cumplir las condiciones de retranqueo señaladas para cada tipo de lindero.
La totalidad de la superficie cerrada computará a efectos de la edificabilidad permitida, y la de balcones, terrazas y miradores, en un 50%.

Artículo 324. Protección del Patrimonio Inmobiliario.

La regulación de la protección del patrimonio inmobiliario estará sometida a lo señalado en el Título VII de estas Normas.

Artículo 325. Aparcamientos.

Será necesario proveer:
- En el uso residencial:
    - Una plaza por vivienda, que podrá situarse en sótanos, semisótano o en planta baja.

- En otros usos:
    - Hotelero: Una plaza por cada dos habitaciones, quedando exento el grado 4º.
    - Comercial: Una plaza por cada 100 m² de edificación, estando exentos los 75 m² primeros.
    - Dotacional: Una plaza por cada 100 m² de edificación.
    - Resto de los usos: Una plaza por cada 150 m² de edificación.

CAPITULO VII. ZONA 6. INDUSTRIAL.

Artículo 326. Delimitación.

Corresponde a todo tipo de industria, edificios industriales, almacenes y aquellas que, incluidas en la normativa ambiental de la Junta de Andalucía, con medios correctores adecuados, puedan incorporarse al conjunto urbano, con los necesarios aislamientos de zonas verdes de protección, que figuran en los Planos de Ordenación y se delimitan con el grafismo:

6

La zona se divide en:

- Sin Nivel: El característico de la zona.
- Nivel 1: Tolerancia industrial, que se corresponde a las áreas de edificación industrial mezcladas con usos residenciales.

Artículo 327. Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.

Parcela mínima.

Para la Zona:

- Sin Nivel: 500 m², salvo la U.E. nº 7 y 9 que tienen Proyecto de Reparcelación aprobado, con fecha anterior a esta Revisión.
- Nivel 1: 400 m², debiendo en todo caso permitir una edificación sujeta al resto de las condiciones que se especifican.

Tipo de ordenación.

Para la Zona:

- Sin nivel: En parcela independiente siguiendo las alineaciones marcadas. Se permiten naves y edificios industriales en hilera, apareados y aislados, siempre que mantenga las condiciones de protección contra incendios.
- Nivel 1: Se mantendrán las alineaciones existentes. No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

Retranqueos.

Para la Zona:

- Sin Nivel: La edificación se retranqueará un mínimo de 5m. a la línea de fachada y tres metros al fondo. Si la edificación tiene más de 500m² en planta, dejará libre en un costado un paso de 3,50m. para acceso de bomberos. Este acceso se podrá mancomunar con el colindante siempre que esta carga sea inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Nivel 1: Se permite la edificación en manzana cerrada, sin retranqueos a la alineación oficial.

Cerramientos.

Deberá disponerse un cerramiento de parcela, con una altura no inferior a 1,20m. y no superior a 1,60m. Los elementos macizos del cerramiento no sobrepasarán la altura de 70cm. y no serán inferiores a los 50cm.; Todo el resto se realizará con elementos vegetales o cerramiento de mallas metálicas.

Artículo 328. Edificabilidad, Ocupación y Altura.

Edificabilidad y ocupación.

Para la Zona:

- Sin Nivel: La edificabilidad máxima será de 0,8m²/m². La ocupación máxima en planta será del 80% de la parcela.
- Nivel 1: La edificabilidad máxima será de 1,2m²/m². La ocupación máxima en planta será del 80% de la parcela.

Alturas.

Para la Zona:

- Sin nivel: La altura máxima será de 12,00m. (3 plantas para edificios industriales). Sólo se admite sobrepasar esta altura con elementos de instalaciones aislados indispensables para el funcionamiento de la industria. La altura libre mínima de cada planta del edificio industrial será de 3,50m. La altura máxima será libre.
  La superficie de oficinas no superará el 20% de la superficie total construida y deberá ser de uso privativo de la industria de la que es aneja.
- Nivel 1: La altura máxima será de 2 plantas, 9m. a cumbrera de las naves. La altura libre mínima de planta baja será de 3,50m.

Artículo 329. Usos.

Usos - Para la Zona de conjunto de interés del casco antiguo, el uso residencial será compatible con el uso industrial bodeguero, quedando excluido cualquier otro tipo de uso industrial.

- Sin nivel:

Característicos:
Según lo establecido en el artículo 326 de estas normas:

1.- Industrial y almacenamiento, en todos los subusos y categorías. Se tendrán en cuenta las disposiciones de la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental, del Decreto 153/1996, de 30 de abril de Reglamento de Informe Ambiental, del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre de Reglamento de Calificación Ambiental y del Decreto 292/1995 de 12 de diciembre de Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, y en todo caso se deberá proceder a una depuración completa de todos los residuos, humos y vertidos de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Permitidos:

2.- Residencial, en su categoría 1ª destinada a la guardería de la instalación en número máximo de una por parcela menores de 5.000m² y dos en parcelas de más de 5.000m².
La superficie máxima de la vivienda no excederá los 120m² construidos, ni el 20% del total de la superficie construida.

3.- Terciario, en sus categorías:

1ª.- Oficinas: en grado 2º, ligadas a la administración de las industrias. Se prohíben en edificio exclusivo.
2ª.- Comercial: en sus grados 2, 3º y 4º, fundamentalmente destinados al comercio mayorista en edificio exclusivo.
3ª.- Hotelero y hospedaje: en grados 1º y 2º en edificio exclusivo exento.
4ª.- Restauración: en todos sus grados.

4.- Dotacional-Equipamiento, en sus clases D, S.U. en el servicio c) y S.I.

5.- Espacios libres, en sus clases b), c) y d).

6.- Transporte y comunicaciones, en su clase a).

Prohibidos:

Queda expresamente prohibida la implantación de actividad relacionada con el Capítulo I del Catálogo de Actividades potencialmente contaminadoras de la Atmósfera. Decreto 20/96 de 20 de febrero.
Todos los demás que no sean ni característicos, ni permitidos.

- Nivel 1:

Característico:

1.- Industrial compatible con el uso Residencial, (en categoría 1ª en edificio exclusivo).
2.- Industrial y almacenamiento, en todos los subusos, en sus categorías 1ª y 2ª, en edificio exclusivo.

Permitidos:

3.- Terciario, en sus categorías:

1ª.- Comercial: en todos sus grados. En grado 2º, 3º y 4º, en edificio exclusivo.
2ª.- Restauración: en todos sus grados.

4.- Dotacional-Equipamiento, en sus clases D, R, S.U. servicios a), c), d) y S.I., todos ellos en edificio exclusivo.

5.- Espacios libres, en sus clases b), c) y d).

6.- Transporte y comunicaciones, en su clase a).

Prohibidos.

Todos los demás.

Queda expresamente prohibida la implantación de actividad relacionada con el Capítulo I del Catálogo de Actividades potencialmente contaminadoras de la Atmósfera. Decreto 20/96 de 20 de febrero.

Condiciones estéticas y ambientales.

Se cumplirán las que prescriben las condiciones generales de estas Normas.

Artículo 330. Voladizos.

Para el uso industrial, se permiten tanto en la zona sin nivel como en la de nivel 1, y siempre que estén justificados por las necesidades de producción, con un saliente que no exceda de 1 m. Computará en su totalidad a los efectos de la edificabilidad.
En las viviendas y otros usos permitidos, se estará a las condiciones de la ordenanza de la zona 5.

Artículo 331. Semisótanos y Sótanos.

Para la Zona:

- Sin nivel: Se prohíben como norma general, permitiéndose exclusivamente para aquellas instalaciones que deban incluirse en sótano y que sean indispensables para el funcionamiento industrial.
- Nivel 1: Se permite el semisótano y sótano 1º con una profundidad a cara superior de solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 5,50m.

CAPITULO VIII. ZONA 7. REMISION A PLANEAMIENTO ANTERIOR.

Artículo 332. Delimitación.

Corresponde a las áreas señaladas en los Planos de Ordenación, dentro del Suelo Urbano, a los recintos que tienen aprobado por el Ayuntamiento un planeamiento específico con su propia normativa y tipología no concordante con las ordenanzas zonales señaladas anteriormente, por lo que se seguirán rigiendo por su planeamiento específico.
Se corresponden con el grafismo

7

Artículo 333. Edificabilidad, Altura y Uso.

Edificabilidad.

La aprobada en cada uno de los planes especiales, parciales o modificaciones de Plan General.

Alturas.

Las aprobadas en cada uno de los planes especiales, parciales o modificaciones de Plan General.

Condiciones de uso.

Las aprobadas en cada uno de los planes especiales, parciales o modificaciones de Plan General.

CAPITULO IX. ZONA 8 ESPACIOS LIBRES.

Artículo 334. Delimitación.

Corresponde a los recintos urbanizados y ajardinados de dominio y uso público, marcados en los Planos de Ordenación como Espacios Libres, en todas sus modalidades. La vía parque queda excluida de este ámbito, regulándose por su Plan Especial.

Artículo 335. Edificabilidad, Altura y Uso.

Edificabilidad.

0,05 m^2/m^2.

Altura.

Una planta.

Condiciones de uso.

Se permiten únicamente edificaciones de uso público destinadas al servicio del parque o jardín o de carácter recreativo.
En el subsuelo de dichas áreas se permite la construcción de aparcamientos de uso público con un máximo de 4 plantas en el 100% del espacio.
Para aquellos espacios libres que se localicen en áreas naturales, como el Parque de Camarón, los proyectos de ejecución de obra deberán recoger medidas de protección sobre la vegetación y la fauna.

CAPITULO X ZONA 9 ESPECIAL (EQUIPAMIENTOS).

Artículo 336. Delimitación.

Se corresponde con los recintos marcados en los Planos de Ordenación como Equipamientos.

Artículo 337. Usos.

Condiciones de uso.

Las condiciones de uso en esta zona se fijan para cada parcela.
El destino de los terrenos estará adscrito permanentemente al uso genérico de equipamiento colectivo; pudiendo implantarse uno u otro de los distintos tipos de equipamiento colectivo y producirse cambios de uso, manteniendo su condición de equipamiento colectivo, en función de las necesidades de la comunidad presentes en cada momento y debiendo establecerse, estas asignaciones o cambios de uso, por acuerdo plenario de la Corporación.

Artículo 338. Edificabilidad y Volumen.

Condiciones de edificabilidad y volumen.

La edificabilidad consecuentemente tampoco se fija para cada parcela dependiendo del uso que se le asigne y de los posibles cambios. No obstante, se fijan para cada uso de equipamiento los siguientes topes a la edificación:

USO	ALTURA MÁXIMA		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	EDIFICABILI-DAD SOBRE PARCE-LA (M^2/M^2)
	PLAN-TAS	M.		
Educación	3	9	70	1,6
Sanitario-Asistencial	3	9	60	1,6
Deportivo	1	-	60*	0,08 0,6*
Socio-cultural, Religioso	3	9	80	1,6
Serv. Públicos Admon.	3	9	80	1,6

(*) Sólo en parcelas destinadas a instalaciones cubiertas.

Artículo 339. Semisótanos y Sótano.

Se permite el semisótano y dos sótanos con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 7 m.

Artículo 340. Aparcamientos.

En los equipamientos de nueva construcción se preverá una dotación de 1 plaza por cada 200 m2 construidos. De estas, el 50% podrá estar en superficie.

CAPITULO XI. ZONA 10. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 341. Definición general. Ámbito y uso cualificado

Corresponde áreas de suelo urbano donde totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico. Están indicadas con el grafismo

10

Se trata de edificaciones de altura discordante con el entorno, que en el Plan objeto de revisión estaban fuera de ordenación. Su uso característico es el residencial.

Obras admisibles

Son admisibles en el ámbito de la zona los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan:

1. Obras en los edificios: Todas las permitidas en suelo urbano.

2. Obras de demolición: Todas las permitidas en suelo urbano.

3. Obras de nueva edificación:

a) Obras de sustitución: Se admite la obra de sustitución, cuando la nueva edificación se destine al uso característico establecido para esta norma zonal y a cualquiera de los usos compatibles admitidos.

La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y no superará la superficie total en planta del mismo, respetando los parámetros de edificabilidad correspondientes a la zona 5 para edificación en bloque aislado.

Cuando la edificación de que se trate se encuentre dentro del dominio público marítimo terrestre o de su zona de servidumbre de protección, será de aplicación la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/88 de Costas.

No obstante podrá plantearse mediante Estudio de Detalle una nueva ordenación sujeta a la condición de respetar las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracterizan.

En el caso de que la sustitución esté motivada por un acontecimiento de carácter excepcional e imprevisible que lleve a la declaración de ruina del edificio, y que este se reconstruya para volver a acoger a sus ocupantes previos, se podrá mantener la edificabilidad existente antes de la destrucción.

b) Obras de ampliación: Se admiten obras de ampliación en situación enteramente subterránea, siempre que se destinen a la mejora de las instalaciones o servicios de la edificación, o a garaje-aparcamiento y se resuelva la dotación de aparcamiento al servicio de los edificios situados en la parcela objeto de las obras de ampliación. Análogamente, los espacios libres podrán acondicionarse en superficie en los términos regulados en el art. 318 – Condiciones tipológicas.

EL EQUIPO REDACTOR,

JAVIER DE LA CUADRA DURÁN
ARQUITECTO

LEONOR HIDALGO PATINO
ASESORA JURÍDICA

RESUMEN DE ZONIFICACIÓN Y TIPOLOGIA DE USO

ZONA 1 : CASCO ANTIGUO - 1

CAPÍTULO: II

1

DELIMITACIÓN DE LA ZONA
Recinto consolidado con edificaciones de tipo tradicional culto, según delimitación en el plano de ordenación. Sin Nivel: es la característica. Nivel 1: Las fachadas a la Calle Víctor Pradera que se señalan en el Plano de ordenación.

ALTURAS	
Altura máxima:	Sin Nivel: 2 plantas Nivel 1: 3 plantas
Altura solares de esquin	En dos calles reguladas por ordenanzas en distinta altura, se podrá desarrollar en fachada, sobre la calle menor, con la altura de la calle mayor, longitud equivalente a una vez y media el ancho de la calle menor con el límite máximo de 20 cm debiendo a partir de este punto adoptarse la altura máxima permitida a esta última.
Altura mínima:	1 planta menos que la altura permitida
Altura de pisos:	altura libre mínima de planta baja será de 3 m y la máxima de 4 m. Condicionado art. 283.
Ocupación máxima:	75% de la superficie del solar neto con patio único de al menos 20% del solar y lado mínimo 6 m.

USOS	
Característico:	**Residencial:** en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª. Las viviendas interiores deberán cumplir con las condiciones de los patios.
Permitidos:	**Terciario:** 1ª. **Oficinas**: en todos sus grados, en edificio exclusivo o en plantas semisótano, baja y primera. 2ª. **Salas de reunión**: en sus grados 1º a 3º, en situación 1ª en planta semisótano, baja o primera, o edificio exclusivo. 3º. **Comercial**: en sus grados 1º, 2º y 3º en planta baja o edificios exclusivos. 4º. **Hotelero y hospedaje**: en sus grados 2º, 3º y 4º en edificio exclusivo con alteraciones de edificabilidad. 5º. **Restauración**: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo. **Industrial y almacenamiento:** en los subusos c.d.e. y f., con una superficie máxima construida de 400 m², en planta baja semisótano o edificio exclusivo. **Dotacional-equipamiento**: en sus clases E,S,D,R,S,U, categorías a,b,c, y en plantas bajas, primera o edificio exclusivo y en viviendas sujetas al régimen de Protección Pública. **Espacios libres**: en todas sus clases. **Transporte y comunicaciones**: en su clase a.
Prohibidos:	Todos los demás.

CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN
Parcela mínima: La catastral histórica, no se permite la agrupación de parcelas, salvo casos ocasionales y nunca más de dos parcelas colindantes ni que den lugar a nueva parcela mayor de 400 m². No se permite la segregación en parcelas menores de 120 m² .

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Ordenación:	Manzana compacta, según las alineaciones existentes.
Tipo de edificación:	Edificación cerrada, entre medianeras, sin alineaciones interiores. Composición arquitectónica condicionada al entorno.
Edificabilidad:	máxima de los solares calificados con esta ordenanza será el 1,6 m²/m², salvo uso hotelero que estará a lo prevenido en el art. 282.
Fondo edificable:	Para disponer de viviendas interiores, al menos dos de sus habitaciones deberán abrir huecos a un espacio libre, dentro del propio solar, con anchura de mínima de 6 m.
Alineaciones:	Se mantendrán las alineaciones existentes.
Semisótanos y sótano:	Se permite con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distantes desde la rasante de la acera de 5,5m.
Voladizos y miradores:	No se permiten cuerpos volados cerrados, los vuelos máximos permitidos serán de 35 cm no superando el 30% del ancho de la acera. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 45 cm.
Áticos y bajo cubierta:	Sobre la altura máxima permitida se podrán elevar las siguientes construcciones, el espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta a la de alojar instalaciones propias del edificio. Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superar en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana estarán retranqueados 4m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45º. Los paños de cubierta no tendrán un inclinación superior a los 30º y el voladizo de cubierta a las calles no superará los 30º. El voladizo de cubierta a las calles que converjan no superarán los 50 cms. Se prohíben las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos. Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del de cubierta inclinada.
Patios:	Los patios de ventilación e iluminación permitirán la inscripción de un círculo de 3m. de diámetro y de superficie mayor de 9 m.
Aparcamientos:	En el uso residencial: Una plaza por vivienda, en solares menores a 120 m² en zonas sin grado se podrá excusar este requisito. En comercial: una plaza por cada 100 m² por encima de los primeros 75 m² En oficinas: una plaza por cada 50 m² de edificación. En hotelero: una plaza por cada dos habitaciones en grado 3º, quedando exento el grado 4º. En dotacional: una plaza por cada 100 m² de edificación. En el resto de los usos: una plaza por cada 200 m² de edificación.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO
La regulación de la protección del patrimonio inmobiliario estará sometida a lo señalado en el Título VII de estas Normas y artículo 287.

ZONA 2 : EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

CAPÍTULO: III **2**

DELIMITACIÓN DE LA ZONA
Recinto consolidado o sin consolidar dentro del perímetro del suelo Urbano, e edificación tradicional desarrollada desde los años 50-60 que figuran en el Plano de Ordenación. Sin Nivel: característico de la zona. Nivel 1: Determinadas fachadas de la Calle Víctor Pradera.

ALTURAS	
Altura máxima:	2 plantas (Baja + una)
Altura solares de esquin	En dos calles reguladas por ordenanzas en distinta altura, se podrá desarrollar en fachada, sobre la calle menor, con la altura de la calle mayor, longitud equivalente a una vez y media el ancho de la calle menor con el límite máximo de 20 cm debiendo a partir de este punto adoptarse la altura máxima permitida.
Altura mínima:	1 planta menos que la altura permitida
Altura de pisos:	altura libre mínima de planta baja será de 2,70 m y la máxima de 3,50 m. para usos distintos de la vivienda.
Ocupación planta baja:	máxima 75% de la parcela. En caso de uso hotelero se podrá pasar al 100%

USOS	
Característico:	**Residencial:** en todas sus clases.
Permitidos:	**Terciario:** 1ª. **Oficinas**: en todos sus grados, en edificio exclusivo o en plantas baja y primera. Para la categoría 3ª podrá situarse también bajo cubierta. 2ª. **Salas de reunión**: en todos sus grados y situaciones. 3º. **Comercial**: en sus grados 1º, 2º y 3º en planta baja o edificios exclusivos. 4º. **Hotelero y hospedaje**: en todos sus grados y situaciones de planta baja, primera o edificio exclusivo 5º. **Restauración**: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo. **Industrial y almacenamiento:** en los subusos b.c.d.e. y f., en su categoría 1º y en planta baja, semisótano o edificio exclusivo. En subuso h. En edificio exclusivo. En categoría 2ª, en edificio exclusivo que tomará las medidas correctoras oportunas para mantener emisiones sonoras de gases, vertidos, y las condiciones que señala el Título V de estas Normas. La superficie máxima para todos los casos será de 500 m². **Dotacional-equipamiento**: en sus clases E,S,D,R,S,U, categorías a,b,c, y S.I. y en viviendas sujetas al régimen de Protección Pública. En clase S.U. En las siguientes situaciones: El servicio a. Se podrá situar en plantas sótano, baja, primera y segunda. El servicio b. Se podrá situar en semisótano, planta baja y primera.

	El servicio c. En planta semisótano, baja y primera. El servicio d. En edificio exclusivo. **Espacios libres**: en todas sus clases. **Transporte y comunicaciones**: en su clase a.
Prohibidos:	Todos los demás.

CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN		
Parcela mínima:	120 m²	Fachada mínima de 6 m los solares previamente inscritos en el registro en la fecha de aprobación definitiva de este Plan, que que tengan menos de 120 m², serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos de primera línea.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Ordenación:	Manzana cerrada, según las alineaciones existentes.
Tipo de edificación:	Edificación adosada, en líneas, sin alineaciones interiores, con o sin jardines delanteros.
Edificabilidad:	máxima de los solares calificados con esta ordenanza será el 1,4 m²/m²
Fondo edificable:	NO FIJA
Alineaciones:	Se mantendrán las alineaciones existentes.
Semisótanos y sótano:	Se permite el semisótano y sótano 1º con una profundidad máxima a cara superior de solera o forjado más distante desde la rasante de la acera de 5,5m.
Voladizos y miradores:	No se permiten cuerpos volados cerrados. Se entiende por miradores aquéllas construcciones voladas cerradas formadas por vidrio y Carpintería donde la proporción de elementos transparentes alcanza el 90 % y el vuelo es inferior a 80 cm.
Áticos y bajo cubierta:	Sobre la altura máxima permitida se podrán elevar las siguientes construcciones: El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio. Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 30º. Los paños de cubierta no tendrán un inclinación superior a los 30º. El voladizo de cubierta a las calles no superará los 50 cm.
Patios:	Los patios de ventilación e iluminación permitirán la inscripción de un círculo de 3m. de diámetro y de superficie mayor de 9 m.
Aparcamientos:	En el uso residencial: Una plaza por vivienda, en solares menores a 250 m² en zonas sin grado se podrá excusar este requisito. Para otros usos artículo 297.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO
La regulación del patrimonio inmobiliario estará sometido a lo señalado en el Título VII, Sección 5 de estas Normas. No se permiten en el acabado de fachadas la pluralidad de materiales discordantes, ni aquellos colores diferentes a los empleados tradicionalmente en la zona, salvo justificación en contrario, que se hará presentando junto al proyecto Básico y de Ejecución un alzado detallado, coloreado, explicando pormenorizadamente los materiales y texturas. Si quedan medianerías visibles, éstas se tratarán con arreglo a la textura y color de las fachadas.

ZONA 3 : CIUDAD JARDÍN, EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA.

CAPÍTULO: IV

3

DELIMITACIÓN DE LA ZONA
Recintos consolidados dentro del perímetro de Suelo Urbano con edificación tipo "Ciudad Jardín", según delimitación en el plano de ordenación.

ALTURAS	
Altura máxima:	2 plantas y 7 m. más torreón
Altura mínima:	1 planta menos que la altura permitida
Altura de pisos:	altura libre mínima de planta baja estará comprendida entre 2,90 m. y 4,00 m. Y la planta alta y torreón tendrán una altura de 2,70m.
Ocupación planta baja:	La edificación sin contar el garaje podrá ocupar el 50% de la parcela.

USOS	
Característico:	**Residencial:** en sus categorías 1ª.
Permitidos:	**Terciario:** 1º. **Salas de reunión**: en sus grados 1º a 3º, en situación 1ª en planta semisótano, baja o primera, o edificio exclusivo. 2º. **Hotelero y hospedaje**: en sus grados 2º, 3º y 4º en edificio exclusivo. 3º. **Restauración**: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo. **Dotacional-equipamiento**: en sus clases E,S,D,R,S,U, categorías a,b,c, y en plantas bajas, primera o edificio exclusivo. **Espacios libres**: en todas sus clases.
Prohibidos:	Todos los demás.

CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN		
Parcela mínima:	175 m²	Fachada mayor de 12 m en el caso de viviendas unifamiliares, y mayor de 10 para cada una de las viviendas en el caso de pareadas. Los solares previamente inscritos en el registro en la fecha de aprobación definitiva de este Plan, que tengan menos de 175 m², serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compra- venta se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedificables. En cualquier caso se podrá autorizar la edificación en aquéllas parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en las que como consecuencia de las edificaciones existentes en las parcelas colindantes no sea materialmente posible su ampliación o condominios con suelos comunes en parcelas mayores de 700 m².

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Ordenación:	La ordenación es libre dentro de la parcela según los retranqueos que se fijan: Retranqueos a los linderos de viales y espacios públicos, no inferior a 3 m. Retranqueos a resto de linderos, no inferior a 2,50 m
Tipo de edificación:	La edificación será unifamiliar aislada. Se permite la edificación de dos viviendas unifamiliares pareadas, siempre que se redacte un proyecto común, queden ocultas las medianeras y se inscriba oportunamente la servidumbre en registro.
Edificabilidad:	máxima será de 0,75 m²/m²
Alineaciones:	Se mantendrán las alineaciones existentes.
Semisótanos y sótano:	Se permite con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante desde la rasante de la acera de 4,5 m.
Voladizos y miradores:	Se permiten cuerpos volados cerrados con un saliente máximo de 1 m. Y una ocupación inferior al 50% de la longitud de la fachada. Estos cuerpos volados cerrados deberán cumplir las condiciones de retranqueo señaladas para cada tipo de lindero. La totalidad de la superficie computará a efectos de la edificabilidad permitida.
Áticos y bajo cubierta:	Sobre la altura máxima permitida se podrán elevar las siguientes construcciones: El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio. Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45º. Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30º. Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos. Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.
Aparcamientos:	En el uso residencial: Una plaza por vivienda, que podrá situarse en sótano, semisótano o en planta baja, en este caso en garaje aislado o formando parte de la edificación principal. En hotelero: una plaza por cada dos habitaciones en grado 3º, quedando exento el grado 4º. En dotacional: una plaza por cada 100 m² de edificación. En el resto de los usos: una plaza por cada 200 m² de edificación.

ZONA 4 : CIUDAD JARDÍN, EDIFICACIÓN EN HILERA.

CAPÍTULO: V

4

DELIMITACIÓN DE LA ZONA
Comprende los recintos consolidados dentro del perímetro de Suelo Urbano con edificación tipo "Ciudad Jardín", según delimitación en el plano de ordenación.

ALTURAS	
Altura máxima:	2 plantas y 7 m.
Altura mínima:	1 planta menos que la altura permitida
Altura de pisos:	altura libre mínima de planta baja será entre 2,90 m. y 4,00 m. Y la planta alta y torreón tendrá una altura mínima de 2,70m.
Ocupación planta baja:	La edificación sin contar el garaje podrá ocupar el 60% de la parcela.

USOS	
Característico:	**Residencial:** en su categoría 1ª.
Permitidos:	**Terciario:** 1ª. **Salas de reunión**: en sus grados 1º a 3º, en situación 1ª en planta semisótano, baja o primera, o edificio exclusivo. 2º. **Hotelero y hospedaje**: en sus grados 3º y 4º en edificio exclusivo. 3º. **Restauración**: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo. **Dotacional-equipamiento**: en sus clases E,S,D,R,S,U, categorías a,b,c, y en plantas bajas, primera o edificio exclusivo. **Espacios libres**: en todas sus clases.
Prohibidos:	Todos los demás.

CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN		
Parcela mínima:	100 m²	Fachada mínima de 5 m, los solares previamente inscritos en el registro en la fecha de aprobación definitiva de este Plan, que tengan menos de 100 m², serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compra- venta se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedificables. En cualquier caso se podrá autorizar la edificación en aquéllas parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en las que como consecuencia de las edificaciones existentes en las parcelas colindantes no sea materialmente posible su ampliación.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Ordenación:	La ordenación es libre dentro de la parcela, debiendo formar siempre hileras sin medianeras vistas, y manteniendo los retranqueos que se fijan
Tipo de edificación:	Edificación cerrada, entre medianeras, sin alineaciones interiores Retranqueos a los linderos de viales y espacios públicos, no inferior a 3 m. Retranqueos al fondo, no inferior a 3 m.
Edificabilidad:	máxima será de 0,75 m²/m²
Alineaciones:	Se mantendrán las alineaciones existentes.
Semisótanos y sótano:	Se permite semisótano y sótano con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante desde la rasante de la acera de 4,5 m.
Voladizos y miradores:	Se permiten cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de 1 m. Y una ocupación inferior al 50% de la longitud de la fachada. Estos cuerpos volados cerrados deberán cumplir las condiciones de retranqueo señaladas para cada tipo de lindero. La totalidad de la superficie computará a efectos de la edificabilidad permitida.
Áticos y bajo cubierta:	Sobre la altura máxima permitida se podrán elevar las siguientes construcciones: El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio. Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45º. Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30º. Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos.
Aparcamientos:	En el uso residencial: Una plaza por vivienda, que podrá situarse en sótano, semisótano o en planta baja, en este caso en garaje aislado o formando parte de la edificación principal. En hotelero: una plaza por cada dos habitaciones en grado 3º, quedando exento el grado 4º. En dotacional: una plaza por cada 100 m² de edificación. En el resto de los usos: una plaza por cada 200 m² de edificación.

ZONA 5 : RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA.

CAPÍTULO: VI

5

DELIMITACIÓN DE LA ZONA
Comprende los recintos del Suelo Urbano destinados a edificación del tipo bloque aislado, con o sin patios cerrados. Según delimitación en el plano de ordenación.

ALTURAS	
Altura máxima:	4 plantas, con una altura de cornisa de 13 m.
Altura mínima:	1 planta menos que la altura permitida
Altura de pisos:	altura libre mínima de planta baja será entre 3,50 m. y en el resto de las plantas la altura será mayor de 2,50 m.
Ocupación planta baja:	La edificación podrá ocupar el50% de la parcela.

USOS	
Característico:	**Residencial:** en sus categorías 2ª.y 3ª y viviendas con protección pública. (art. 321)
Permitidos:	**Terciario:** 1ª. **Oficinas:** en todos sus grados, en edificio exclusivo o en plantas semisótano, baja y primera. 2ª. **Salas de reunión**: en sus grados 1º a 3º, en situación 1ª y 2ª en planta baja o edificio exclusivo. 3º. **Comercial**: en todos sus grados en las situaciones: En grado 1º en planta baja. En grado 2ºy 3º, en planta baja, primera o edificio exclusivo. En 4º, en edificio exclusivo. 4º. **Hotelero y hospedaje:** en todos sus grados en edificio exclusivo. 5ª. **Restauración:** en todos sus grados, en planta semisótano y baja. **Dotacional-equipamiento**: en sus clases E,C,S,D,R,S,U, categorías a. y en viviendas sujetas al régimen de Protección Pública. **Espacios libres**: en sus clases b. y d.
Prohibidos:	Todos los demás y en la planta baja de los edificios el residencial.

CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN		
Parcela mínima:	400 m²	En todo caso deberá permitir una edificación sujeta al resto de las condiciones que se especifican en esta Normas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Ordenación:	La ordenación es libre dentro de la parcela. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados, cuya plantación y conservación ser á a cuenta de los propietarios, y que no podrán ser reparcelados ni vendidos con independencia de la totalidad de la parcela. En el caso de actuaciones sobre manzanas completas, se permitirá la tipología de manzana cerrada, debiendo redactarse un Estudio de detalle que ordene volúmenes edificables y defina se es preciso el viario complementario interior. En el caso de edificación abierta los retranqueos que deben cumplirse son los siguientes: Retranqueos a los linderos de viales y espacios públicos, no inferior a 3 m. Retranqueos al resto de linderos, no inferior a 6 m. La distancia mínima entre edificios dentro de una misma parcela será de 12 m.
Tipo de edificación:	Edificación será abierta, permitiéndose la manzana cerrada si se actúa por manzana completa.
Edificabilidad:	máxima será de 1,5 m²/m²
Alineaciones:	Se mantendrán las alineaciones existentes.
Semisótanos y sótano:	Se permite semisótano y dos sótanos con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante desde la rasante de la acera de 7,5 m.
Voladizos y miradores:	Se permiten cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de 1 m. Y una ocupación inferior al 50% de la longitud de la fachada. Estos cuerpos volados cerrados deberán cumplir las condiciones de retranqueo señaladas para cada tipo de lindero. La totalidad de la superficie computará a efectos de la edificabilidad permitida.
Áticos y bajo cubierta:	Sobre la altura máxima permitida se podrán elevar las siguientes construcciones: El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio. Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45º. Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30º. Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos. Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.
Aparcamientos:	En el uso residencial: Una plaza por vivienda, que podrá situarse en sótano, semisótano o en planta baja. En hotelero: una plaza por cada dos habitaciones, quedando exento el grado 4º. En comercial: una plaza por cada 100 m² de edificación, estando exentos los 75 m² primeros. En dotacional: una plaza por cada 100 m² de edificación.
Cerramientos:	Deberá disponer de un cerramiento de parcela, con una altura no inferior a 1,20 m. Y no superior a 1,60 m. Los elementos macizos del cerramiento no sobrepasarán la altura de 70 cm. Y no serán inferiores a los 50 cm. El resto se realizará con elementos vegetales o cerramiento de mallas metálicas.

ZONA 6 : INDUSTRIAL.

CAPÍTULO: VII

6

DELIMITACIÓN DE LA ZONA
Comprende todo tipo de industria, edificios industriales, almacenes y aquellas que incluidas en la normativa ambiental de la Junta de Andalucía, con medios correctores adecuados, puedan incorporarse al conjunto urbano, con los necesarios aislamientos de zonas verdes de protección. Según delimitación en el plano de ordenación. Sin Nivel: El característico de la zona. Nivel 1: Tolerancia industrial, que se corresponde a las áreas de edificación industrial mezcladas con usos residenciales.

ALTURAS
Sin nivel: La altura máxima será de 12 m. (3 plantas para edificios industriales). Sólo se admite sobrepasarla con elementos aislados indispensables para el funcionamiento de la industria. La altura libre mínima de cada planta del edificio industrial será de 3,50 m. La altura máxima será libre. El bloque de oficinas podrá tener hasta tres plantas. La baja con una altura libre de 3,00 m. y las restantes de 2,60 m. La superficie de oficinas no superará el 20% de la superficie total construida y deberá ser de uso privativo de la industria de la que es aneja. Nivel 1: La altura máxima será de 2 plantas, 9 m. a cumbrera de las naves. La altura libre mínima de planta baja será de 3,50 m. **Ocupación planta baja:** La ocupación máxima será del 80% de la parcela.

USOS	
Característico:	**1º.- Industrial y almacenamiento:** en todos los subusos y categorías. Se tendrán en cuenta las disposiciones del Reglamento sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en todo caso se deberá proceder a una depuración completa de todos los residuos, humos y vertidos de acuerdo con las disposiciones vigentes. **2º.- Residencial:** en su categoría 1ª destinada a la guardería de la instalación en número máximo de una por parcela menores de 5.000 m² y dos en parcelas de más de 5.000 m². La superficie máxima de la vivienda no excederá los 120 m² construidos ni el 20% del total de la superficie construida.
Permitidos:	**Terciario:** 1ª. **Comercial:** en todos sus grados. En grado 2º, 3º y 4º en edificio exclusivo. 2ª. **Restauración:** en todos sus grados. **Dotacional-equipamiento**: en sus clases D,R,S,U, categorías a. b.c. y S.I. todos en edifico exclusivo. **Espacios libres**: en sus clases b.c. y d. **Transporte y comunicaciones:** en su clase a. **Oficinas:** en sin Nivel: Oficinas en grado 2º ligadas a la administración de las industrias **Hotelero y Hospedajes:** En sin nivel en sus grados 1º y 2º en edificio exclusivo exento
Prohibidos:	Todos los demás y en sin Nivel incluso edificios exclusivos para oficinas.

CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN	
Parcela mínima:	Sin Nivel: 500 m² Nivel 1: 400 m², debiendo en todo caso permitir una edificación sujeta al resto de las condiciones que se especifican.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Ordenación:	Sin Nivel: En parcela independiente siguiendo las alineaciones marcadas. Se premiten naves y edificios industriales en altura en hilera, pareados y aislados, siempre que mantengan las condiciones de protección contra incendios. Nivel 1: Se mantendrán las alineaciones existentes. No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.
Retranqueos:	Sin Nivel: La edificación se retranqueará un mínimo de 5 m. a la línea de fachada y tres metros al fondo. Si la edificación tiene más de 500 m en planta, dejará libre en un costado un paso de 3,50 m. para acceso de bomberos. Este acceso se podrá mancomunar con el colindante siempre que esta carga sea inscrita en el Registro de la Propiedad. Retranqueos a los linderos de viales y espacios públicos, no inferior a 3 m. Nivel 1: Se permite la edificación en manzana cerrada, sin retranqueos a la alineación oficial.
Edificabilidad:	Sin Nivel: máxima será de 0,8 m²/m². Nivel 1: máxima será de 1,2 m²/m².
Ocupación:	La máxima en planta será del 80% de la parcela.
Semisótanos y sótano:	Sin Nivel: Se prohíben como norma general, permitiéndose exclusiva mente para aquellas instalaciones que deban incluirse en sótano y que sean indispensables para el funcionamiento industrial. Nivel 1: Se permite el semisótano y sótano 1º con una profundidad a cara superior de solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 5,50 m.
Voladizos:	Para el uso industrial, se permiten tanto en la zona sin nivel como en el de nivel 1, y siempre que estén justificados por las necesidades de producción, con un saliente que no exceda de 1 m. Computará en su totalidad a los efectos de la edificabilidad. En otros usos permitidos, se estará a las condiciones de la ordenanza de la zona 5.
Aparcamientos:	Una plaza de aparcamiento por cada 60 m².

ZONA 7 : REMISIÓN A PLANEAMIENTO ANTERIOR.

CAPÍTULO: VIII

7

DELIMITACIÓN DE LA ZONA
Corresponde a la áreas delimitadas en el Plan o de Ordenación, dentro de Suelo Urbano, a los recintos que tiene aprobado el Ayuntamiento un planeamiento específico con su propia normativa y tipología no concordante con las ordenanzas señaladas anteriormente, por lo que se seguirán rigiendo por su planeamiento específico.

Edificabilidad:	La aprobada en cada uno de los planes especiales, parciales o modificaciones del Plan General.

ALTURAS
Las aprobadas en cada uno de los planes especiales, parcelas o modificaciones del Plan General.

CONDICIONES DE USO
Las aprobadas en cada uno de los planes especiales, parcelas o modificaciones del Plan General.

ZONA 8 : ESPACIOS LIBRES.

CAPÍTULO: IX

8

DELIMITACIÓN DE LA ZONA
Corresponde a los recintos urbanizados y ajardinados de dominio y uso público, según delimitación el plano de ordenación.

Edificabilidad:	será de 0,05 m²/m².
Altura:	Una planta.

CONDICIONES DE USO
Se permiten únicamente edificaciones de uso público destinadas al servicio del parque, jardín o de carácter recreativo. En el subsuelo se podrán realizar edificaciones para uso de aparcamiento con ocupación del 100% del espacio delimitado en el Plano de Ordenación.

ZONA 9 : ESPECIAL (Equipamiento colectivo).

CAPÍTULO: X

9

DELIMITACIÓN DE LA ZONA

Corresponde con los recintos marcados en el Plano de Ordenación como Equipamiento Colectivo.

CONDICIONES DE USO

Las condiciones de uso en esta zona no se fijan para cada parcela.
El destino de los terrenos estará adscrito permanentemente al uso genérico de equipamiento colectivo; pudiendo implantarse uno u otro de los distintos tipos de equipamiento colectivo y producirse cambios de uso, manteniendo su condición de equipamiento colectivo, en función de las necesidades de la comunidad presentes en cada momento y debiendo establecerse, estas asignaciones o cambios de uso, por acuerdo plenario de la Corporación.

CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN

La edificabilidad consecuentemente tampoco se fija para cada parcela dependiendo del uso que se le asigne y de los posibles cambios. No obstante, se fijan para cada uso de equipamiento los siguientes topes a la edificación:

USO	ALTURA MÁXIMA		OCUPACIÓN MÁXIMA(%)	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA (M²/M²)
	PLANTAS	M.		
EDUCACIÓN	3	9	70	1,6
Sanitario-Asistencial	3	9	60	1,6
Deportivo	1	0	60*	0,08-0,6*
Socio-cultural, religioso	3	9	80	1,6
Servicios Públicos-Admón.	3	9	80	1,6

* Sólo en parcelas destinadas a instalaciones cubiertas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Semisótanos y sótanos: Se permite el semisótano y dos sótanos con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera 7 m.

ZONA 10 : MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO: XI

10

DELIMITACIÓN DE LA ZONA
Corresponde a áreas del suelo urbano donde totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.

CONDICIONES DE USO
Se admite en el ámbito de la zona los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan: 1. Obras en los edificios: Todas las permitidas en suelo urbano. 2. Obras de demolición: Todas las permitidas en suelo urbano. 3. Obras de nueva edificación: Todas las permitidas en suelo urbano. a. Obras de sustitución b. Obras de ampliación.

CLASES DE USOS

A efectos del Plan General de Chipiona, los usos se clasifican:

RESIDENCIAL

Categorías:

1ª. Vivienda en edificio unifamiliar
2ª. Vivienda en edificio multifamiliar o colectivo
3ª. Vivienda Comunitaria o Compacta
Vivienda con protección pública (uso específico. Ver art. 98.3 del TRLS/92)

SERVICIO TERCIARIO

Categoría 1ª Oficinas

Grado: 1º Servicios de la administración
Grado: 2º Oficinas privadas
Grado: 3º Despachos profesionales domésticos

Categoría 2ª Salas de Reunión

Según espectadores

Grado 1º	hasta 50 personas
Grado 2º	hasta 250 personas
Grado 3º	hasta 500 personas
Grado 4º	hasta 1.500 personas
Grado 5º	hasta 5.000 personas
Situación 1ª	en local o edificio cerrado
Situación 2ª	al aire libre

Categoría 3ª Comercial

Grado: 1º Local comercial
Grado: 2º Agrupación Comercial
Grado: 3º Medias superficies comerciales
Grado: 4º Grandes superficies comerciales

Categoría 4ª Hotelero y Hospedaje

Grado 1º	Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 3.500 m² de superficie edificable.
Grado 2º	Establecimientos de 51 a 100 dormitorios y superficie entre 1.501 y 3.500 m².
Grado 3º	Establecimientos de 26 a 50 dormitorios y superficie entre 501 y 1.500 m².
Grado 4º	Establecimientos de hasta 25 dormitorios y superficie entre 201 y 500 m².

Categoría 5ª Restauración

Grado 1º	Bares, cafeterías
Grado 2º	Restaurantes
Grado 3º	Comidas a domicilio

INDUSTRIAL – ALMACENAMIENTO

Subusos:	a) Producción Industrial. b) Almacenaje. c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, incluso su venta al público. d) Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público. e) Taller de servicios y reparación del automóvil. f) Oficinas y áreas de exposición. g) Comercio mayorista. h) Gasolineras – Estaciones de Servicio
Categoría 1ª	Compatible en uso residencial
Categoría 2ª	Molestas para el uso residencial
Categoría 3ª	Incompatible con el uso residencial

DOTACIONAL – EQUIPAMIENTO COLECTIVO

Clase E:	Educación
Clase C:	Cultura y ocio
Clase S:	Sanitario y asistencial
Clase D:	Deporte
Clase R:	Religioso
Clase S.U:	Servicios Urbanos: a) Garaje – aparcamiento de acceso público. b) Mercado de abastos y centros de comercios mples. c) Servicios urbanos (bomberos, policía,...) d) Cementerios
Clase S.I:	Servicios Infraestructurales.

ESPACIOS LIBRES

Clase a)	Parque suburbano
Clase b)	Parque urbano
Clase c)	Parque deportivo
Clase d)	Jardín

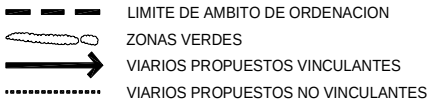
TRANSPORTE - COMUNICACIONES

Clase a)	Red viaria
Clase b)	Red ferroviaria

ANEXO NORMATIVO

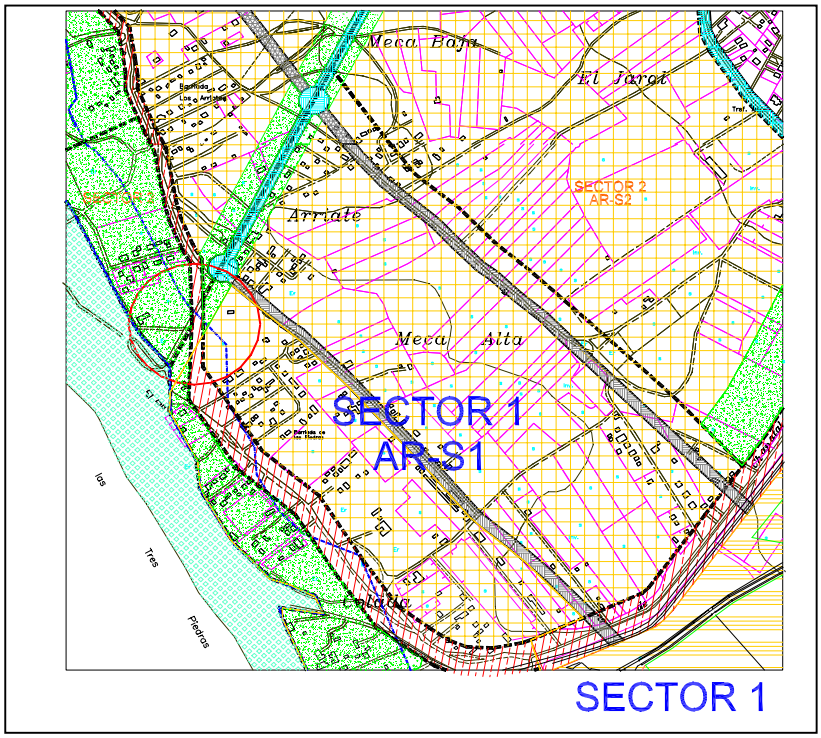
El anexo normativo contiene las directrices vinculantes que deberán regir en los ámbitos de nueva ordenación definidos en este Plan General: Sectores de Suelo urbanizable, Planes Especiales y Unidades de Ejecución. Los trazados indicados para los viarios son de dos clases: vinculantes y orientativos; los primeros aseguran la conexión con el entorno, definiendo una red que da estructura y conexión entre los nuevos desarrollos y la ciudad existente. Su trazado geométrico preciso deberá ser definido en el correspondiente plan parcial, pero deberá conectar los puntos indicados en el texto. Los trazados orientativos pretenden explicitar la idea de ordenación que ha guiado al equipo redactor del Plan General. Los espacios libres indicados de forma esquemática pretenden resolver situaciones de colindancia de usos que precisan de un tratamiento adecuado.

SIMBOLOS EMPLEADOS EN LOS ESQUEMAS DE ORDENACION



AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR 1 TRES PIEDRAS



DENOMINACION	**SUS-AR.S1**	LOCALIZACION	**Tres Piedras**	DESARROLLO	**Plan Parcial**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**627.807,0 m2**	SUP. S.G.s ADSCRITOS	**71.383,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**556.424,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Turístico**	INICIATIVA	**Privada**	EDIFICABILIDAD MAXIMA	**150.673,0 m2**
USOS COMPATIBLES	**Residencial Terciario y Dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,24 m2/m2**
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS **900** Nº MAX PLAZAS HOTELERAS **1800**			DENSIDAD TURISTICA EQUIVALENTE	**80 Plazas/Ha**

(*) El número máximo de viviendas incluirá las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General, y se decidirá si se desea o no incluir las existentes en la nueva ordenación.

PROGRAMACION: TERCER CUATRIENIO **APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S1 ..... 0,24**

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 1 TRES PIEDRAS

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

a) Se señalan como viarios vinculantes los tramos correspondientes de las vías principales que bordean al sector, así como las conexiones: hacia el sur con el viario de Costa Ballena, hacia el norte con el sector 2 y hacia el este con dos penetrantes desde la carretera de Rota que acabarán en áreas de aparcamientos vinculadas a la playa.

b) Los Sistemas Generales adcritos al sector pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres de Camarón en una superficie de 71.383 m2.

c) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

d) La zona de protección Marítimo Terrestre estará afectada por las disposiciones de la Ley de Costas.

e) Sobre el Dominio Publico Hidrahulico y sus Zonas de Servidumbre de Policia:
1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibicion de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
2.-Zonas de Policia: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorizacion previa del Organismo de Cuenca par efectuar las siguientes actuaciones:
- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Otro uso o actividad que suponga un obstaculo a la corriente en regimen de avenidas.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.

- Acampadas colectivas que necesiten la autorizacion de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Extraccion de áridos.

f) En la zona de influencia Marítimo - Terrestre, establecidas por la Ley de Costas y el art. 10 de la L.O.U.A. se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación. g) De los sistemas locales de espacios libres, destinados a zonas verdes, al menos 56.000 m² de estos deberán localizarse en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección. Las plantaciones de estos espacios libres se realizarán manteniendo las condiciones naturales de la zona, por lo tanto la vegetación deberá ser la autóctona. La alteración de esta zona verde local, referida en el párrafo anterior, sólo podrá realizarse mediante Revisión del Planeamiento General.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

h) Se propone como criterio de ordenación que un mínimo del 15% de la superficie lucrativa se asigne a residencial unifamiliar aislada, un máximo del 15% a edificación compacta. un 20% se dedicará a terciario hotelero. En la zona de influencia marítimo terrestre no podrá sobrepasarse las 3 plantas de altura (B + 2). Las edificaciones que se situan en la primera franja de edificaciones se destinarán a alojamiento turístico.

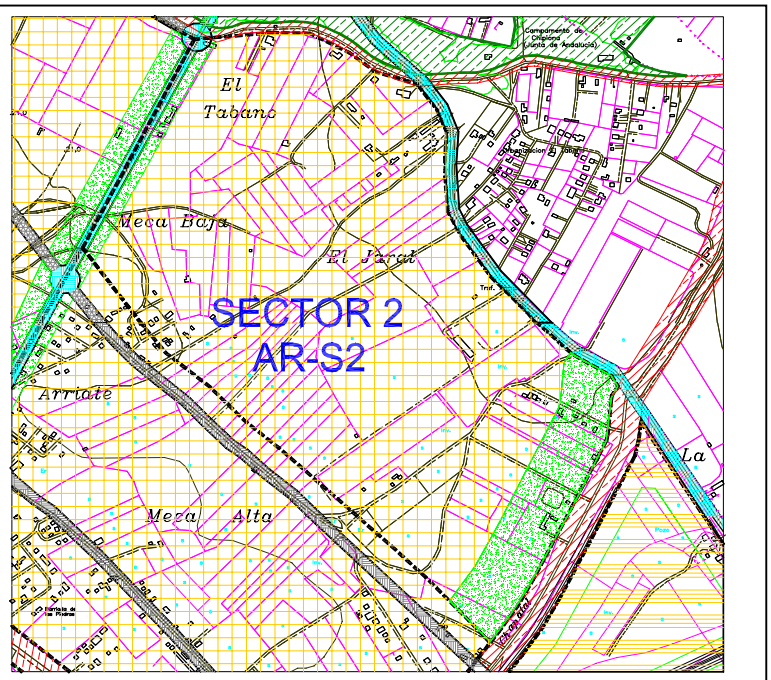
i) Las alturas en vivienda unifamiliar serán de 2 plantas, con 6m hasta cara inferior del último forjado. En vivienda en edificación compacta, serán de 4 plantas, con 12m hasta cara inferior del último forjado.

j) Retranqueos: 5m a linderos en vivienda unifamiliar aislada o pareada y edificación compacta; 5m a frente y testero en edificación en hilera.

k) Parcela mínima en edificación unifamiliar , 750 m2; en edificación multifamiliar, 250 m2; en edificación compacta, 7.500 m2.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR 2 MECA BAJA



DENOMINACION	**SUS-AR.S2**	LOCALIZACION	**Meca Baja**	DESARROLLO	**Plan Parcial**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**631.124,5 m2**	SUP. S.G.s ADSCRITOS	**98.940,2 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**532.184,4 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada**	EDIFICABILIDAD MAXIMA	**151.469,8 m2**
USOS COMPATIBLES	**Terciario y Dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,24 m2/m2**
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS 1525 Nº MAX PLAZAS HOTELERAS				

(*) El número máximo de viviendas incluirá las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General, todo ello con independencia de su permanencia o demolición en función de lo que a tal efecto disponga el planeamiento de desarrollo.

PROGRAMACION: TERCER CUATRIENIO **APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S2 ..... 0,24**

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR 2 MECA BAJA

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

a) Seran vinculantes los viarios que bordean al sector.
b) Los Sistemas Generales adcritos al sector lo son interiores al sector en una cuantía de 35.056,17 m2 y pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres de Camarón en una superficie de 58.463,65 m2.

c) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

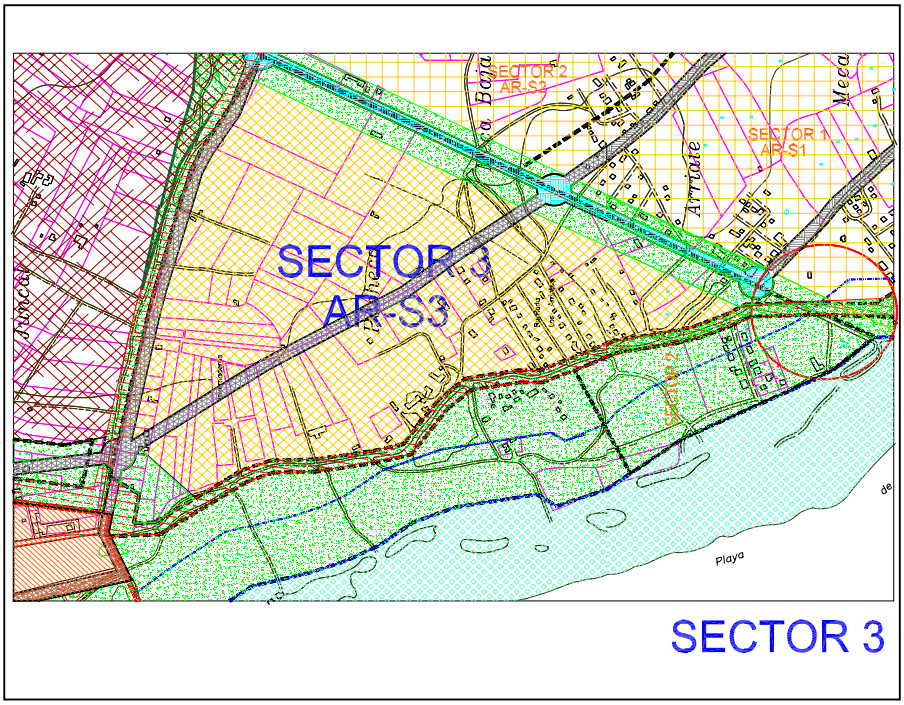
d) Sobre el Dominio Publico Hidrahulico y sus Zonas de Servidumbre de Policia:
1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibicion de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
2.-Zonas de Policia: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorizacion previa del Organismo de Cuenca par efectuar las siguientes actuaciones:
- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Otro uso o actividad que suponga un obstaculo a la corriente en regimen de avenidas.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.

- Acampadas colectivas que necesiten la autorizacion de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Extraccion de áridos.

e) El 30% del aprovechamiento objetivo, se destinará a vivienda bajo algún régimen de protección pública.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR 3 CAMARON



DENOMINACION	**SUS-AR,S3**	LOCALIZACION	**Camarón**	DESARROLLO	**Plan Parcial**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**523.390,0 m2**	SUP. S.G.s ADSCRITOS	**138.073,3 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**385.316,7 m2**
USO CARACTERISTICO	**Turístico**	INICIATIVA	**Privada**	EDIFICABILIDAD MAXIMA	**115.595,00 m2**
USOS COMPATIBLES	**Terciario, Dotacional y Residencial**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,22 m2/m2**

INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS	**750**
	Nº MAX PLAZAS HOTELERAS	**1500**

PROGRAMACION: TERCER CUATRIENIO **APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S3 ..... 0,22**

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 3 CAMARON

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

a) Se señalan como viarios vinculantes los tramos correspondientes de las vías principales que bordean y atraviesan al sector.

b) Los Sistemas Generales adcritos al sector son interiores al mismo pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres de Camarón en una superficie de 138.073,3 m2.

c) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

d) Sobre el Dominio Publico Hidrahulico y sus Zonas de Servidumbre de Policia:
1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibicion de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
2.-Zonas de Policia: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorizacion previa del Organismo de Cuenca para efectuar las siguientes actuaciones:
- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Otro uso o actividad que suponga un obstaculo a la corriente en regimen de avenidas.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.

- Acampadas colectivas que necesiten la autorizacion de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Extraccion de áridos.

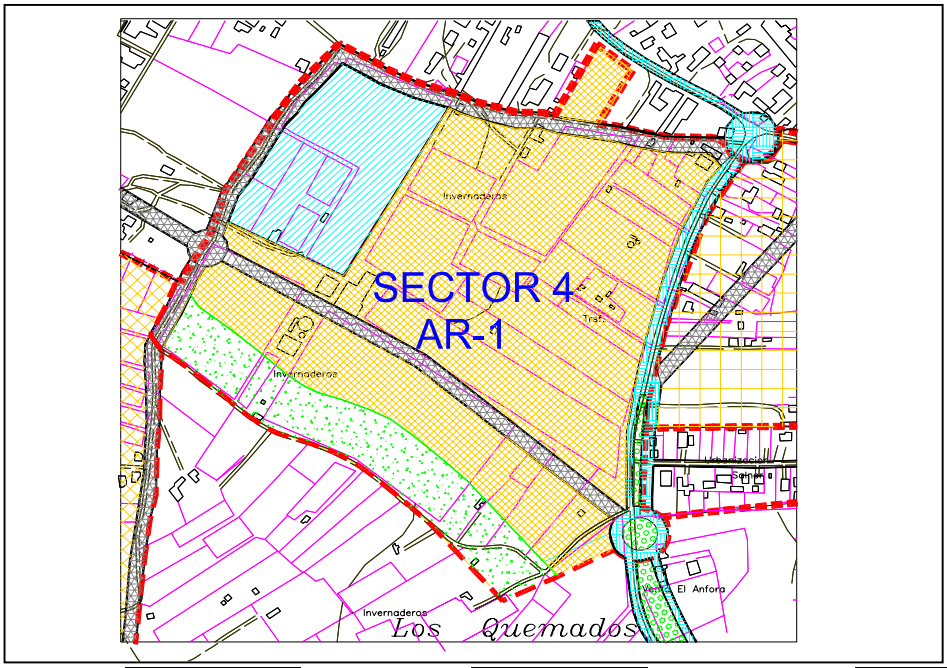
e) En la zona de influencia Marítimo - Terrestre, establecidas por la Ley de Costas y el art. 10 de la L.O.U.A. se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación. - De los sistemas locales de espacios libres, destinados a zonas verdes, al menos 35.000 m² de estos deberán localizarse en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección. Las plantaciones de estos espacios libres se realizarán manteniendo las condiciones naturales de la zona, por lo tanto la vegetación deberá ser la autóctona. La alteración de esta zona verde local, referida en el párrafo anterior, sólo podrá realizarse mediante Revisión del Planeamiento General.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

e) Los espacios libres de Plan de Parcial se situarán al norte y sobre todo con el fondo de contacto de este sector con la zona de La Laguna, que acogerá al menos un 50% de estos espacios libres, con independencia de lo establecido en el apartado d).2. de las determinaciones vinculantes.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR 4 LOS QUEMADOS



DENOMINACION	**SUS-AR.1**	LOCALIZACION	**Los Quemados**	DESARROLLO	**Plan Parcial**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**287.871,0 m2**	SUP. S.G.s	**95.000,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**192.871,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada**	EDIFICABILIDAD MAXIMA	**129.542,0 m2**
USOS COMPATIBLES	**Terciario , Dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO SECTOR	**0,450**
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS Nº MAX PLAZAS HOTELERAS	**1258**			

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO **APROVECHAMIENTO MEDIO AR-1 ..... 0,45**

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 4 LOS QUEMADOS

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

a) Se señalan como viarios vinculantes los tramos correspondientes de las vías principales que bordean al sector y las conexiones con los sectores colindantes, así como la conexión por el centro del sector de la calle Morena con la carretera de Rota.

b) Se reservan 42.000 m2 para Sistema General de Equipamientos de uso Deportivo, y 53.161,6 m2 para el Sistema General de Espacios Libres, en la colindancia con los espacios no urbanizables de uso agrícola y sin ninguna vía que atraviese el Sistema, pues estos espacios libres tendrán las características indicadas en la normativa para la protección del habitat del camaleón.

c) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

d) Sobre el Dominio Publico Hidrahulico y sus Zonas de Servidumbre de Policia:
1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibicion de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas. 2.-
Zonas de Policia: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorizacion previa del Organismo de Cuenca par efectuar las siguientes actuaciones: -
Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Otro uso o actividad que suponga un obstaculo a la corriente en regimen de avenidas.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Acampadas colectivas que necesiten la autorizacion de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Extraccion de áridos.

e) El 25,5% del aprovechamiento objetivo deberá destinarse a vivienda bajo algún tipo de protección pública.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

f) Se propone como criterio de ordenación que un mínimo del 5% de la superficie lucrativa se asigne a residencial unifamiliar aislada, un máximo del 55% a edificación compacta. No obstante, los aprovechamientos homogeneizados de cada uno de los usos autorizados en la ficha podrán incrementarse o disminuir en un 15% de la magnitud fijada sin que resulte alterado en ninguna caso el aprovechamiento homogeneizado total. La edificación compacta se situará en la zona norte, la unifamiliar pareada o en hilera en el centro y la vivienda unifamiliar aislada en la zona sur, en el borde del Sistema General de Espacios Libres. Los espacios verdes del plan parcial se agruparán junto al Sistema General Deportivo.

g) Las alturas en vivienda unifamiliar serán de 2 plantas, con 6m hasta cara inferior del último forjado. En vivienda en edificación compacta, serán de 4 plantas, con 12m hasta cara inferior del último forjado.

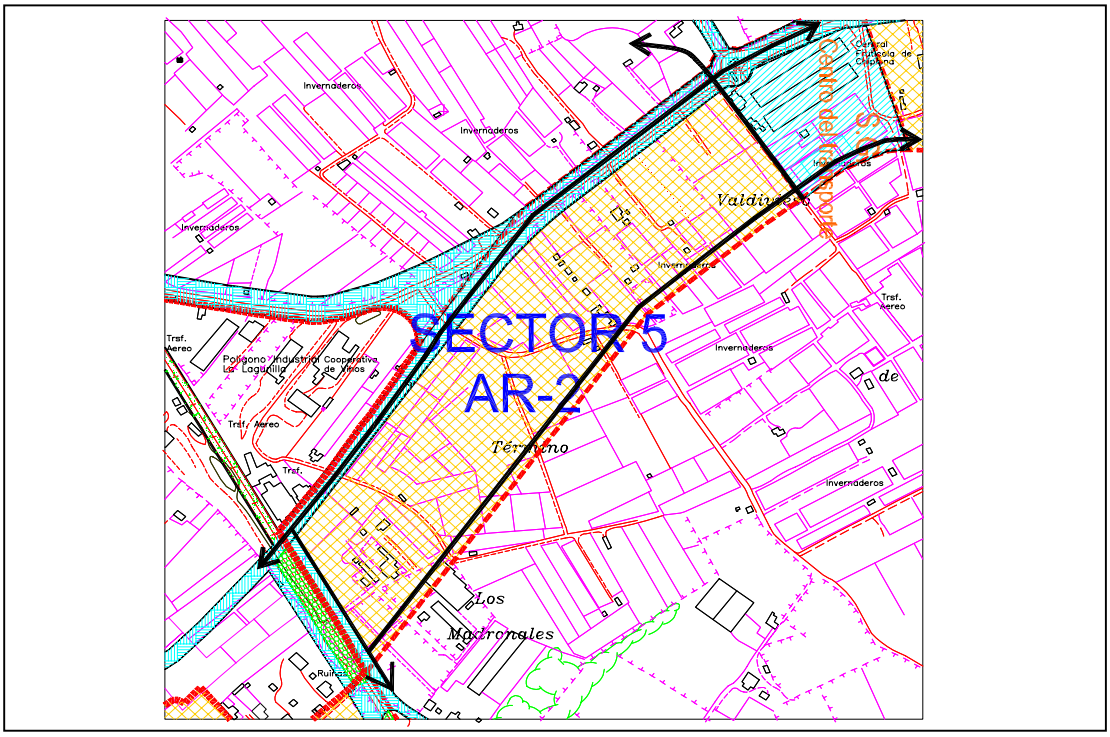
h) Retranqueos: 5m a linderos en vivienda unifamiliar aislada o pareada y edificación compacta; 5m a frente y testero en edificación en hilera.

i) Parcela mínima en edificación unifamiliar aislada, 500 m2; en edificación unifamiliar agrupada o en hilera, 250 m2; en edificación compacta, 7.500 m2.

j) Coeficiente de homogeneización: - Edificabilidad = 0,45; - Coeficiente de Uso = 0,96; - Coeficiente de Localización = 0,90.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR 5 MADROÑALES



DENOMINACION	**SUS-AR.2**	LOCALIZACION	**Madroñales**	DESARROLLO	**Plan Parcial**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**192.092,0 m2**	SUP. S.G.s	**26.630,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**165.462,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Industrial**	INICIATIVA	**Privada**	EDIFICABILIDAD MAXIMA	**72.400,0 m2**
USOS COMPATIBLES	**Terciario , Dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO SECTOR	**0,471**
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS Nº MAX PLAZAS HOTELERAS				

PROGRAMACION:SEGUNDO CUATRIENIO	**APROVECHAMIENTO MEDIO AR-2 ..... 0.4218**
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN INTERSECTORES RESIDENCIALES Y/O INDUSTRIAL 0,9804	

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 5 MADROÑALES

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

a) Se señalan como viarios vinculantes los tramos correspondientes de las vías principales que bordean al sector y lo comunican con el sector 8, la conexión con la circunvalación y el acceso hacia el puerto. Se separarán los tráficos interiores al sector de los de la carretera con accesos limitados. Asimismo, será vinculante la posición del suelo de sistemas locales de equipamiento, que deberán situarse en el límite con el sector 8. Sobre el borde exterior Sur del sector, colindante con el suelo no urbanizable, se debera colocar una banda verde arborea de al menos 5 m. de ancho que minimiza el impacto visual entre ambos sectores.

b) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector. Entendiéndose que el Aprovechamiento del sector se ha deducido con la exclusión de la superficie ocupada por las dotaciones ya existentes y afectados a su destino como son el Mercado Hortofrutícola y la Carretera Comarcal A-480 Chipiona - Sanlúcar.

c) Sobre el Dominio Publico Hidrahulico y sus Zonas de Servidumbre de Policia:
1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibicion de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
2.-Zonas de Policia: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorizacion previa del Organismo de Cuenca par efectuar las siguientes actuaciones:
- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Otro uso o actividad que suponga un obstaculo a la corriente en regimen de avenidas.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Acampadas colectivas que necesiten la autorizacion de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Extraccion de áridos.

d) El Sector deberá contar con sistema de depuración propio o compartido con el sector 6 e independiente del sistema del resto de la población.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

e) Se propone como criterio de ordenación que un mínimo del 80% de la superficie lucrativa se asigne a uso industrial y el resto a los usos compatibles; no obstante, los aprovechamientos homogeneizados de cada uno de los usos autorizados en la ficha podrán incrementarse o disminuir en un 15% de la magnitud fijada sin que resulte alterado en ninguna caso el aprovechamiento homogeneizado total. Los espacios libres que precise el Plan Parcial deberán dedicarse prioritariamente a resolver las colindancias con la vía parque, la carretera de Sanlucar, y el borde sur con suelo no urbanizable.

f) Alturas: 2 plantas, 9m a arranque de cercha de cubierta.

g) Retranqueos: 3m a linderos, 6m a frente en naves aisladas. Se permiten naves adosadas o en hilera.

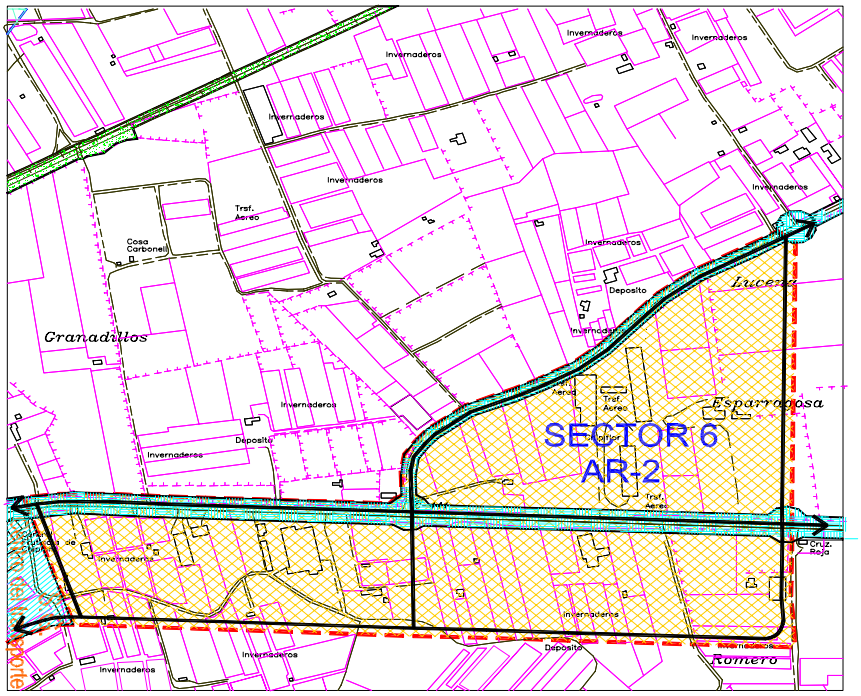
h) Parcela mínima en uso industrial, 500 m2; en usos compatibles, 1.000 m2

i) La reserva de Sistemas Generales se dedicará a atención al transporte y servicios de almacenamiento y comercialización complementarios

j) Coeficiente de homogeneización: - Edificabilidad = 0,5; - Coeficiente de Uso = 0,73; - Coeficiente de Localización = 1,05.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR 6 ESPARRAGOSA



DENOMINACION	**SUS-AR.2**	LOCALIZACION	**Esparragosa**	DESARROLLO	**Plan Parcial**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**360.137,0 m2**	SUP. S.G.s	**40.602,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**319.535,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Industrial**	INICIATIVA	**Privada**	EDIFICABILIDAD MAXIMA	**112.950,0 m2**
USOS COMPATIBLES	**Terciario , Dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO SECTOR	**0.3920**
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS Nº MAX PLAZAS HOTELERAS				

PROGRAMACION:SEGUNDO CUATRIENIO	**APROVECHAMIENTO MEDIOO AR-2 ..... 0.4218**
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN INTERSECTORES RESIDENCIALES Y/O INDUSTRIAL 0,9804	

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 6 ESPARRAGOSA

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

a) Se señalan como viarios vinculantes los tramos correspondientes de las vías principales que bordean al sector y los viarios de relación interior. Se separarán los tráficos interiores de los de la carretera con puntos de acceso limitado. Sobre el borde exterior Sur del sector, colindante con el suelo no urbanizable, se debera colocar una banda verde arborea de al menos 5 m. de ancho que minimiza el impacto visual entre ambos sectores.

b) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

c) Sobre el Dominio Publico Hidrahulico y sus Zonas de Servidumbre de Policia:
1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibicion de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
2.-Zonas de Policia: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorizacion previa del Organismo de Cuenca par efectuar las siguientes actuaciones:
- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Otro uso o actividad que suponga un obstaculo a la corriente en regimen de avenidas.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Acampadas colectivas que necesiten la autorizacion de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Extraccion de áridos.

d) El Sector deberá contar con sistema de depuración propio o compartido con el sector 5 e independiente del sistema del resto de la población.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

e) Se propone como criterio de ordenación que un mínimo del 80% de la superficie lucrativa se asigne a uso industrial y el resto a los usos compatibles; no obstante, los aprovechamientos homogeneizados de cada uno de los usos autorizados en la ficha podrán incrementarse o disminuir en un 15% de la magnitud fijada sin que resulte alterado en ninguna caso el aprovechamiento homogeneizado total. Los espacios libres se situarán en el borde de la carretera de Sanlucar y en el borde sur colindante con el suelo no urbanizable. Los usos compatibles se situarán en la zona central.

f) Alturas: 2 plantas, 9m a arranque de cercha de cubierta.

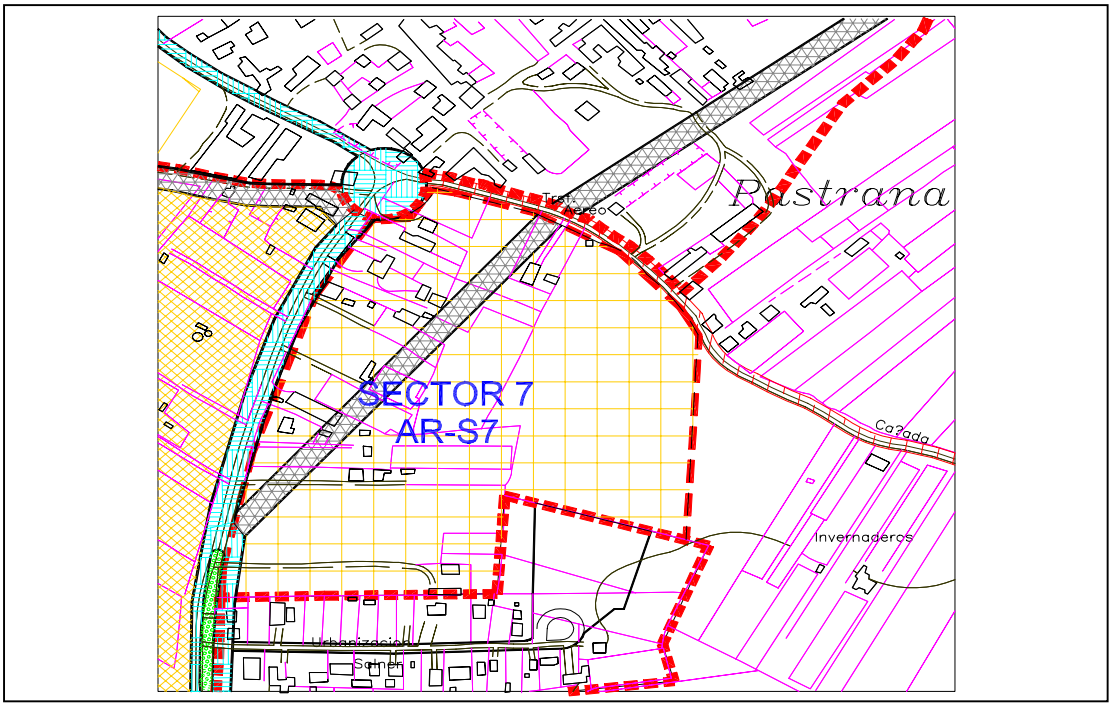
g) Retranqueos: 3m a linderos, 6m a frente en naves aisladas. Se permiten naves adosadas o en hilera; en la zona situada al norte de la carretera de Sanlucar se permitirán naves aisladas, dentro de una ordenación de conjunto.

h) Parcela mínima en uso industrial, 500 m2 en naves adosadas o en hilera, 2.000 m2 en nave exenta; en usos compatibles, 1.000 m2

i) Coeficiente de homogeneización: - Edificabilidad = 0,5; - Coeficiente de Uso = 0,74; - Coeficiente de Localización = 1,04.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECORIZADO

SECTOR 7 POZO ROMERO



DENOMINACION	**SUS-AR.S7**	LOCALIZACION	**Pozo Romero**	DESARROLLO	**Plan Parcial**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**92.757,4 m2**	SUP. S.G.s	**6.975,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**85.782,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada**	EDIFICABILIDAD MAXIMA	**41.741,0 m2**
USOS COMPATIBLES	**Terciario, Turístico y Dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTOMEDIO	**0,45 m2/m2**
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS **393** Nº MAX PLAZAS HOTELERAS				

(*) El número máximo de viviendas incluirá las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General, todo ello con independencia de su permanencia o demolición en función de lo que a tal efecto disponga el planeamiento de desarrollo.

PROGRAMACION: TERCER CUATRIENIO **APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S7 ..... 0,45**

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 7 POZO ROMERO

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

a) Seran vinculantes los viarios que bordean al sector y que lo atraviesan de Este a Oeste como se refleja en la ficha.

b) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

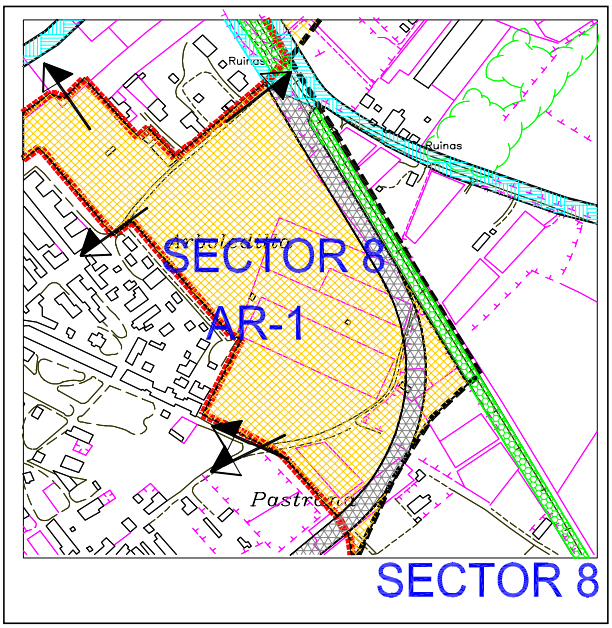
c) Sobre el Dominio Publico Hidrahulico y sus Zonas de Servidumbre de Policia:
1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibicion de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
2.-Zonas de Policia: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorizacion previa del Organismo de Cuenca par efectuar las siguientes actuaciones:
- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Otro uso o actividad que suponga un obstaculo a la corriente en regimen de avenidas.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Acampadas colectivas que necesiten la autorizacion de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Extraccion de áridos.

d) Será obligatorio la ejecución del sistema general viario que atraviese el sector.

e) El 30% del aprovechamiento objetivo, se destinará a vivienda bajo algún régimen de protección pública.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR 8 ARBOLEDILLA



DENOMINACION	**SUS-AR.2**	LOCALIZACION	**Arboledilla**	DESARROLLO	**Plan Parcial**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**116.055,0 m2**	SUP. S.G.s	**13.203,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**102.852,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Pública**	EDIFICABILIDAD MAXIMA	**52.225,0 m2**
USOS COMPATIBLES	**Terciario, Dotacional e Industrial**	SISTEMA DE ACTUACION	**Expropiación**	APROVECHAMIENTO SECTOR	**0.45**
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS **508** Nº MAX PLAZAS HOTELERAS				

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO **APROVECHAMIENTO MEDIO AR-1 ..... 0.45**

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 8 ARBOLEDILLA

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

a) Se señala como viario vinculante, el vial principal que atravesando al sector conecta de forma directa con las Avenidas de Jerez y Constitución con la unidad de ejecución nº 7. Seran vinculantes asi mismo las conexiones indicadas graficamente entre la Avenida de la Via Lactea, el Este del sector y la Avenida de Cristobal Colon y la Avda. de la Constitución.

b) Los Sistemas Generales son interiores al sector en una cuantía de 13.203 m².

c) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

c) Sobre el Dominio Publico Hidrahulico y sus Zonas de Servidumbre de Policia:
1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibicion de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
2.-Zonas de Policia: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorizacion previa del Organismo de Cuenca par efectuar las siguientes actuaciones:
- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Otro uso o actividad que suponga un obstaculo a la corriente en regimen de avenidas.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Acampadas colectivas que necesiten la autorizacion de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Extraccion de áridos.

d) Será obligatorio la ejecución del sistema general viario que se incluye en el ámbito del sector.

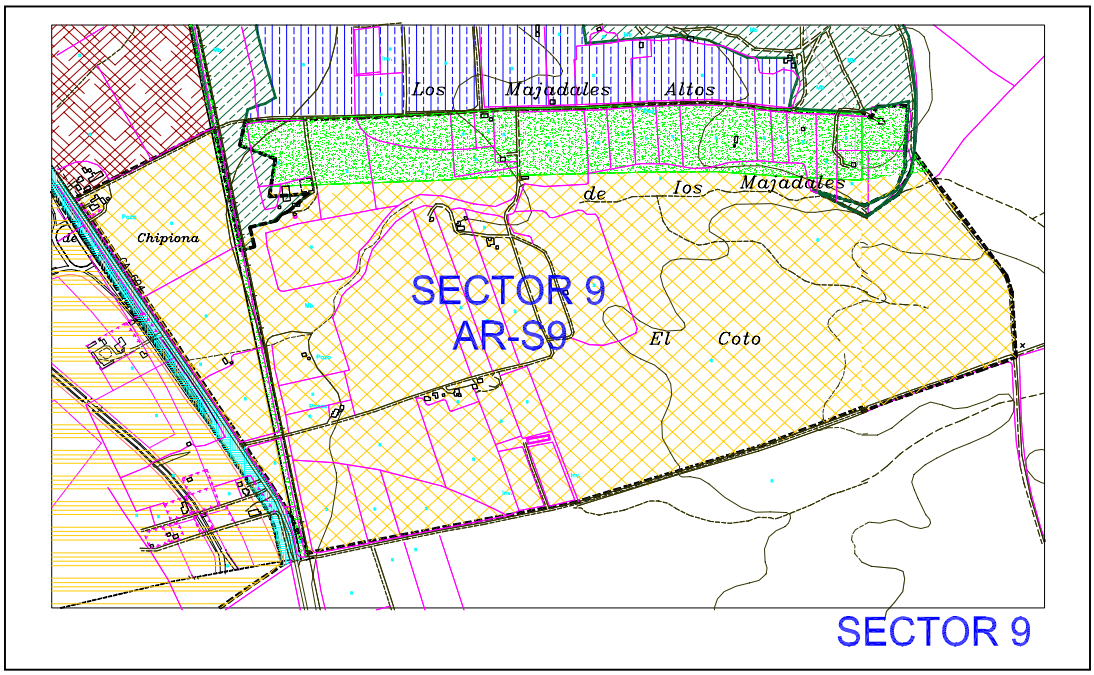
e) El 40% del aprovechamiento objetivo, se destinará a vivienda bajo algún régimen de protección pública. Se tratará de dar continuidad al eje verde formado en las Unidades de Ejecución 2,3,4 y 5.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

f) Coeficiente de homogeneización: - Edificabilidad = 0,45; - Coeficiente de Uso = 0,96; - Coeficiente de Localización = 0,89.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SECTOR 9 MAJADALES



DENOMINACION	**SUS-AR.S9**	LOCALIZACION	**Majadales**	DESARROLLO	**Plan Sectorización**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**935.392,7 m2**	SUP. S.G.s	**151.226,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**784.166,7 m2**
USO CARACTERISTICO	**Turístico Terciario**	INICIATIVA	**Pública/Privada**	EDIFICABILIDAD MAXIMA	**93.539,3 m2**
USOS COMPATIBLES	**Servic. Terciario Dotacional Indust. Cat. 1 y 2**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,1 m2/m2**

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SECTOR 9 MAJADALES

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

a) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

b) Sobre el Dominio Publico Hidrahulico y sus Zonas de Servidumbre de Policia:
1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibicion de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas. 2.-
Zonas de Policia: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorizacion previa del Organismo de Cuenca par efectuar las siguientes actuaciones: -
Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Otro uso o actividad que suponga un obstaculo a la corriente en regimen de avenidas.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Acampadas colectivas que necesiten la autorizacion de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Extraccion de áridos.

c) No se permite el uso residencial.

d) Sistemas Generales imputables al desarrollo:
1.- Conducción en proporcionalidad al aprovechamiento de las aguas pluviales hasta su desembocadura al mar. 2.-
Conducción hasta la EDAR y participación en los costes de construcción y mantenimiento de la EDAR en la proporcionalidad de sus aprovechamientos.
3.- Los costes derivados de las moficaciones que deban de llevarse a cabo en las vías de comunicación existentes, infraestructuras, suministros, ..., etc. que tengan que realizarse como consecuencia de la implantación del sector y en la proporcionalidad de sus aprovechamientos.

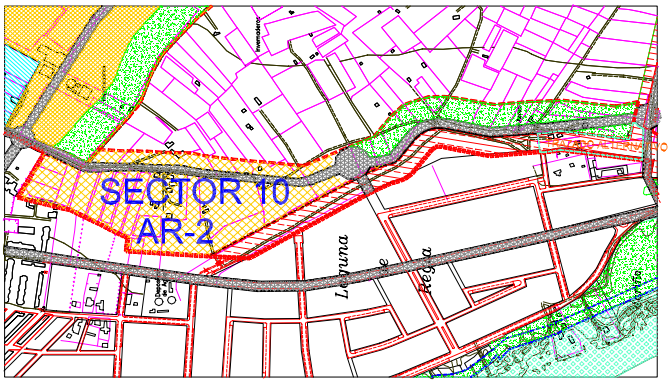
DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

e) Se integrará la comunicación a ambos lados de la vía parque en los objetivos de ordenación, así como la comunicación con el Plan Parcial en ejecución de La Ballena y los desarrollos en marcha en el municipio de Rota.

f) Se establece la posibilidad de redacción de un Plan de Ordenación Intermunicipal con Rota para las zonas limitrofes con este sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR 10 TRAS REGLA



SECTOR 10

DENOMINACION	**SUS-AR.2**	LOCALIZACION	**TRAS REGLA**	DESARROLLO	**Plan Parcial**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**144.060,0 m2**	SUP. S.G.s	**34.170,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**109.890,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada**	EDIFICABILIDAD MAXIMA	**57.624,0 m2**
USOS COMPATIBLES	**Terciario , Dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO SECTOR	**0.40**
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS **510** Nº MAX PLAZAS HOTELERAS				

PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO	**APROVECHAMIENTO MEDIO AR-2 ..... 0.4218**
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN INTERSECTORES RESIDENCIALES Y/O INDUSTRIAL 0,9804	

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 10 TRAS REGLA

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

a) Se considerarán vinculantes las vías de conexión indicadas entre los sectore 3 y 4.

b) Los Espacios Libres de Sistema General discurrirán paralelos a la vía pecuaria con una superficie de 25.195 m². Se incorporan como Sistema General, además de los espacios libres la adquisición de los terrenos correspondientes al trazado alternativo de la vía pecuaria en su tramo final de conexión con el camino de la Tapia en una cuantía de 8.975 m².

c) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

d) Sobre el Dominio Publico Hidrahulico y sus Zonas de Servidumbre de Policia:
1.-Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibicion de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
2.-Zonas de Policia: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorizacion previa del Organismo de Cuenca par efectuar las siguientes actuaciones:
- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Otro uso o actividad que suponga un obstaculo a la corriente en regimen de avenidas.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.

- Acampadas colectivas que necesiten la autorizacion de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Extraccion de áridos.

El 30% del aprovechamiento objetivo, se destinará a vivienda bajo algún régimen de protección pública.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

e) Los espacios verdes del plan parcial se situarán en la zona este, en la colindancia con los espacios no urbanizables de uso agrícola y en continuidad con el eje verde de la Unidad de Ejecución 10 y el sector 4, y cumplirán los requisitos exigidos para la conservación del habitat del Camaleón. La plantación de los espacios libres de Sistema General colindantes con la via de conexión con el sector 3 deberan recibir un tratamiento identico al que se le de a la via pecuaria colindante.

f) Coeficiente de homogeneización: - Edificabilidad = 0,4; - Coeficiente de Uso = 1,05; - Coeficiente de Localización = 0,90.

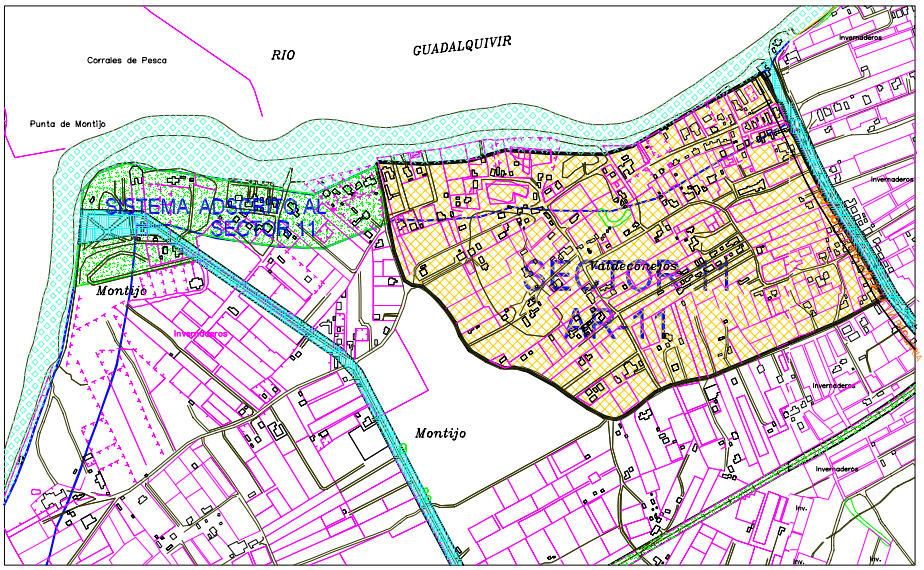
j) El Plan Parcial que desarrolle el Sector deberá contar con un anexo o separta en el que se contemple el trazado alternativo propuesto de la vía pecuaria, donde se contenga:

- Cartografía a Escala 1:10.000 de la Vía Pecuaria de la Tapia y su trazado alternativo.
- Coordenadas U.T.M. (uso 30) de los puntos que redefinan el nuevo trazado.
- Disponibilidad de los terrenos: Certificación catastral descriptiva y gráfica, Escrituras y Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento.
- Relación de titulares afectados con los datos necesarios para realizar las notificaciones.

Esta Documentación deberá ser evaluada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente antes de su aprobación definitiva. Debiendo realizarse la información pública de la modificación del trazado alternativo junto con la del Plan o Proyecto correspondiente.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR 11 VALDECONEJOS



DENOMINACION	**SUS-AR.S11**	LOCALIZACION	**Valdeconejos**	DESARROLLO	**Plan Parcial**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**387.383,0 m2**	SUP. S.G.s ADSCRITOS	**71.254,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**316.129,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Turístico**	INICIATIVA	**Privada**	EDIFICABILIDAD MAXIMA	**92972,00**
USOS COMPATIBLES	**Residencial, Terciario y Dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,24 m2/m2**
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS	**620**			
	Nº MAX PLAZAS HOTELERAS	**927**			

(*) El número máximo de viviendas incluirá las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General, todo ello con independencia de su permanencia o demolición en función de lo que a tal efecto disponga el planeamiento de desarrollo.

PROGRAMACION: TERCER CUATRIENIO **APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S11 ..... 0.24**

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 11 VALDECONEJOS

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

a) Se vinculan Espacios Libres de Sistemas Generales adcritos al sector por cuantía de 71.254 m², correspondiendo 63.087 m² a espacios libres y 8.167 m² de viales en la Punta de Montijo además de las cargas por las conexiones a los Sistemas Generales de infraestructuras necesarias al sector tanto de ; energía electrica, telefonia, alcantarillado (depuracion) y eliminación de aguas pluviales, suministro de agua y red general de comunicaciones, que implicará la adquisición de los terrenos afectados por el trazado alternativo de la vía pecuaria. Infraestructuras que corren Íntegramente a cargo del sector.

b) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

c) Sobre el Dominio Publico Hidrahulico y sus Zonas de Servidumbre de Policia:

- Acampadas colectivas que necesiten la autorizacion de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Extraccion de áridos.

d) La zona de 100 mts., de servidumbre de protección, deberá destinarse a Espacios Libres, según prescribe la Ley de Costas, por lo que los Sistemas Locales de Espacios Libres deberán abarcar al menos la totalidad de este espacio.
En la zona de influencia Marítimo - Terrestre, establecidas por la Ley de Costas y el art. 10 de la L.O.U.A. se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección.

e) La edificación deberá realizarse conforme a la tipología constructiva de las zonas rurales con alturas máximas de dos plantas (B + 1).

f) Hasta que el suelo no esté ordenado no se podrán llevar a cabo parcelaciones urbanísticas, ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica o presenten indicios racionales de pretender su conservación en parcelaciones urbanísticas.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

g) Se reservará un número del 10% para las plazas turísticas, entendiendo por tal:
La incluida en el Registro de Establecimientos Turísticos, excepto los calificados como Campamentos.
- Las viviendas con fines de alojamiento temporal equivaldrán a 3 plazas/habitante.

h) Retranqueos: 5m a linderos en vivienda unifamiliar aislada o pareada y edificación compacta; 5m a frente y testero en edificación en hilera.

i) Parcela mínima en edificación unifamiliar aislada, 300 m2; en edificación unifamiliar agrupada o en hilera, 200 m2; en edificación compacta, 2.000 m2.

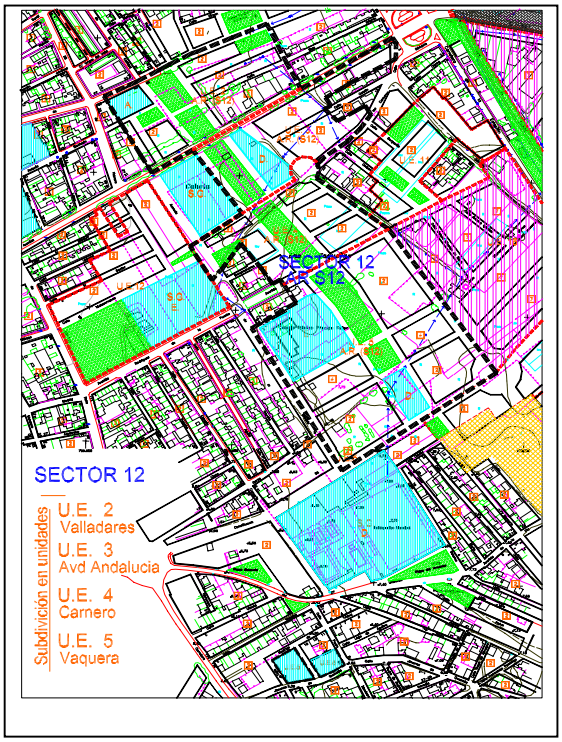
j) El Plan Parcial que desarrolle el Sector deberá contar con un anexo o separta en el que se contemple el trazado alternativo propuesto de la vía pecuaria, donde se contenga:

- Cartografía a Escala 1:10.000 de la Vía Pecuaria de la Reyerta y su trazado alternativo.
- Coordenadas U.T.M. (uso 30) de los puntos que redefinan el nuevo trazado.
- Disponibilidad de los terrenos: Certificación catastral descriptiva y gráfica, Escrituras y Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento.
- Relación de titulares afectados con los datos necesarios para realizar las notificaciones.

Esta Documentación deberá ser evaluada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente antes de su aprobación definitiva. Debiendo realizarse la información pública de la modificación del trazado alternativo junto con la del Plan o Proyecto correspondiente.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR 12 U.E. 2, 3, 4 Y 5



DETERMINACIONES VINCULANTES A LA ORDENACIÓN

Estándares Mínimos	
Zona Verde	17.302,00 m²
Docente	8.496,00 m²
Deportivos	4.248,00 m²
Comercial	1.416,00 m²
Social	2.832,00 m²

DENOMINACION	**SUO-AR.S12**	LOCALIZACION	**Entorno Urbano**	DESARROLLO	**Ordenado**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**142.646,0 m2**	SUP. S.G.s ADSCRITOS	**0,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**142.646,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada**	EDIFICABILIDAD MAXIMA	**75.275,1 m2**
USOS COMPATIBLES	**Terciario 1º, 2º, 3º, 4º y 5º Industrial - dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,499 m2/m2**
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS		**708**		

(*) El número máximo de viviendas incluirá las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General, y se decidirá si se desea o no incluir las existentes en la nueva ordenación.

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO **APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S12 ..... 0,499**

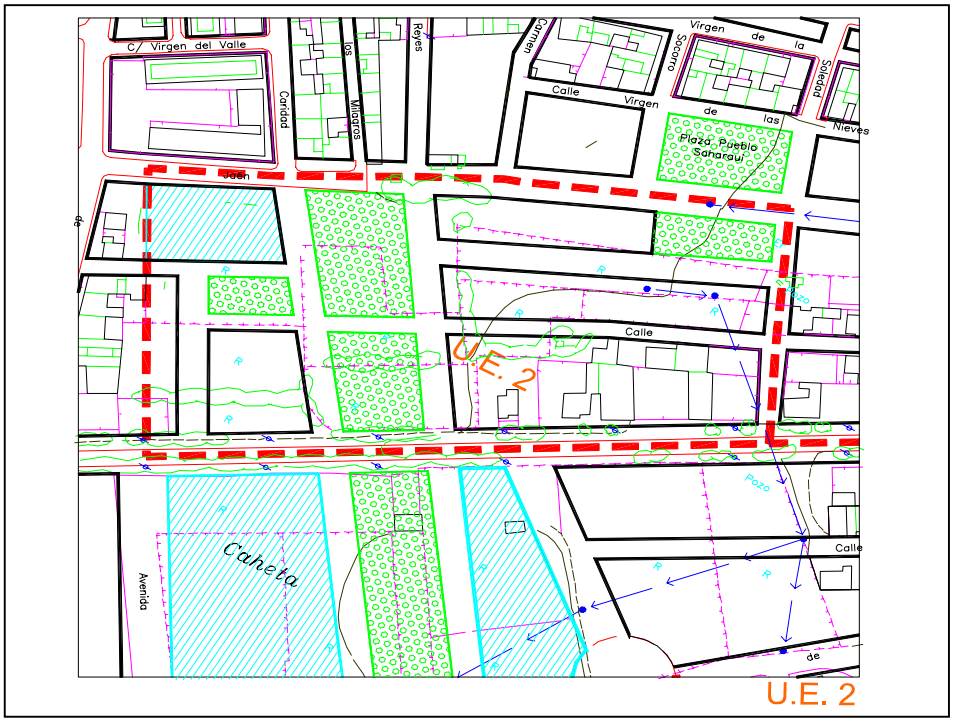
a) Se dividen el Sector A en cuatro unidades de Ejecución de desarrollo independiente donde en cada una de ellas se establecen los parámetros que han de regularlas, así como los procedimientos de desarrollo urbanístico.

b) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

c) La Estructura del Corredor Verde será invariable tanto en sus dimensiones como en su trazado.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR 12 U.E. 2 - A.R. S12 VALLADARES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



LOCALIZACION	**Valladares**	AREA DE REPARTO	**A.R. S12**	DESARROLLO	**P/Urbaniz.**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**29.476,0 m2**	SUP. S.G.s	**0,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**29.476,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada**	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	**147**
USOS COMPATIBLES	**Terciario 1º - 5º industrial dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,499**
CESIONES DOTACIONES LOCALES	**1.745,0 m2**	CESIONES VERDE LOCAL	**4.821,0m²**	ORDENANZA	**2**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado	
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	**8.434,0 m2**	1,4	11.808,0 m2	1	11.808,0	
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	**3.126,0 m2**	1,4	4.376,0 m2	0,7	3.063,0	
TOTAL	**11.560,0 m2**		**16.184,0 m2**		**14.871,0**	**0,504**

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR 12 U.E. 2 - A.R. S12 VALLADARES

CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA

A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante a la Ordenación Pormenorizada. No obstante, en el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningun caso será modificable la estructura del corredor verde en dimensiones o trazado.

B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 2 en las áreas de vivienda.

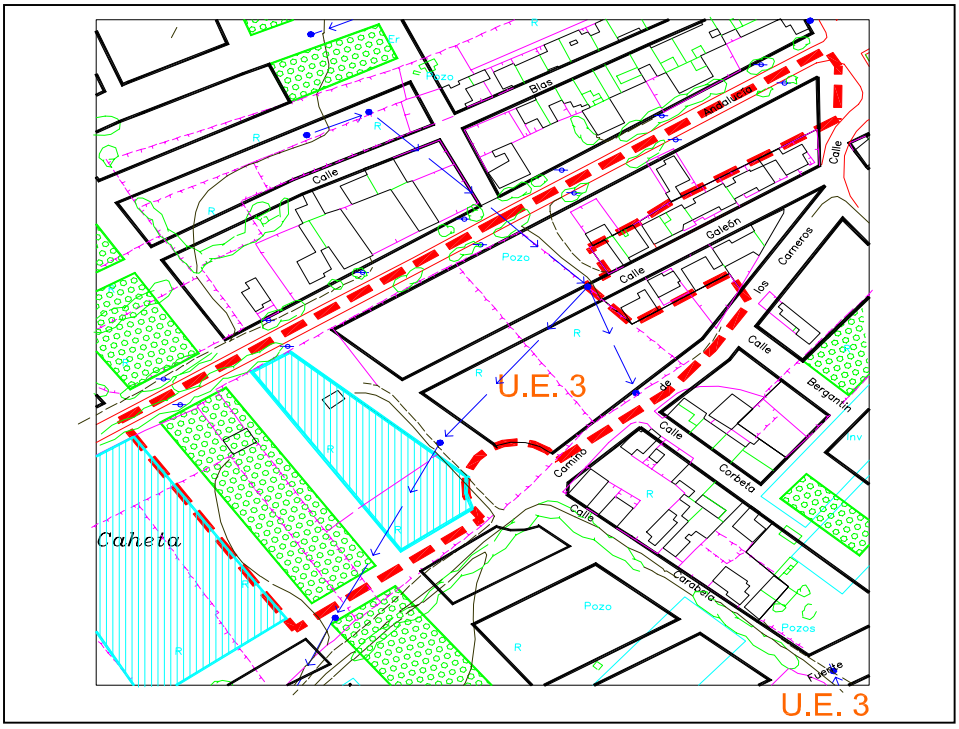
C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

D. Del total de viviendas máximas permitidas al sector, al menos 25 de ellas se desarrollarán bajo algún tipo de protección pública, situación que deberá quedar recogida en el proyecto de reparcelación.

Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR 12 U.E. 3 - A.R. S12 AVENIDA DE ANDALUCIA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



LOCALIZACION	**Avda Andalucía**	AREA DE REPARTO	**A.R. S12**	DESARROLLO	**P/Urbaniz.**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**24.410,0 m2**	SUP. S.G.s	**0,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**24.410,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**RESIDENCIAL**	INICIATIVA	**Privada**	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	**122**
USOS COMPATIBLES	**Terciario 1º - 5º- Industrial - dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,499**
CESIONES DOTACIONES LOCALES	**2.922,0 m2**	CESIONES VERDE LOCAL	**2.991,0m²**	ORDENANZA	**2**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado	
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	**6.614,0 m2**	1,4	9.260,0 m2	1	9.260,0	
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	**2.967,0 m2**	1,4	4.154,0 m2	0,7	2.907,7	
TOTAL	**9.581,0 m2**		**13.414,0 m2**		**12.167,7**	**0,498**

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR 12 U.E. 3 - A.R. S12 AVENIDA DE ANDALUCÍA

CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA

A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante a la Ordenación Pormenorizada. No obstante, en el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningun caso será modificable la configuración del corredor verde en cuanto a dimensiones o trazado.

B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 2 en las áreas de vivienda.

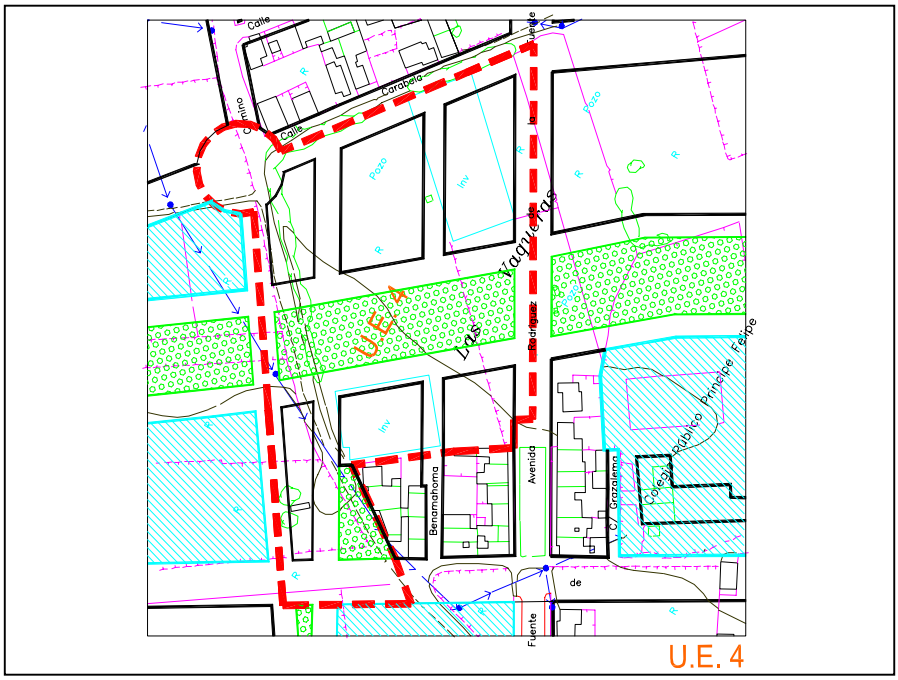
C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

D. Del total de viviendas máximas permitidas al sector, al menos 23 de ellas se desarrollarán bajo algún tipo de protección pública, situación que deberá quedar recogida en el proyecto de reparcelación.

Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR 12 U.E. 4 - A.R. S12 CARNERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



LOCALIZACION	**Carnero**	AREA DE REPARTO	**A.R. S12**	DESARROLLO	**P/Urbaniz.**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**23.272,0 m2**	SUP. S.G.s	**0,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**23.272,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**RESIDENCIAL**	INICIATIVA	**Privada**	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	**116**
USOS COMPATIBLES	**Terciario 1º - 5º- Industrial - dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,499**
CESIONES DOTACIONES LOCALES	**0,0 m2**	CESIONES VERDE LOCAL	**3.979,0m²**	ORDENANZA	**2**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado	
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	**8.071,0 m2**	1,4	11.300,0 m2	1	11.300,0	
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	**429,0 m2**	1,4	600,0 m2	0,7	420,0	
TOTAL	**8.500,0 m2**		**11.900,0 m2**		**11.720,0**	**0,503**

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SETOR 12 U.E. 4 - A.R. S12 CARNERO

CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA

A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante a la Ordenación Pormenorizada. No obstante, en el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningun caso será modificable la configuración del corredor verde en cuanto a dimensiones o trazado.

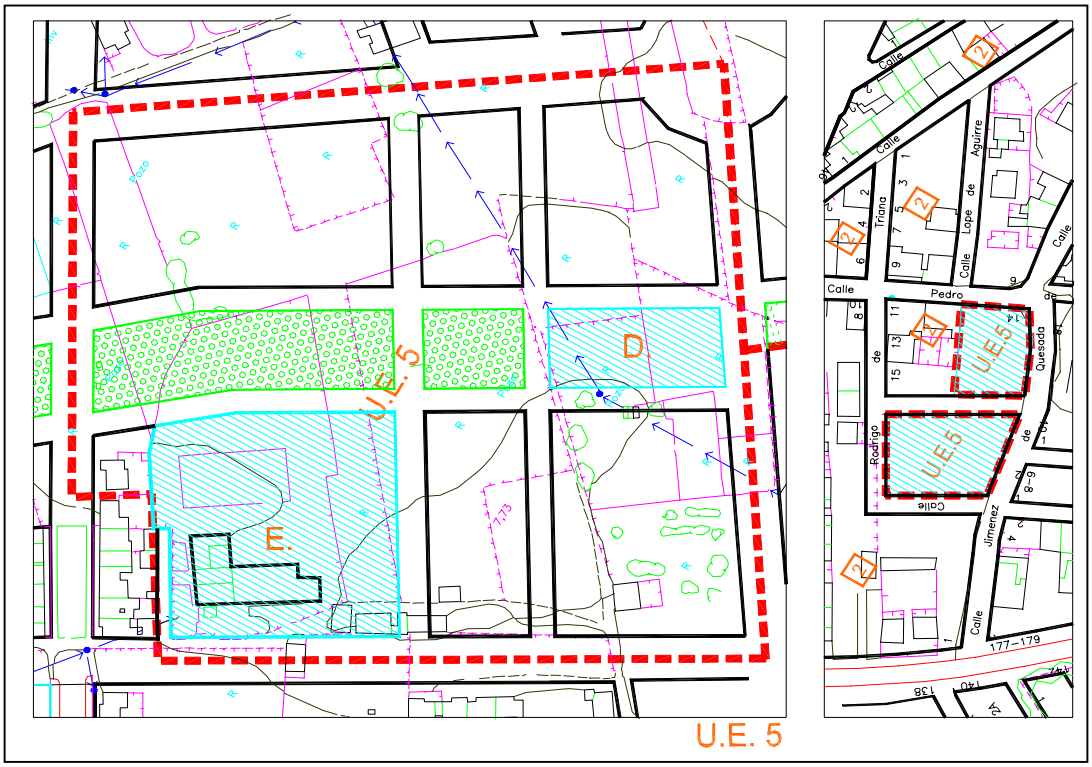
B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 2 en las áreas de vivienda.

C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR 12 U.E. 5 - A.R. S12 VAQUERAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



LOCALIZACION	**Vaqueras**	AREA DE REPARTO	**A.R. S12**	DESARROLLO	**P/Urbaniz.**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**65.488,0 m2**	SUP. S.G.s	**0,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**65.488,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada**	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	**323**
USOS COMPATIBLES	**Terciario 1º, 2º, 3º, 4º y 5º Industrial - dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,499**
CESIONES DOTACIONES LOCALES	**14.086,0 m2**	CESIONES VERDE LOCAL	**5.511,0m²**	ORDENANZA	**2 y 4**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado	
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	**15.333,0 m2**	1,4	21.466,2 m2	1	21.466,2	
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	**5.111,0 m2**	1,4	7.155,4 m2	0,7	5.008,8	
ZONA 4: EDIFICACION EN HILERA	**6.874,0 m2**	0,75	5.155,5 m2	1,15	5.928,8	
TOTAL	**27.318,0 m2**		**33.777,1 m2**		**32.403,8**	**0,495**

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR 12 U.E. 5 - A.R. S12 VAQUERAS

CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA

A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante a la Ordenación Pormenorizada. No obstante, en el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningun caso será modificable la configuración del corredor verde en cuanto a dimensiones o trazado.

B. La edificación será: 1.- Edificación en manzana cerrada, zona 2, y se estará a las normas particulares que al respecto se establecen en el Capítulo III del Título X del Planeamiento. 2.- Ciudad jardín, Edificaión en hilera, zona 4, con ordenación libre dentro de la parcela, debiendo formar siempre hileras sin medianeras vistas y manteniendo los retranqueos que se fijan.

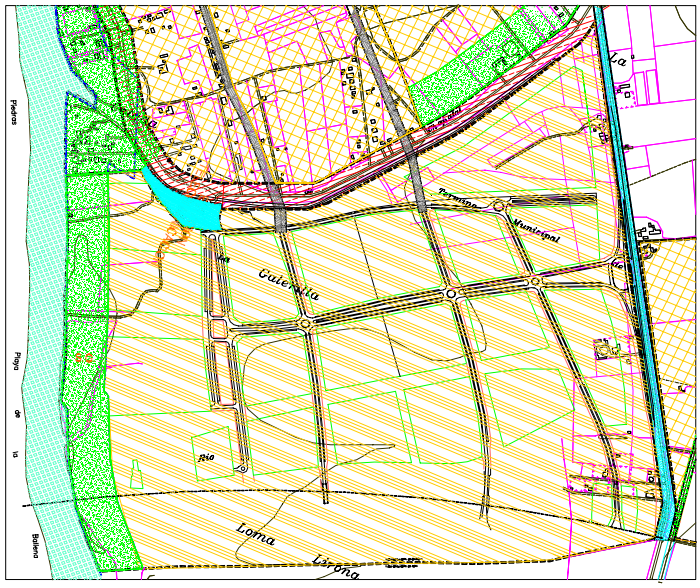
C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

D. Del total de viviendas máximas permitidas al sector, al menos 58 de ellas se desarrallarán bajo algún tipo de protección pública, situación que deberá quedar recogida en el proyecto de reparcelación.

E. La parcela dotacional se destinará al uso de "Colegio", uso al que se destina actualmente.

Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO
S.U. ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO



BALLENA

DENOMINACION	**SUO-AR.2**	LOCALIZACION	**La Ballena**	DESARROLLO	**con planeamiento incorporado**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**1.223.900,0 m2**	SUP. S.G.s	**59.700,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**1.164.200,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Terciario**	INICIATIVA	**Privada**	EDIFICABILIDAD MAXIMA	**293.736,0 m2**
USOS COMPATIBLES	**Dotacional, hotelero**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,24 m2/m2**

USOS E INTENSIDADES		
	Nº MAX DE UNIDADES TURÍSTICAS RESIDENCIALES	**10.500**
	SUPERFICIE MAX DE TECHO (m²):	**293.736**

INTENSIDADES DE P. DESARROLLO	CIUDAD JARDÍN	CONDOMINIO	HOTELERO	COMERCIAL	DOTAC. PRIVADO
	2.706	**167.293**	**96.102**	**22.800**	**4.835**

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

S.U. ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

CRITERIOS DE ORDENACION

Al estar ejecutado tanto el programa de Actuación Urbanística como el Plan Parcial de desarrollo del Área, se estará a los criterios y normativas establecidas en dichos documentos que han sido redactados y aprobados al amparo del plan vigente (plan que es de aplicación hasta tanto se tramite y apruebe la presente revisión).

SITUACION DE TRAMITE DE ORDENACION

a) Cronología de la tramitación - PAU:

26-I-98 - Acuerdo de formulación de concurso del PAU.

13-XII-98 - Aprobación de las bases de concurso del PAU.

19-20-XII-98 - Publicación en BOP. (292) y Diario de Cádiz).

19-I-99 - Solicitud de propietarios de promover directamente el PAU.

29-XII-99 - Aprobación Inicial del PAU y Estudio de impacto ambiental.

15-V-2000 - Aprobación Provisional del PAU.

b) Cronología de la tramitación - PLAN PARCIAL.:

25-V-2000 - Aprobación Inicial.

2-7-VII-2000 - Publicación en BOP. (130) y Diario de Cádiz).

9-VIII-2000 - Aprobación Provisional.

c) Situación Actual:

La Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2003, acordó aprobar definitivamente el Texto Refundido del PAU. El Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 1 de abril de 2003, acordó aprobar definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad Urbanística Integrada de La Ballena de Chipiona.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE Y AREAS DE REPARTO
RESUMEN

SECTORES 4 Y 8 SECTORIZADO (AR 1)

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
4- Los Quemados	RESIDENCIAL	287.871,0 m2	95.000,0 m2	0,450	1.258
8- Arboledilla	RESIDENCIAL	116.055,0 m2	13.203,0 m2	0,450	508
	TOTALES AR-1	**403.926,0 m2**	**108.203,0 m2**	**0,450**	**1.766**

SECTOR 12 ORDENADO (AR S12)

UNIDAD DE EJECUCION	AREAS DE REPARTO	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO		VIVIENDAS
2- Valladares	AR-S12	29.476,0 m2	0,0 m2	AR-S12	0,499	147
3- Avda Andalucía	AR-S12	24.410,0 m2	0,0 m2	AR-S12	0,499	122
4- Carnero	AR-S12	23.272,0 m2	0,0 m2	AR-S12	0,499	116
5- Vaqueras	AR-S12	65.488,0 m2	9.018,0 m2	AR-S12	0,499	323
	TOTALES AR-S12	**142.646,0 m2**	**9.018,0 m2**		**0,4990**	**708**

SEGUNDO CUATRIENIO

SECTORES 5, 6 Y 10 SECTORIZADOS (AR 2)

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. SECTOR	VIVIENDAS
5- Madroñales	INDUSTRIAL	192.092,0 m2	26.630,0 m2	0,4711	0
6- Esparragosa	INDUSTRIAL	360.137,0 m2	0,0 m2	0,3920	0
10- Tras Regla	RESIDENCIAL	135.085,0 m2	25.195,0 m2	0,4000	510
	TOTALES AR-2	**687.314,0 m2**	**51.825,0 m2**	**0,4224**	**510**

SECTOR 3 SECTORIZADO (AR S3)

3- Camarón	TURÍSTICO	523.390,0 m2	211.039,0 m2	0,220	750
	TOTALES AR-S3	**523.390,0 m2**	**211.039,0 m2**	**0,220**	**750**

SECTORES 1, 2, 7 Y 11 SECTORIZADOS cada P.P. Un Area de Reparto independiente.

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
1- Tres Piedras	TURÍSTICO	627.807,0 m2	71.383,0 m2	0,240	900
2- Meca Baja	RESIDENCIAL	631.124,5 m2	98.940,2 m2	0,240	1.525
7- Pozo Romero	RESIDENCIAL	92.757,4 m2	6.975,0 m2	0,450	393
11- Valdeconejos	TURÍSTICO	387.383,0 m2	71.254,0 m2	0,240	620
	TOTALES	**1.739.071,9 m2**	**248.552,2 m2**		**3.438**

NO SECTORIZADO

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	
9- Majadales	T. TERCIARIO	955.047,7 m2	161.478,0 m2	0,100	
	TOTALES	**0,0 m2**	**0,0 m2**		**0**

PLANEAMIENTO INCORPORADO

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO
La Ballena	TERCIARIO	1.223.900 m2	0,0 m2	0,240
	TOTALES	**1.223.900 m2**	**0,0 m2**	**0,240**

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE Y AREAS DE REPARTO
RESUMEN

Primer Cuatrienio: Suelos de Espacios Libres y Dotacionales en Suelo Urbanizable Ordenado

SECTOR 12	ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO DOTACIONAL		TOTALES
	S.G.	S.L.	S.G.	S.L.	
1º Cuatrienio					
UNIDADES EJECUCIÓN					
U.E. 2		4.821,0 m2		1.745,0 m2	**6,566,0 m²**
U.E. 3		2.991,0 m2		2.922,0 m2	**5.913,0 m²**
U.E. 4		3.979,0 m2			**3.979,0 m²**
U.E. 5		5.511,0 m2	0,0 m2	14.086,0 m2	**19.597,0 m²**
TOTALES	**0,0 m2**	**17.302,0 m2**	**0,0 m2**	**18.753,0 m2**	**36.055,0 m2**

Primer Cuatrienio: Suelos de Espacios Libres y Dotacionales en Suelo Urbanizable Sectorizado

SECTOR	ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO DOTACIONAL		TOTALES
	S.G.	S.L.	S.G.	S.L.	
1º Cuatrienio					
4- Los Quemados	53.161,6 m2	28.787,0 m2	42.000,0 m2	13.605,0 m2	**137.553,6 m2**
8- Arboledilla	13.203,0 m2	11.606,0 m2		4.898,0 m2	**29.707,0 m2**
TOTALES	**66.364,6 m2**	**40.393,0 m2**	**42.000,0 m2**	**18.503,0 m2**	**167.260,6 m2**

Segundo Cuatrienio: Suelos de Espacios Libres y Dotacionales en S. Urban. Sectorizado

SECTOR	ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO DOTACIONAL		TOTALES
	S.G.	S.L.	S.G.	S.L.	
2º Cuatrienio					
3- Camarón	138.073,0 m2	104.678,0 m2		26.317,0 m2	**269.068,0 m2**
5- Madroñales		19.209,0 m2	26.630,0 m2	7.700,0 m2	**53.539,0 m2**
6- Esparragosa		36.013,0 m2	40.602,0 m2	15.000,0 m2	**91.615,0 m2**
10- Tras Regla	25.195,0 m2	13.508,0 m2	67.232,0 m2	4.750,0 m2	**110.685,0 m2**
TOTALES	**163.268,0 m2**	**173.408,0 m2**	**134.464,0 m2**	**53.767,0 m2**	**524.907,0 m2**

Tercer Cuatrienio: Suelos de Espacios Libres y Dotacionales en Suelo Urbanizable Sectorizado

SECTOR	ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO DOTACIONAL		TOTALES
	S.G.	S.L.	S.G.	S.L.	
1- Tres Piedras	71.383,0 m2	125.561,0 m2		37.413,0 m2	**234.357,0 m2**
2- Meca Baja	98.940,0 m2	106.436,0 m2		39.631,0 m2	**245.007,0 m2**
7- Pozo Romero	6.975,0 m2	9.276,0 m2		6.907,0 m2	**23.158,0 m2**
11- Valdeconejos	71.254,0 m2	77.477,0 m2	8.167,0 m2	22.129,0 m2	**179.027,0 m2**
TOTALES	**248.552,0 m2**	**318.750,0 m2**	**8.167,0 m2**	**106.080,0 m2**	**681.549,0 m2**

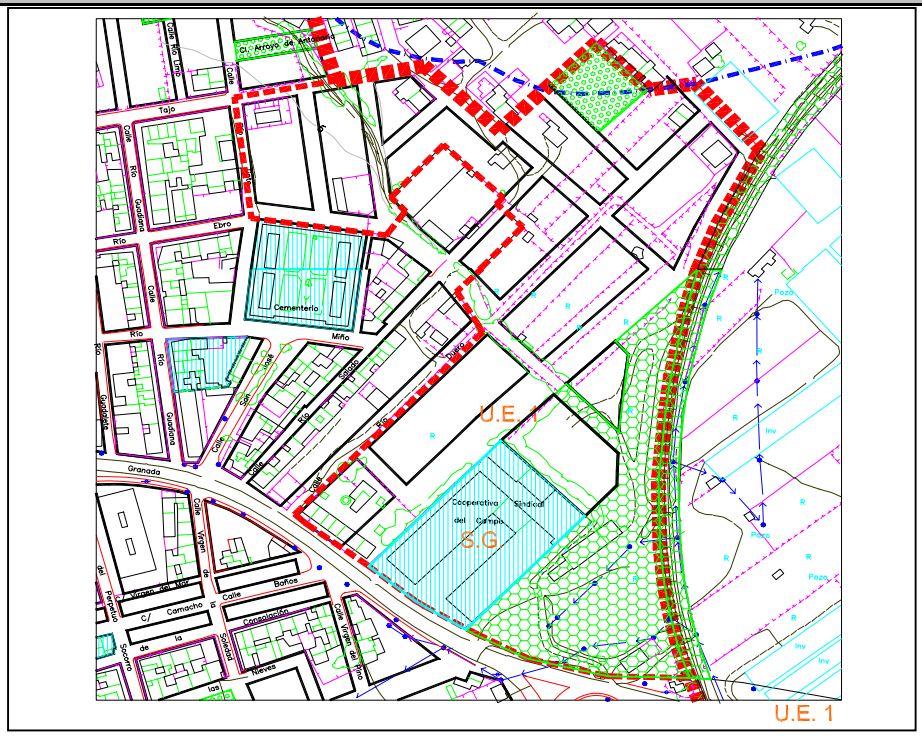
Sin Temporizar: Suelos de Espacios Libres y Dotacionales en S. Urban. No Sectorizado

SECTOR	ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO DOTACIONAL		TOTALES
	S.G.	S.L.	S.G.	S.L.	
9- Majadales	161.478,0 m2	191.009,0 m2		47.900,0 m2	**400.387,0 m2**
TOTALES	**161.478,0 m2**	**191.009,0 m2**	**0,0 m2**	**47.900,0 m2**	**400.387,0 m2**

Totales: Suelos de Espacios Libres y Dotacionales en Suelo Urbanizable

SUELO URBANIZABLE	ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO DOTACIONAL		TOTALES
	S.G.	S.L.	S.G.	S.L.	
TOTALES	**639.662,6 m2**	**740.862,0 m2**	**184.631,0 m2**	**245.003,0 m2**	**1.009.384,6 m2**

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 1 GRANADILLO



LOCALIZACION	**Granadillo**	AREA DE REPARTO	**A.R.-UE1**	DESARROLLO	**P/Urbaniz.**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**63.691,0 m2**	SUP. S.G.s	**22.441,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**41.250,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada**	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	**309**
USOS COMPATIBLES	**Terciario 1º 2º 3º 4º 5º - dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,4946**
CESIONES DOTACIONES LOCALES	**0,0 m2**	CESIONES VERDE LOCAL	**1.550,0m²**	ORDENANZA	**2 y 3**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

ORDENANZA	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: EDIFICACION EN MANZANA CERRADA	**15.571,61 m2**	1,40	21.800,25 m2	1	21.800,25
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	**5.381,40 m2**	1,4	7.533,96 m2	0,7	5.273,77
ZONA 3: JARDIN EDIFICACION AISLADA/PAREADA	**5.136,99 m2**	0,75	3.852,74 m2	1,15	4.430,65
TOTAL	**26.090,00 m2**		**33.186,95 m2**		**31.504,67**

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 1 GRANADILLO

CRITERIOS DE ORDENACION

A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior.
B. La edificación será: 1.- Unifamiliar aislada. Se permite la edificación de dos viviendas unifamiliares pareadas, siempre que se redacte un proyecto común, queden ocultas las medianerías y se inscriba oportunamente la servidumbre en el Registro. 2.- Edificación en manzana cerrada y se estará a las normas particulares establecidas para este tipo de zona en el Capítulo III de las Normas de Planeamiento.

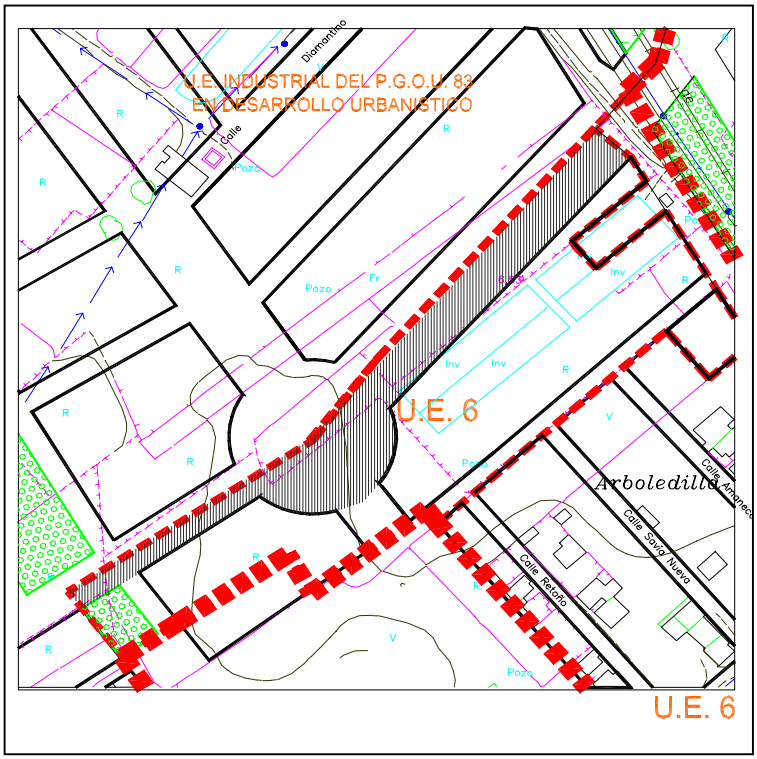
C. Se mantendrán las alineaciones existentes en los tramos de calle que estén compartidos con zonas exteriores al ámbito; no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

D. En los equipamientos colectivos el destino de los terrenos estará adscrito permanentemente al uso genérico de equipamiento colectivo; pudiendo implantarse uno u otro de los distintos tipos de equipamientos y producirse cambios de uso, manteniendo su condición de equipamiento, en función de las necesidades de la comunidad presentes en cada momento y debiendo establecerse las asignaciones o cambios de uso, por acuerdo plenario de la Corporación.

E. Las cesiones dotacionales de S.G. indicadas en los planos se dedicarán a Equipamiento administrativo público.

F. Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector. G.En el area afectada por la servidumbre de protección del Dominio Público Maritimo Terrestre, destinada a zona verde, no podrá materializarse el aprovechamiento residencial, por ser éste unuso prohibido en la Ley de Costas.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 6 ARBOLEDILLA



LOCALIZACION	**Arboledilla**	AREA DE REPARTO	**A.R. UE6**	DESARROLLO	**P/Urbaniz.**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**18.629,0 m2**	SUP. S.G.s VIARIO	**5.109,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**13.520,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada**	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	**58**
USOS COMPATIBLES	**Terciario 1º 2º 3º 4º 5º - Dotacional - Industrial**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,509**
CESIONES DOTACIONES LOCALES	**0,0 m²**	CESIONES VERDE LOCAL	**525,0m²**	ORDENANZA	2 y 3

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	**727,1 m2**	1,4	1.017,9 m2	1	1.017,9
ZONA 3: JARDIN EDIFICACION AISLADA/PAREADA	**9.808,9 m2**	0,75	7.356,7 m2	1,15	8.460,2
TOTAL	**10.536,0 m2**		**8.374,6 m2**		**9.478,1**

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 6 ARBOLEDILLA

CRITERIOS DE ORDENACION

A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior.

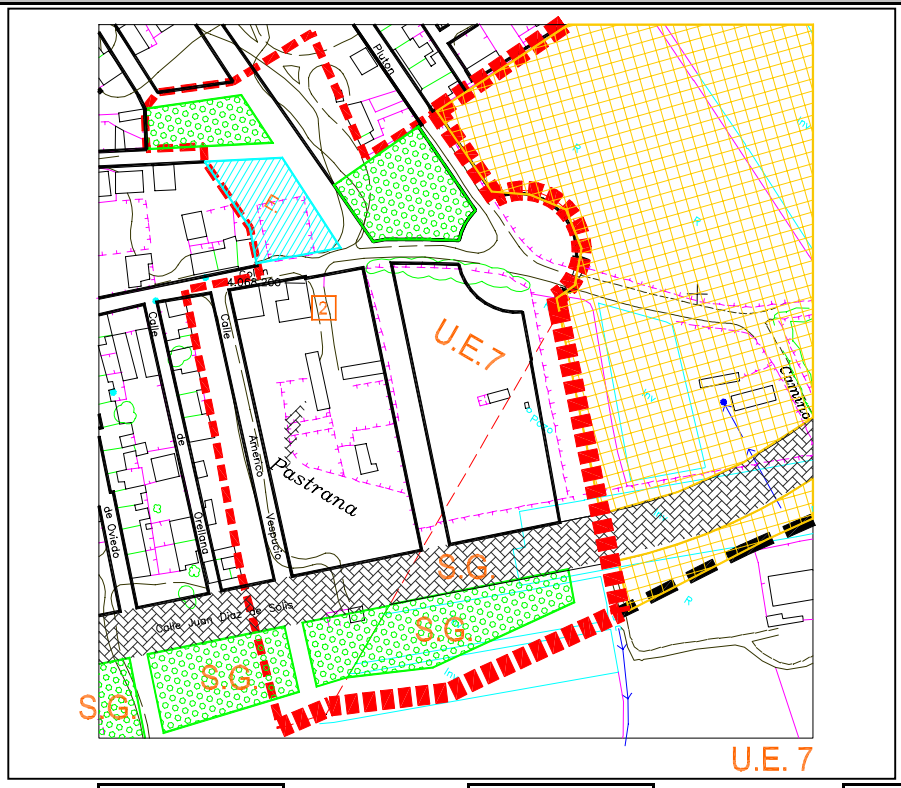
B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 2 y 3 en las áreas de vivienda.

C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

D. Los sistemas Generales adscritos al sector se corresponden con la superficie de la vía general de penetración rodada de la Avda. de la Constitución.

G. Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 7 PASTRANA



LOCALIZACION	**Pastrana**	AREA DE REPARTO	**A.R. UE7**	DESARROLLO	**P/Urbaniz.**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**36.099,0 m2**	SUP. S.G.s	**5.728,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**30.371,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada**	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	**180**
USOS COMPATIBLES	**Terciario-dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,514**
CESIONES DOTACIONES LOCALES	**1.355,0m²**	S.G. VIARIO	**6.235,0m²**	ORDENANZA	**2**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	**8.726,0 m2**	1,4	12.216,0 m2	1	12.216,0
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	**6.500,0 m2**	1,4	9.100,0 m2	0,7	6.370,0
TOTAL	**15.226,0 m2**		**21.316,0 m2**		**18.586,0**

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 7 PASTRANA

CRITERIOS DE ORDENACION

A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningun caso será modificable la configuración del limite verde con la autovía en cuanto a dimensiones o trazado.

B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 2 en las áreas de vivienda.

C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

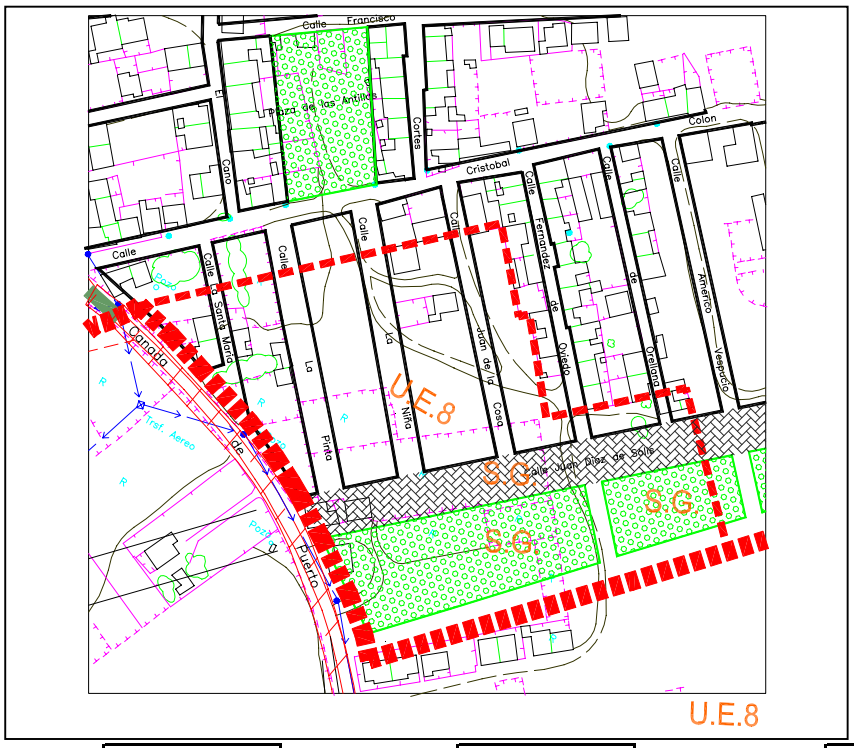
D. En los equipamientos colectivos el destino de los terrenos estará adscrito permanentemente al uso genérico de equipamiento colectivo; pudiendo implantarse uno u otro de los distintos tipos de equipamientos y producirse cambios de uso, manteniendo su condición de equipamiento, en función de las necesidades de la comunidad presentes en cada momento y debiendo establecerse las asignaciones o cambios de uso, por acuerdo plenario de la Corporación.

E. La parcela dotacional, indicada con el códico D.U.E., se destinará a Educación preescolar, guardería.

F. Del total de viviendas máximas permitidas al sector, al menos 43 de ellas se desarrollarán bajo algún tipo de protección pública, situación que deberá quedar recogida en el proyecto de reparcelación.

G. Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 8 POZO ROMERO



LOCALIZACION	**Pozo Romero**	AREA DE REPARTO	**A.R.UE8**	DESARROLLO	**P/Urbaniz.**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**30.063,8 m2**	SUP. S.G.s	**6.662,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**23.401,8 m2**
USO CARACTERISTICO	**RESIDENCIAL**	INICIATIVA	**Privada**	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	**150**
USOS COMPATIBLES	**Terciario 1º- 5º - Industrial - Dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,462**
CESIONES DOTACIONES LOCALES	**0,0m²**	S.G. VIARIO	**4.115,0m²**	ORDENANZA	**2**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	**8.444,61 m2**	1,4	11.822,5 m2	1	11.822,5
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	**2.111,15 m2**	1,4	2.955,6 m2	0,7	2.068,9
TOTAL	**10.555,77 m2**		**14.778,1 m2**		**13.891,4**

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 8 POZO ROMERO

CRITERIOS DE ORDENACION

A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningun caso será modificable la configuración del limite verde con la autovía en cuanto a dimensiones o trazado.

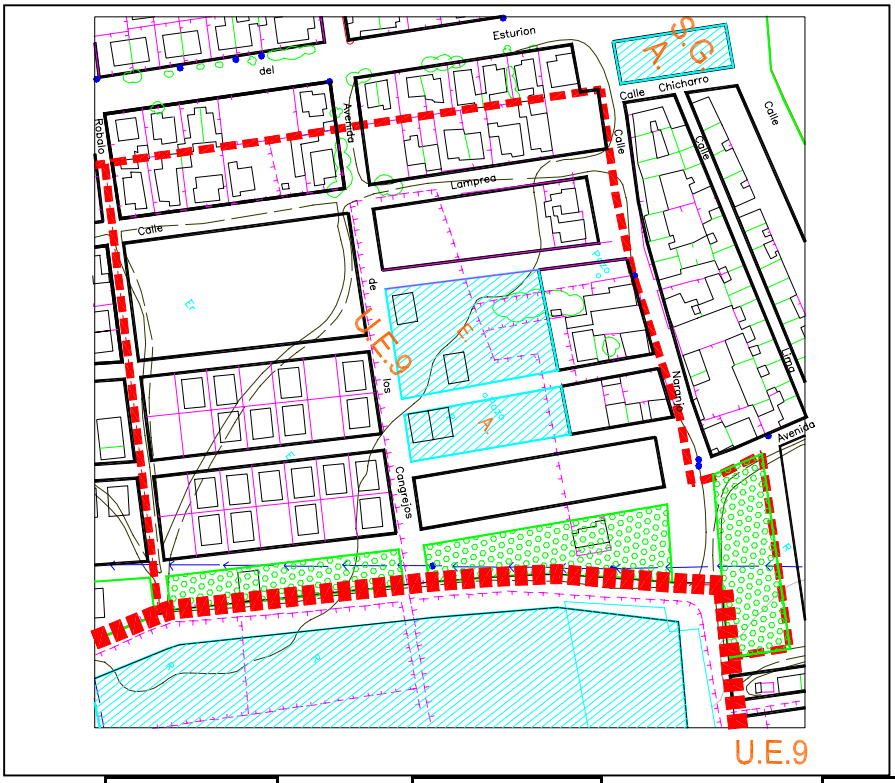
B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 2 en las áreas de vivienda.

C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

D. Del total de viviendas máximas permitidas al sector, al menos 22 de ellas se desarrollarán bajo algún tipo de protección pública, situación que deberá quedar recogida en el proyecto de reparcelación.

E. Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 9 - A.R. (A) QUEMADO 1



LOCALIZACION	**Quemado 1**	AREA DE REPARTO	**A.R. (A)**	DESARROLLO	**P/Urbaniz.**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**47.769,0 m2**	SUP. S.G.s	**0,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**47.769,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada**	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	**187**
USOS COMPATIBLES	**Terciario-dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,505**
CESIONES DOTACIONES LOCALES	**4.358,0m²**	CESIONES VERDE LOCAL	**5.687,0m²**	ORDENANZA	**2 y 3**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado	
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	**6.662,0 m2**	1,4	9.326,8 m2	1	9.326,8	
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	**2.855,0 m2**	1,4	3.997,0 m2	0,7	2.797,9	
ZONA 3: CIUDAD JARDIN	**14.166,0 m2**	0,75	10.624,5 m2	1,15	12.218,2	
TOTAL	**23.683,0 m2**		**23.948,3 m2**		**24.342,9**	**0,510**

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 9 - A.R. (A) QUEMADO 1

CRITERIOS DE ORDENACION

A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior.

B. La edificación será: 1.- Unifamiliar aislada. Se permite la edificación de dos viviendas unifamiliares pareadas, siempre que se redacte un proyecto común, queden ocultas las medianerías y se inscriba oportunamente la servidumbre en el Registro de la propiedad. 2.- Edificación en manzana cerrada y se estará a las normas particulares establecidas para este tipo de zona en el Capítulo III del Título X de las Normas de Planeamiento.

C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

D. En los equipamientos colectivos el destino de los terrenos estará adscrito permanentemente al uso genérico de equipamiento colectivo; pudiendo implantarse uno u otro de los distintos tipos de equipamientos y producirse cambios de uso, manteniendo su condición de equipamiento, en función de las necesidades de la comunidad presentes en cada momento y debiendo establecerse las asignaciones o cambios de uso, por acuerdo plenario de la Corporación.

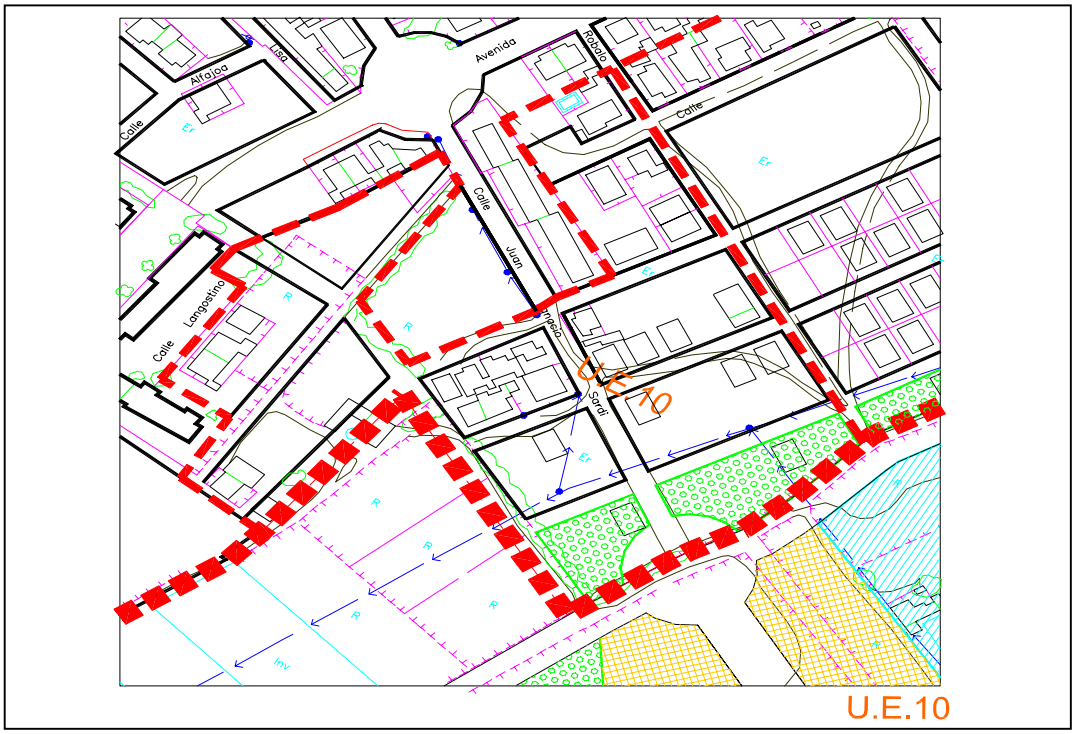
E. Las parcelas dotacionales se destinarán a educación preescolar y a Equipamiento Asistencial.

F. Del total de viviendas de ordenanza zonal 2, se desarrollarán , al menos 21 de ellas, bajo algún tipo de protección pública, situación que debera quedar recogida en el proyecto de reparcelación.

G. Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO

U.E. 10 - A.R. (A) QUEMADOS 2



LOCALIZACION	**Quemados 2**	AREA DE REPARTO	**A.R. (A)**	DESARROLLO	**P/Urbaniz.**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**28.556,0 m2**	SUP. S.G.s	**0,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**28.556,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada**	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	**94**
USOS COMPATIBLES	**Terciario-dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,505**
CESIONES DOTACIONES LOCALES	**0,0m²**	CESIONES VERDE LOCAL	**2.873,0m²**	ORDENANZA	**3**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

ORDENANZAS	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado	
ZONA 3: CIUDAD JARDIN - E.AISLADA O PAREADA	16.465,0 m2	0,75	12.348,8 m2	1,15	14.201,1	
TOTAL	**16.465,0 m2**		**12.348,8 m2**		**14.201,1**	**0,497**

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 10 - A.R. (A) QUEMADOS 2

CRITERIOS DE ORDENACION

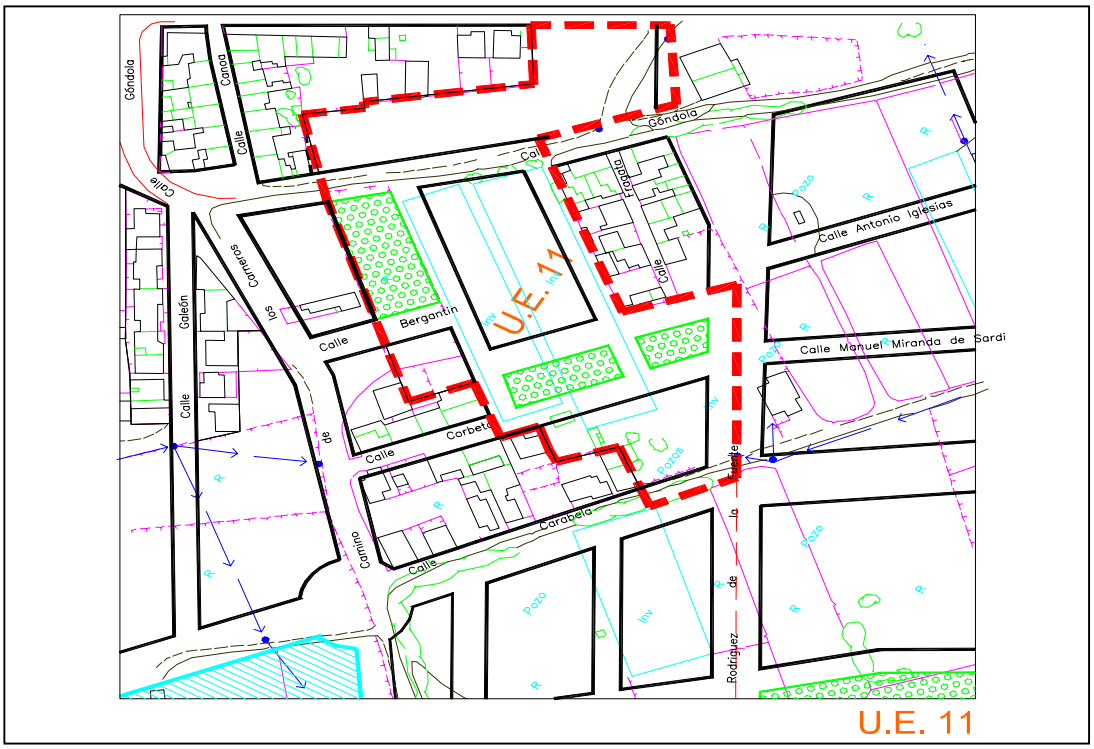
A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningun caso será modificable la configuración del corredor verde compartido con la U.E. 9 en cuanto a dimensiones o trazado.

B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 3 en las áreas de vivienda.

C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

D. Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 11 ESTACION



LOCALIZACION	**Estación**	AREA DE REPARTO	**A.R.UE11**	DESARROLLO	**P/Urbaniz.**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**17.323,0 m2**	SUP. S.G.s	**0,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**17.323,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada**	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	**87**
USOS COMPATIBLES	**Terciario-dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,656**
CESIONES DOTACIONES LOCALES	**0,0m²**	CESIONES VERDE LOCAL	**2.127,0m²**	ORDENANZA	**2**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	**6.244,0 m2**	1,4	8.741,6 m2	1	8.741,6
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	**2.675,0 m2**	1,4	3.745,0 m2	0,7	2.621,5
TOTAL	**8.919,0 m2**		**12.486,6 m2**		**11.363,1**

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 11 ESTACIÓN

CRITERIOS DE ORDENACION

A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningun caso será modificable la configuración del corredor verde compartido con la U.E. 11 en cuanto a dimensiones o trazado.

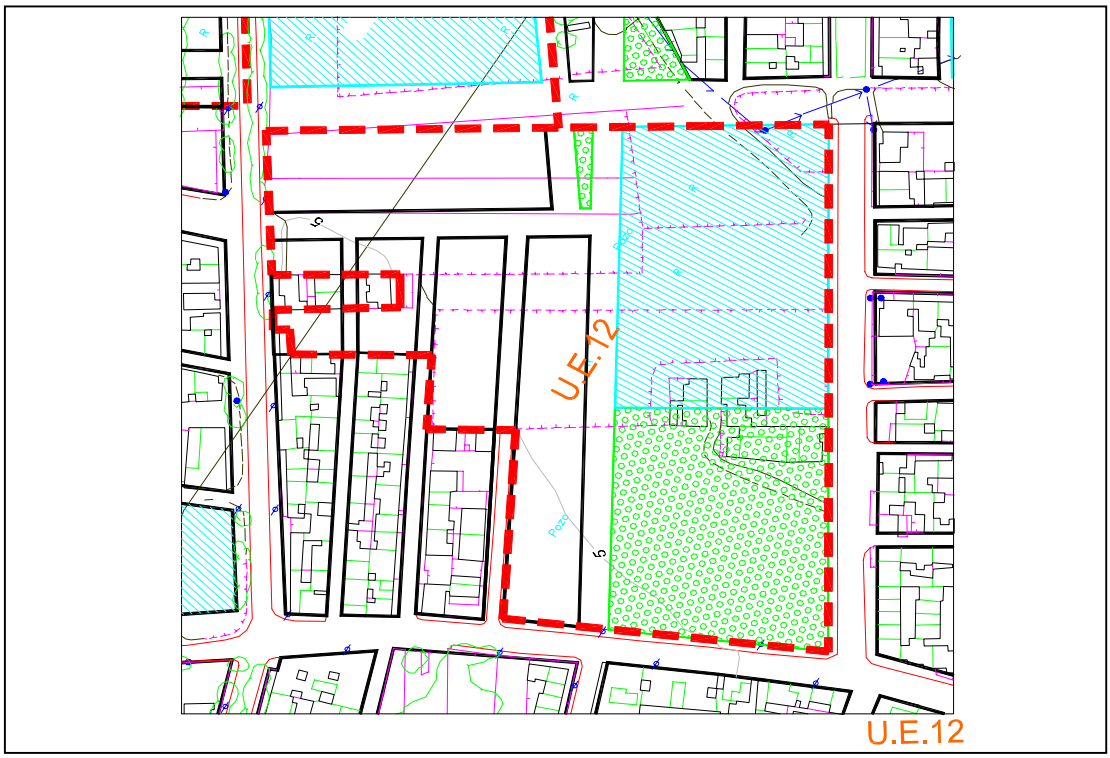
B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 2 en las áreas de vivienda.

C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

D. Del total de viviendas máximas permitidas al sector, al menos 20 , se desarrollarán bajo algún tipo de protección pública, situación que deberá quedar recogida en el proeycto de reparcelación.

E. Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 12 P.VAQUERA



LOCALIZACION	**P.Vaquera**	AREA DE REPARTO	**A.R. UE12**	DESARROLLO	**P/Urbaniz.**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**36.424,0 m2**	SUP. S.G.s	**18.558,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**17.866,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada**	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	**151**
USOS COMPATIBLES	**Terciario-dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,466**
CESIONES DOTACIONES LOCALES	**0,0m²**	CESIONES VERDE LOCAL	**200,0m²**	ORDENANZA	**2**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	**12.118,0 m2**	1,4	16.965,2 m2	1	16.965,2
TOTAL	**12.118,0 m2**		**16.965,2 m2**		**16.965,0**

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 12 P. VAQUERAS

CRITERIOS DE ORDENACION

A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior.

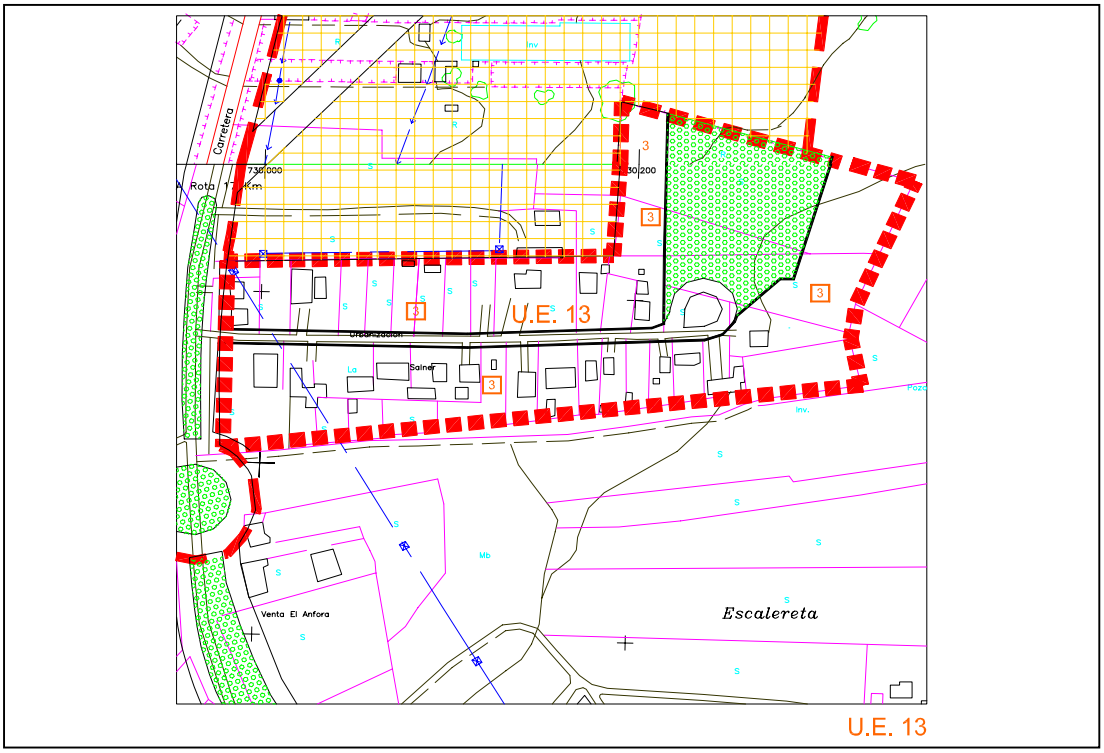
B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 2 en las áreas de vivienda.

C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

D. En los equipamientos colectivos el destino de los terrenos estará adscrito permanentemente al uso genérico de equipamiento colectivo; pudiendo implantarse uno u otro de los distintos tipos de equipamientos y producirse cambios de uso, manteniendo su condición de equipamiento, en función de las necesidades de la comunidad presentes en cada momento y debiendo establecerse las asignaciones o cambios de uso, por acuerdo plenario de la Corporación.

F. Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 13 SALINERA



LOCALIZACION	**Salinera**	AREA DE REPARTO	**A.R. UE13**	DESARROLLO	**P/Urbaniz.**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**43.554,0 m2**	SUP. S.G.s	**7.064,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**36.490,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada**	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	**214**
USOS COMPATIBLES	**Terciario 1º - 5º y dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,537**
CESIONES DOTACIONES LOCALES	**0,0m²**	CESIONES VERDE LOCAL	**0,0m²**	ORDENANZA	**3**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 3: CIUDAD JARDIN - E.AISLADA O PAREADA	17.317,0 m2	0,75	12.988,0 m2	1,15	14.936,0
ZONA 3: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	16.105,0 m2	0,75	12.079,0 m2	0,7	8.455,0
TOTAL	**33.422,0 m2**		**25.067,0 m2**		**23.391,0**

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 13 SALINERA

CRITERIOS DE ORDENACION

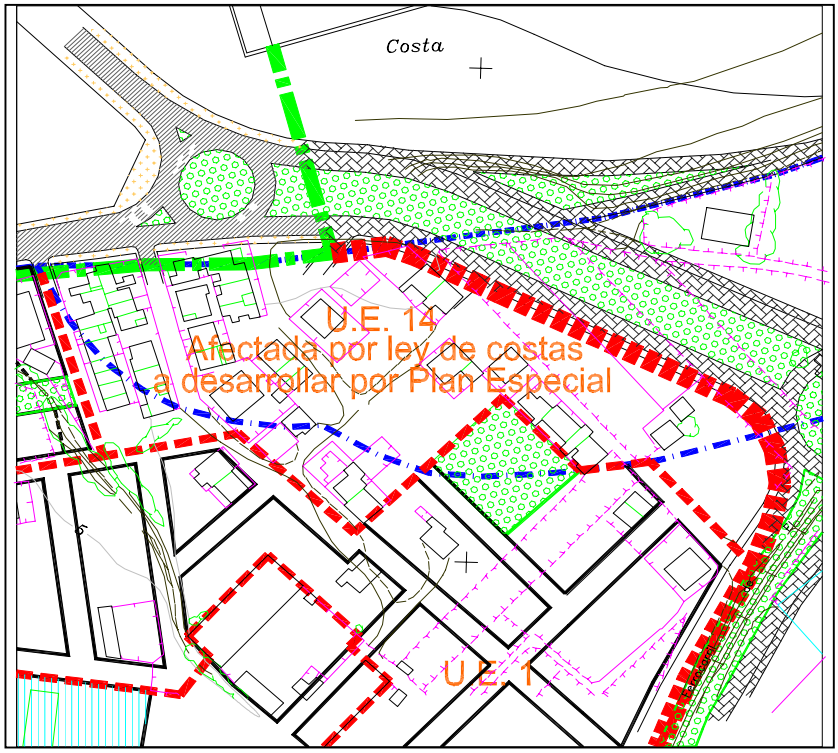
A. La ordenación indicada en los planos de ordenación y esquema de esta ficha es vinculante. En el caso de que se determinase la necesidad de variar la ordenación física de los volúmenes edificados o los trazados viarios, se debería aprobar un Estudio de Detalle; en el caso de que además se precisara modificar los parámetros de aprovechamiento, será preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En ningun caso será modificable la configuración del corredor verde compartido con la U.E. 9 en cuanto a dimensiones o trazado.

B. La edificación se regirá por la ordenanza zonal 3 en las áreas de vivienda.

C. Se mantendrán las alineaciones existentes, no obstante la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

D. Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 14 EL MUELLE
AFECTADA POR LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE LA LEY DE COSTAS



LOCALIZACION	**Zona Muelle**	AREA DE REPARTO	**A.R. UE14**	DESARROLLO	**Plan Especial**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**17.914,0 m2**	SUP. S.G.s	**0,0 m2**	SUP. NETA (sin S.G.s)	**17.914,0 m2**
USO CARACTERISTICO	**Residencial**	INICIATIVA	**Privada(**)**	Nº MAXIMO VIVIENDAS (*)	**134**
USOS COMPATIBLES	**Terciario y dotacional**	SISTEMA DE ACTUACION	**Compensación**	APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,700**
CESIONES DOTACIONES LOCALES		CESIONES VERDE LOCAL		ORDENANZA	**2 Y 3**

(*) Viviendas de protección oficial el 30% del Aprovechamiento objetivo del ámbito.

(**) Condionado su desarrollo a la posible modificación de la ribera del mar. La modificación de la ribera del mar deberá pasar necesariamente por la tramitación de un expediente concreto cuya aprobación corresponderá a la Dirección General de Costas.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO

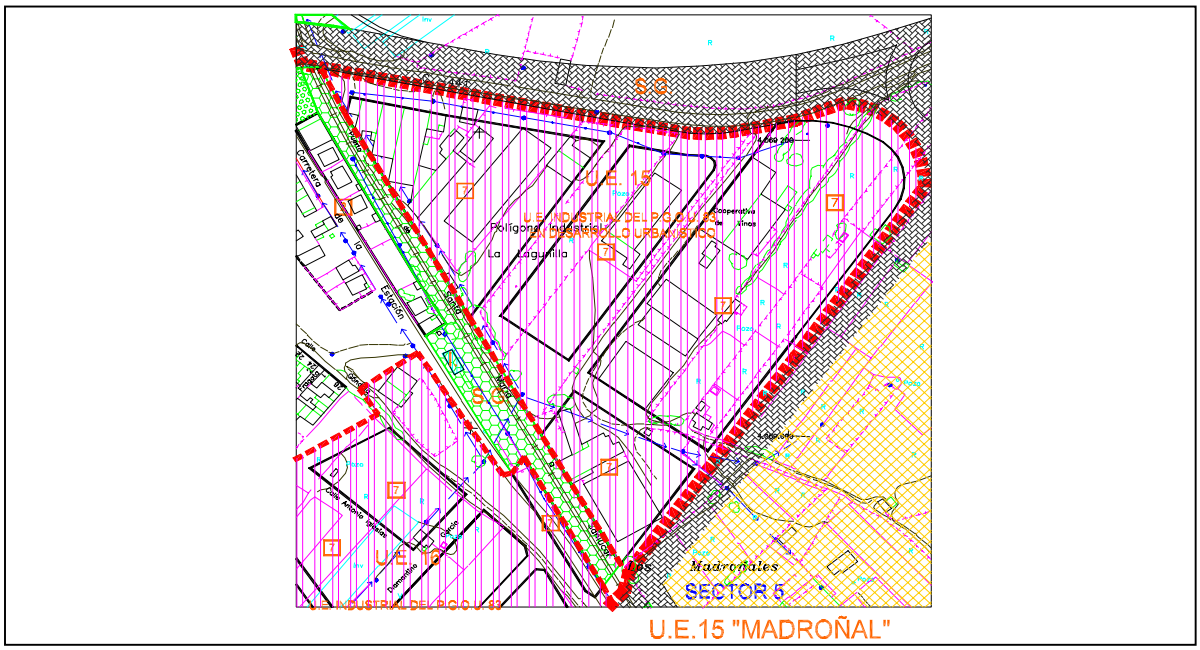
U.E. 14 EL MUELLE

AFECTADA POR LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE LA LEY DE COSTAS

CRITERIOS DE ORDENACION

El Plan Especial de esta unidad basará su ordenación a la actuación que los Planes Especiales 1 y 3 del Puerto Deportivo fijen para el desarrollo de éste, pues la unidad complementará en el equipamiento al futuro desarrollo portuario, debiendo imprimírsele un claro componente turístico. No obstante ello, en aras de la economía de la implantación se deberán respetar en lo posibles las edificaciones existentes. La situación jurídica actual de afectada por la servidumbre de proteccion del dominio público marítimo terrestre, que conlleva la imposibilidad de la edificación, no se altera con la delimitación de esta unidad en el planeamiento, sino con la modificación de la delimitación de la ribera del mar.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 15 "MADROÑAL" PROCEDENTE PGOU 1983. U.A. Nº 7



SUP. TOTAL DEL ÁMBITO	**61.165 m²**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

ORDENANZA	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 7: REMISIÓN AL PLANEAMIENTO ANTERIOR	**45.610,0 m2**	0,60	27.366,0 m2	1	27.366,0
TOTAL	**45.610,0 m2**		**27.366,0 m2**		**27.366,0**

PROGRAMACION: CONTINUACIÓN DE EJECUCIÓN

NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN

Uso Característico: Insdustrial en sus categorías 1 y 2.

Usos Compatibles: Terciario, en sus categorías 1, 3 y 5, Dotacional y Residecial exclusivamente en el supuesto que sea precisa una vivienda para el personal de guardia de las industrias o almacenes y se justifique debidamente su necesidad.

Parcela mínima 200 m² con frente mínimo de 10 mts.

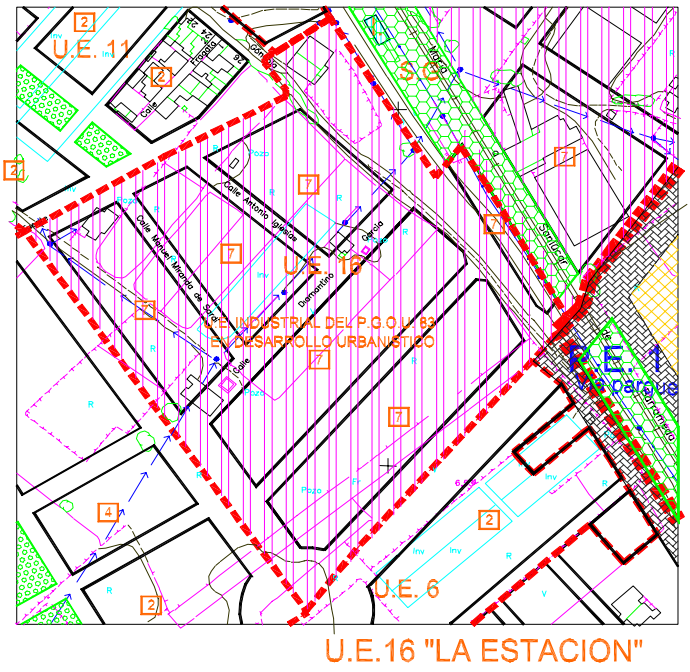
Ocupación 60% sobre parcela neta.

Altura máxima: De Nave 13 mts.

De Edificación Auxiliar 2 plantas y 6,50 mts y no podrá superar el 30% de la superficie total construida.

Aparcamiento: Un aparcamiento con superficie no inferior al 25% del solar neto.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
U.E. 16 "LA ESTACIÓN" PROCEDENTE PGOU 1983. U.A. Nº 9



SUP. TOTAL DEL ÁMBITO **46.130 m²**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

ORDENANZA	Superficie parcelas	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 7: REMISIÓN AL PLANEAMIENTO ANTERIOR	**26.720,0 m2**	0,60	16.032,0 m2		16.032,0
TOTAL	**26.720,0 m2**		**16.032,0 m2**		**16.032,0**

PROGRAMACION: CONTINUACIÓN DE EJECUCIÓN

NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN

Uso Característico: Insdustrial en sus categorías 1 y 2.

Usos Compatibles: Terciario, en sus categorías 1, 3 y 5, Dotacional y Residecial exclusivamente en el supuesto que sea precisa una vivienda para el personal de guardia de las industrias o almacenes y se justifique debidamente su necesidad.

Parcela mínima 200 m² con frente mínimo de 10 mts.

Ocupación 60% sobre parcela neta.

Altura máxima: De Nave 13 mts.

De Edificación Auxiliar 2 plantas y 6,50 mts y no podrá superar el 30% de la superficie total construida.

Aparcamiento: Un aparcamiento con superficie no inferior al 25% del solar neto.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
RESUMEN GENERAL DE LAS U.E.

PRIMER CUATRIENIO

UNIDAD DE EJECUCION	AREAS DE REPARTO	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
1- Granadillo	AR-UE1	63.691,0 m2	22.441,0 m2	0,494	309
6- Arboledilla	AR-UE6	18.629,0 m2	5.109,0 m2	0,509	58
7- Pastrana	AR-UE7	36.099,0 m2	0,0 m2	0,514	180
8- Pozo Romero	AR-UE8	30.063,8 m2	1.864,0 m2	0,462	150
9- Quemado 1	AR-(A)	47.769,0 m2	0,0 m2	AR-(A) 0,505	187
10- Quemados 2	AR-(A)	28.556,0 m2	0,0 m2	AR-(A) 0,505	94
11- Estación	AR-UE11	17.323,0 m2	0,0 m2	0,656	87
12- P. Vaqueras	AR-UE12	36.424,0 m2	18.558,0 m2	0,466	151
13- Salinera	AR-UE13	43.554,0 m2	7.064,0 m2	0,537	214
	TOTALES CUATRIENIO	**322.108,8 m2**	**55.036,0 m2**		**1.430,0**

SIN TEMPORIZAR POR AFECCIÓN DE COSTAS

UNIDAD DE EJECUCION	AREAS DE REPARTO	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
14- El Muelle	AR-UE14	17.914,0 m2	0,0 m2	0,700	134
	TOTALES	**17.914,0 m2**	**0,0 m2**		**134,0**

U.E. INDUSTRIAL DEL P.G.O.U. 1983 EN DESARROLLO URBANÍSTICO

UNIDAD DE EJECUCION	AREAS DE REPARTO	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
15- Madroñal	REMISIÓN A PLANEAMIENTO ANTERIOR				
16- La Estación	REMISIÓN A PLANEAMIENTO ANTERIOR				

Suelos de Espacios Libres y Dotacionales en Suelo Urbano No Consolidado

UNIDADES EJECUCIÓN	**ESPACIOS LIBRES**		**EQUIPAMIENTO DOTACIONAL**		**TOTALES**
	S.G.	**S.L.**	**S.G.**	**S.L.**	
U.E. 1	12.749,0 m2	1.550,0 m2	9.692,0 m2		**23.991,0 m²**
U.E. 6		525,0 m2	VIARIO 5.109,0 m²		**5.634,0 m²**
U.E. 7	5.728,0 m2		VIARIO 6.235,0 m²	1.355,0 m2	**13.318,0 m²**
U.E. 8	6.662,0 m2		VIARIO 4.115,0 m²		**10.777,0 m²**
U.E. 9		5.687,0 m2		4.358,0 m2	**10.045,0 m²**
U.E. 10		2.837,0 m2			**2.837,0 m²**
U.E. 11		2.127,0 m2			**2.127,0 m²**
U.E. 12	8.624,0 m2	200,0 m2	9.934,0 m2		**18.758,0 m²**
U.E. 13	7.064,0 m2				**7.064,0 m²**
U.E. 14					
TOTALES	**40.827,0 m2**	**13.451,0 m2**	**44.103,0 m2**	**5.713,0 m2**	**104.094,0 m2**

RESUMEN GENERAL DE LA ORDENACIÓN
SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SUELO URBANO

PRIMER CUATRIENIO

UNIDAD DE EJECUCION	AREAS DE REPARTO	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
1- Granadillo	AR-UE1	63.691,0 m2	22.441,0 m2	0,494	309
6- Arboledilla	AR-UE6	18.629,0 m2	5.109,0 m2	0,509	58
7- Pastrana	AR-UE7	36.099,0 m2	0,0 m2	0,514	180
8- Pozo Romero	AR-UE8	30.063,8 m2	1.864,0 m2	0,462	150
9- Quemado 1	AR-(A)	47.769,0 m2	0,0 m2	AR-(A) 0,505	187
10- Quemados 2	AR-(A)	28.556,0 m2	0,0 m2	AR-(A) 0,505	94
11- Estación	AR-UE11	17.323,0 m2	0,0 m2	0,656	87
12- P. Vaqueras	AR-UE12	36.424,0 m2	18.558,0 m2	0,466	151
13- Salinera	AR-UE13	43.554,0 m2	7.064,0 m2	0,537	214
	TOTALES CUATRIENIO	**322.108,8 m2**	**55.036,0 m2**		**1.430,0**

SIN TEMPORIZAR POR AFECCIÓN DE COSTAS

UNIDAD DE EJECUCION	AREAS DE REPARTO	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
14- El Muelle	AR-UE14	17.914,0 m2	0,0 m2	0,700	134
	TOTALES	**17.914,0 m2**	**0,0 m2**		**134,0**

U.E. INDUSTRIAL DEL P.G.O.U. 1983 EN DESARROLLO URBANÍSTICO

UNIDAD DE EJECUCION	AREAS DE REPARTO	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
15- Madroñal	REMISIÓN A PLANEAMIENTO ANTERIOR				
16- La Estación	REMISIÓN A PLANEAMIENTO ANTERIOR				

SUELO URBANIZABLE

PRIMER CUATRIENIO

SECTORES 4 Y 8 SECTORIZADO (AR 1)

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
4- Los Quemados	RESIDENCIAL	287.871,0 m2	95.000,0 m2	0,450	1.258
8- Arboledilla	RESIDENCIAL	116.055,0 m2	13.203,0 m2	0,450	508
	TOTALES AR-1	**403.926,0 m2**	**108.203,0 m2**	**0,450**	**1.766**

SECTOR 12 ORDENADO (AR S12)

UNIDAD DE EJECUCION	AREAS DE REPARTO	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
2- Valladares	AR-S12	29.476,0 m2	0,0 m2	AR-S12 0,499	147
3- Avda Andalucía	AR-S12	24.410,0 m2	0,0 m2	AR-S12 0,499	122
4- Carnero	AR-S12	23.272,0 m2	0,0 m2	AR-S12 0,499	116
5- Vaqueras	AR-S12	65.488,0 m2	0,0 m2	AR-S12 0,499	323
	TOTALES AR-S12	**142.646,0 m2**	**0,0 m2**	**0,4990**	**708**

RESUMEN GENERAL DE LA ORDENACIÓN
SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SEGUNDO CUATRIENIO

SECTORES 5, 6 Y 10 SECTORIZADOS (AR 2)

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. SECTOR	VIVIENDAS
5- Madroñales	INDUSTRIAL	192.092,0 m2	26.630,0 m2	0,4711	0
6- Esparragosa	INDUSTRIAL	360.137,0 m2	0,0 m2	0,3920	0
10- Tras Regla	RESIDENCIAL	135.085,0 m2	25.195,0 m2	0,4000	510
	TOTALES AR-2	**687.314,0 m2**	**51.825,0 m2**	**0,4218**	**510**

SECTOR 3 SECTORIZADO (AR S3)

3- Camarón	TURÍSTICO	523.390,0 m2	211.039,0 m2	0,220	750
	TOTALES AR-S3	**523.390,0 m2**	**211.039,0 m2**	**0,220**	**750**

TERCER CUATRIENIO

SECTORES 1, 2, 7 Y 11 SECTORIZADOS cada P.P. Un Area de Reparto independiente.

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
1- Tres Piedras	TURÍSTICO	627.807,0 m2	71.383,0 m2	0,240	900
2- Meca Baja	RESIDENCIAL	631.124,5 m2	98.940,2 m2	0,240	1.525
7- Pozo Romero	RESIDENCIAL	92.757,4 m2	6.975,0 m2	0,427	393
11- Valdeconejos	TURÍSTICO	387.383,0 m2	71.254,0 m2	0,240	620
	TOTALES	**1.739.071,9 m2**	**248.552,2 m2**		**3.438**

SIN TEMPORIZAR

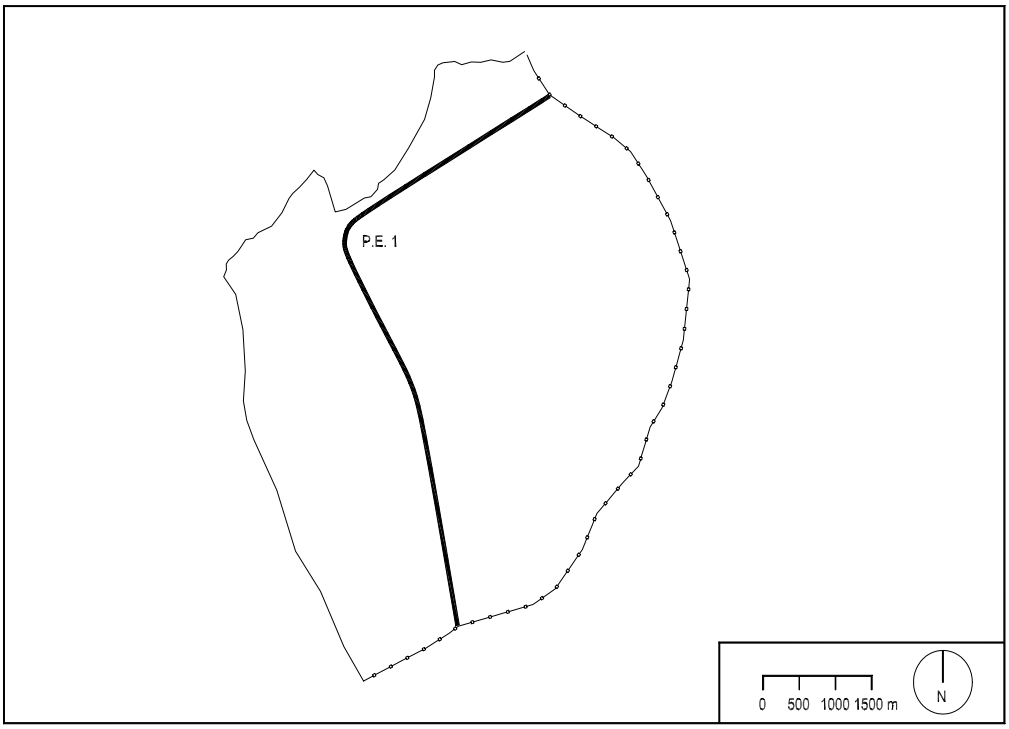
NO SECTORIZADO

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	
9- Majadales	T. TERCIARIO	955.047,7 m2	161.478,0 m2	0,100	
	TOTALES	**0,0 m2**	**0,0 m2**		**0**

PLANEAMIENTO INCORPORADO

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO
La Ballena	TERCIARIO	1.223.900 m2	0,0 m2	0,240
	TOTALES	**1.223.900 m2**	**0,0 m2**	**0,240**

AMBITOS DE ORDENACION
P.E.1



DENOMINACION	**SNU-1**	LOCALIZACION	**Vía Parque**	DESARROLLO	**Plan Especial**
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**A DEFINIR POR EL P.E.**	SUP. S.G.s ADSCRITOS		SUP. NETA (sin S.G.s)	

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO Y PROGRAMACION: A DETERMINAR POR EL P.E.

CRITERIOS PARA LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial se redactará en colaboración con RENFE, la Junta de Andalucía y la Diputación Provincial de Cadiz. La obtención de los terrenos incluidos en suelo urbano o urbanizable se adscribe a los correspondientes sectores o unidades de ejecución, siendo en esos casos la labor del plan la de definir su ordenación física, con caracter obligatorio para el desarrollo del correspondiente ámbito. Contendrá al menos los siguientes puntos:

a) Delimitación definitiva del ámbito de actuación. Este tendrá, como mínimo, la superficie indicada en los planos de ordenación del Plan General. El ancho de la vía en Suelo No Urbanizable será, como mínimo, de 14 m. El trazado será continuo, salvo en los casos de intersecciones con otras vías, que se tratarán de modo que la reducción de superficie y el

b) Definición de secciones tipos, con al menos una zona reservada para áreas peatonales, carriles de ciclismo y franjas arboladas.

c) Definición detallada de intersecciones con otras vías, tanto de tráfico rodado como

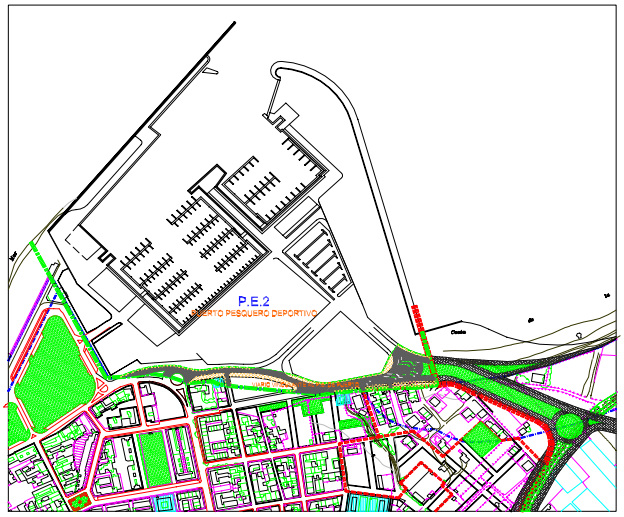
d) Resolución de los tramos de paso por suelo urbano o urbanizable. Relación con unidades de Ejecución y Sectores.

e) Integración con los espacios libres atravesados (pinares) y el suelo no urbanizable.

f) Definición detallada de la conexión con las zonas de Suelo No Urbanizable de protección especial

g) Dotación de servicios a los paseantes a lo largo de la vía.

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO
P.E.2.



P.E.2 PUERTO PESQUERO DEPORTIVO

DENOMINACION	**PUERTO PESQUERO DEPORTIVO**	LOCALIZACION	**PUERTO PESQUERO DEPORTIVO**	DESARROLLO	**Plan Especial**
USO CARACTERÍSTICO	**PORTUARIO**	INICIATIVA	**PÚBLICA**	EDIFICABILIDA MÁXIMA	**0,15 m²/m² de suelos ganados al mar**
USOS COMPATIBLES	**TERCIARIO DOTACIONAL**	SUP. S.G.s ADSCRITOS	**A CONCRETAR POR EL P.E.**		
SUP. TOTAL DEL AMBITO	**SUPERFICIE BRUTA DEL PUERTO ACTUAL 132.848 m² QUE SE VERÁ ALTERADA POR LA QUE SE AMPLÍE EN FUNCIÓN DE LOS METROS GANADOS AL MAR.**				

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO Y PROGRAMACION: A DETERMINAR POR EL P.E.

CRITERIOS PARA LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL

A. El Plan Especial se redactará en colaboración con la demarcación de costas. La ampliación de la zona portuaria deberá pasar necesariamente por la tramtiación de un expediente concreto cuya aprobacion corresponderá a la Dirección General de Costas. Se cuidará especialmente la colindancia con la U.E.14. Será vinculante el viario de contacto entre el área portuaria y la ciudad en el trazado, previsto en la documentación gráfica.

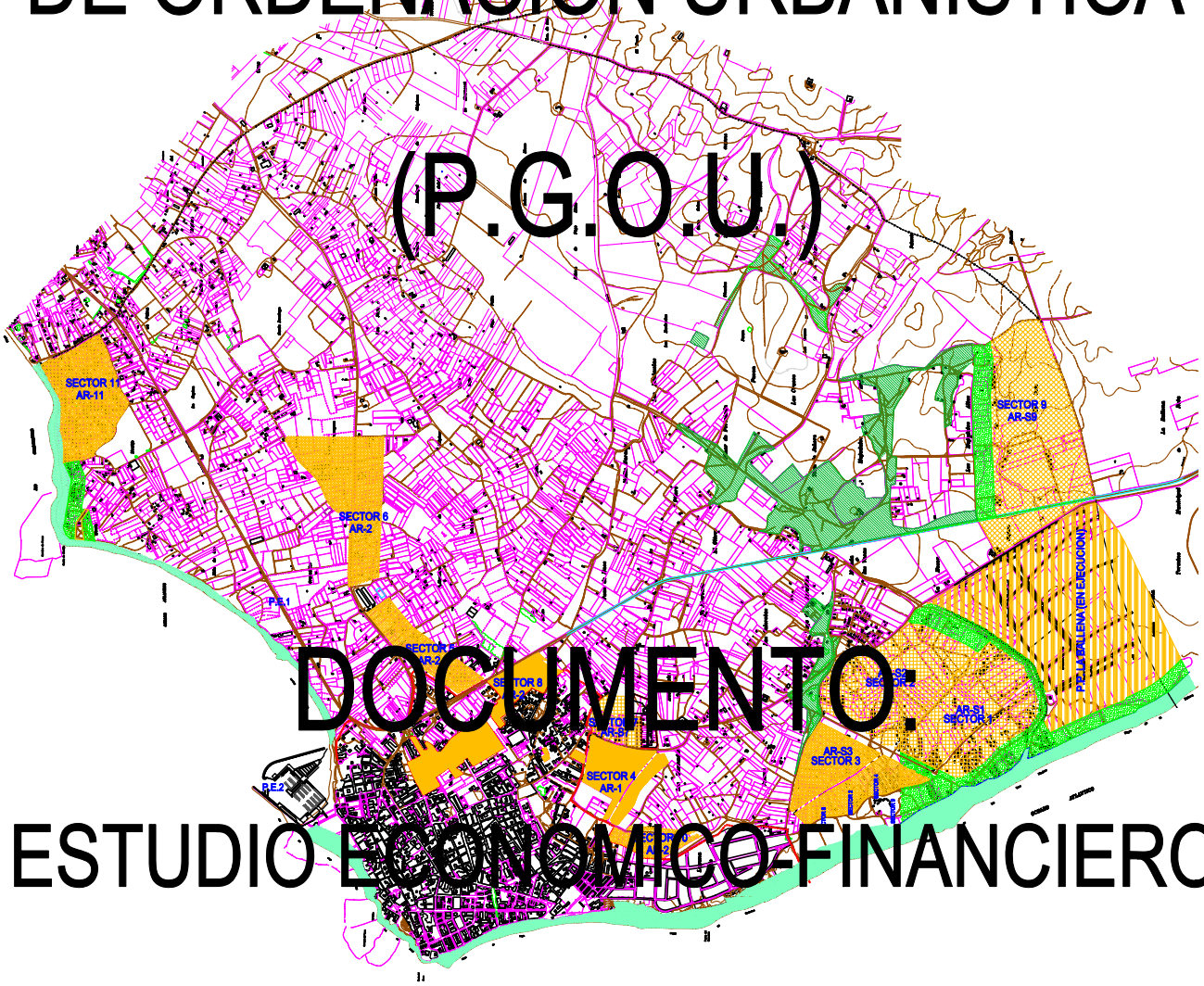
B. El Plan Especial se formulará para abordar los siguientes objetivos:

- Ampliar la zona portuaria ganando para ello, si es preciso, terrenos al mar.
- Ordenar y potenciar la actividad pesquera.
- Potenciar el desarrollo portuario.
- Fomento de la actividad naútico-turística.
- Integrar el puerto en la ciudad mediante la accesibilidad y la inserción del puerto en el núcleo urbano.

Para la ejecución del viario propuesto de acceso al Puerto Deportivo de la A-480, deberá obtenerse el título habilitante oportuno por invadir parte del Dominio Público Marítimo - Terrestre.

C. La edificabilidad máxima incluye la superficie construida en los edificios existentes.

PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANISTICA
(P.G.O.U.)



DOCUMENTO.
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

4

CHIPIONA (CADIZ)

2º TEXTO REFUNDIDO

ABRIL DE 2005

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (P.G.O.U.)

DOCUMENTO:

PROGRAMACIÓN
Y
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

4

PROGRAMACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CHIPIONA

PROGRAMACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 establece que la Memoria del Plan General, en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento contendrá un “Estudio Económico – Financiero”.

El art. 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Territorio dispone lo siguiente:

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 organismo o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.Se entiende por Programación la adopción anticipada de decisiones que han de ser ejecutadas posteriormente según una secuencia determinada, que es la que constituye el Programa de Actuación.

La programación está íntimamente conectada a la idea de la planificación. De tal forma que la programación o ejecución se deriva del plan y el medio de ejecutar el plan es el Plan de Programación.

El Plan General no establece una ordenación urbanística atemporal sino que, por el contrario, prevé el proceso de desarrollo de las determinaciones urbanísticas, incorporando de esta forma la proyección temporal como uno de sus elementos esenciales. Así, en el Plan se entrelazan las previsiones físicas con su programación en el tiempo.

La programación establece la forma óptima de consecución de los objetivos del plan y atribuye la responsabilidad de su ejecución a los distintos sujetos. Esto permite ordenar en el tiempo la inversión directa en la Ciudad por parte de las Administraciones implicadas, lo que contribuye a la racionalización de la inversión pública.

La Ley 7/02 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) establece en su art. 10.2.e, entre las determinaciones del Plan General las previsiones de programación y gestión del la ejecución de la ordenación.

El alcance del contenido de los distintos objetivos es diverso en función de los requerimientos legales.

Es también función del Plan de ejecución identificar al agente que ha de ejecutar cada propuesta del Plan. Esta asignación del sujeto responsable no se produce gratuitamente. El Plan adopta cada decisión tras reconocer la existencia de diversos agentes inversores y ponderar adecuadamente los siguientes aspectos:

- El interés público presente.
- El coste económico de su ejecución.
- La capacidad de gestión-ejecución de actuaciones urbanísticas.
- La capacidad financiera del ente público y relación competencial con el objeto de la actuación.

- La selección de actuaciones en función de prioridades públicas.
- La capacidad financiera y de gestión de los agentes privados.

En función de la evaluación de todos estos elementos, el Plan de ejecución realizará la labor de atribución antes indicada. Evidentemente, la Administración teniendo en cuenta su capacidad económica, priorizará su intervención en aquellas acciones con mayor incidencia en el interés público para la consecución del modelo propuesto.

Pero el resto de las actuaciones, se asignan por el Plan a los propietarios afectados por la ordenación, de quienes espera su incorporación al proceso de urbanización y edificación. De tal forma que del efectivo cumplimiento por parte de los propietarios de sus deberes urbanísticos va a depender en gran medida la consecución del modelo de Ciudad propuesto.

Por ello, la programación de las actuaciones atribuidas a los propietarios debe hacerse estableciendo unos criterios y estrategia que garanticen su viabilidad como presupuesto de su real ejecución.

La amenaza de la expropiación-sanción por incumplimiento de los deberes urbanísticos, no garantiza por sí sola el cumplimiento de los plazos, si estos no guardan coherencia con la realidad y atienden a una secuencia lógica de acciones necesarias y posibles.

Por otra parte, en lo que se refiere a las determinaciones de la ejecución que afectan a los agentes públicos, hay que señalar que la actual legislación vigente no les otorga un carácter vinculante. Pero esto no significa que carezcan de valor.

Y ello porque el Plan de ejecución supone un estudio técnico que ordena en el tiempo y en el espacio la inversión directa en el municipio por parte de los organismos públicos con capacidad y responsabilidad para hacerlo. Como tal estudio puede servir de guía para racionalizar la inversión pública y dotarla de un marco, que no es otro que la ordenación del territorio dibujada por el Plan.

De otro lado, supone un verdadero compromiso de actuar no sólo por parte de la Administración local, sino también de la Administración Autonómica dado el carácter complejo que tiene la aprobación del Plan.

El Tribunal Supremo en Sentencia 5 de febrero de 1991 sienta doctrina “en cuanto al estudio económico-financiero, se ha dicho en repetidas ocasiones, que no constituye un presupuesto en el que deban constar cantidades concretas de gastos e ingresos, sino que es suficiente indicar las fuentes de financiación que quedarán afectadas a la ejecución el Plan, de acuerdo con una previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización en función de la importancia de las determinaciones del planeamiento, quedando la evaluación detallada o precisa de los recursos de financiación para los escalones inferiores a los Planes Generales.

El estudio económico financiero es un documento que incorpora la variable de racionalidad en el desarrollo del Plan.

Un Plan General de Ordenación Urbana se convierte, de hecho, en el instrumento a través del cual se establece la actividad inversora municipal.

La Ley de Haciendas Locales en su art. 147.2 establece que al presupuesto se unirán como anexos, el Plan de inversiones; el Plan de inversiones que deberá coordinarse, en su caso, con el Programa de Actuación y Planes de Etapas de Planeamiento urbanísticos, se completará con el Programa financiero que contendrá, entre otros documentos “la inversión prevista a realizar en cada uno de los cuatro ejercicios”.

El Programa de Actuación Urbanística debe integrar la totalidad de las inversiones a desarrollar en los próximos ochos años y que constituya el eje principal para la confección de los Presupuestos de Inversiones reales.

Aún cuando la zona denominada Unidad Integrada de la Ballena está clasificada como Suelo Urbanizable no programado, la realidad existente es que se trata de suelo de Planeamiento en desarrollo para el que se encuentra redactado y aprobado inicialmente el Programa de Actuación Urbanística y el Plan Parcial,

siendo intención de los propietarios y del Municipio desarrollar ese suelo con carácter inmediato, incluso antes que la revisión del PGOU, razón por la cual se incluye a efecto de valoración de su desarrollo en el estudio económico – financiero.

2.- DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS DEL PLAN DE EJECUCIÓN.

El objetivo que debe cumplir todo Plan de ejecución es el establecimiento del modo y secuencia adecuado para la consecución del modelo territorial propuesto.

Desde este punto de vista la programación está impregnada de las mismas finalidades que persigue el planeamiento en general.

En atención a estas finalidades, las **directrices** seguidas en la programación para garantizar una correcta integración entre todas sus actuaciones, son los siguientes:

a) Culminar el proceso de ejecución de los suelos en desarrollo como consecuencia del Plan que ahora se revisa.

b) Cumplimiento de los plazos relativos a los deberes urbanísticos que habilitan la disponibilidad de los suelos aptos para la edificación (esto es aprobación del planeamiento de desarrollo y gestión administrativa de los procesos redistributivos). Legitimando el cumplimiento de estos deberes, para poder adaptar los plazos de urbanización y edificación a la realidad variable sin poner en peligro la consecución de los objetivos perseguidos.

c) Flexibilizar la ejecución de aquellas zonas del suelo urbano con una alta fragmentación de la propiedad y consolidación de la edificación, por presentar gran complejidad su gestión, otorgando a los interesados la posibilidad de asumir el proceso urbanizador.

d) Prever la elaboración de las figuras de planeamiento y cumplimiento de los trámites administrativos de los instrumentos redistributivos con la antelación suficiente para facilitar la ejecución en plazo de la obra urbanizadora.

g) Prever suelos urbanizables que hayan de desarrollar su urbanización una vez concluido el período programado con la finalidad de garantizar la continuidad de la oferta hasta la próxima Revisión.

h) Optimizar socialmente las inversiones públicas en infraestructura, seleccionado aquellas actuaciones que generen un mayor beneficio social.

j) Adaptar la ejecución a la conveniencia técnica en el proceso de ejecución de la obra urbanizadora.

k) Creación de zonas destinadas a Patrimonio Municipal del Suelo.

Es fundamental una estrategia para el Plan supone valorar aquellas actuaciones que son esenciales para la consecución del modelo perseguido, primando las acciones estructurales frente a otras simplemente convenientes.

De forma general puede señalarse que la **estrategia** adoptada por la Revisión-Adaptación se asienta en el siguiente esquema:

a) Establecer una secuencia de desarrollo de los crecimientos previstos priorizando los más próximos a la Ciudad consolidada y los que impliquen menores costes económicos en infraestructura en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

d) Optimizar las inversiones en infraestructuras mediante la sectorización de los suelos urbanizables anexos que han quedado en disposición de entrar en el proceso de ejecución.

e) Equilibrar en cada Cuatrienio las actuaciones en los sectores del S.U.S. de agentes públicos y privados, a fin de procurar en todo momento que la oferta de viviendas cubra todos los ámbitos de la demanda.

f) Ofertar en cada cuatrienio sectores del SUS con tipologías diversas a fin de dar satisfacción a las distintas apetencias de la demanda desde el punto de vista del producto edificatorio final.

3.- PLAZOS DE PROGRAMACIÓN.

EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

3.1 La formulación y aprobación de las Unidades de Ejecución en los que sean precisos, deberán estar concluidos simultáneamente con la elaboración del proyecto redistributivo de aquellas, cuyos plazos constan en cada una de las fichas de las Unidades de Ejecución del Anexo Normativo.

3.2 Los Planes Parciales de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, deberán aprobarse en los siguientes Cuatrienios:

PRIMER CUATRIENIO

SECTORES 4 Y 8 SECTORIZADO (AR 1)

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
4- Los Quemados	RESIDENCIAL	287.871,0 m2	95.000,0 m2	0,450	1.258
8- Arboledilla	RESIDENCIAL	116.055,0 m2	13.203,0 m2	0,450	508
	TOTALES AR-1	**403.926,0 m2**	**108.203,0 m2**	**0,450**	**1.766**

SECTOR 12 ORDENADO (AR S12)

UNIDAD DE EJECUCION	AREAS DE REPARTO	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
2- Valladares	AR-S12	29.476,0 m2	0,0 m2	AR-S12 0,499	147
3- Avda Andalucía	AR-S12	24.410,0 m2	0,0 m2	AR-S12 0,499	122
4- Carnero	AR-S12	23.272,0 m2	0,0 m2	AR-S12 0,499	116
5- Vaqueras	AR-S12	65.488,0 m2	9.018,0 m2	AR-S12 0,499	323
	TOTALES AR-S12	**142.646,0 m2**	**9.018,0 m2**	**0,4990**	**708**

SEGUNDO CUATRIENIO

SECTORES 5, 6 Y 10 SECTORIZADOS (AR 2)

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. SECTOR	VIVIENDAS
5- Madroñales	INDUSTRIAL	192.092,0 m2	26.630,0 m2	0,4711	0
6- Esparragosa	INDUSTRIAL	360.137,0 m2	0,0 m2	0,3920	0
10- Tras Regla	RESIDENCIAL	135.085,0 m2	25.195,0 m2	0,4000	510
	TOTALES AR-2	**687.314,0 m2**	**51.825,0 m2**	**0,4224**	**510**

SECTOR 3 SECTORIZADO (AR S3)

3- Camarón	TURÍSTICO	523.390,0 m2	211.039,0 m2	0,220	750
	TOTALES AR-S3	**523.390,0 m2**	**211.039,0 m2**	**0,220**	**750**

TERCER CUATRIENIO

SECTORES 1, 2, 7 Y 11 SECTORIZADOS cada P.P. Un Area de Reparto independiente.

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
1- Tres Piedras	TURÍSTICO	627.807,0 m2	71.383,0 m2	0,240	900
2- Meca Baja	RESIDENCIAL	631.124,5 m2	98.940,2 m2	0,240	1.525
7- Pozo Romero	RESIDENCIAL	92.757,4 m2	6.975,0 m2	0,450	393
11- Valdeconejos	TURÍSTICO	387.383,0 m2	71.254,0 m2	0,240	620
	TOTALES	**1.739.071,9 m2**	**248.552,2 m2**		**3.438**

PLANEAMIENTO INCORPORADO

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO
La Ballena	TERCIARIO	1.223.900 m2	0,0 m2	0,240
	TOTALES	**1.223.900 m2**	**0,0 m2**	**0,240**

3.3 Los plazos de edificación se ajustarán a la siguiente programación de carácter general:

* **Solares en el Suelo Urbano, no incluidos en Unidades de Ejecución:**

  Dos años desde la aprobación definitiva del PGOU.

* **Solares resultantes en Unidades de ejecución en suelo urbano y urbanizable ordenado:**

  Dos años desde la finalización de la urbanización.

* **Solares resultantes en unidades de ejecución en Suelo Urbanizable Programado:**

  Dos años desde la finalización de la urbanización

4. La programación para la obtención de suelo se llevará a cabo conforme a la siguiente ordenación, dividida en cuatro grandes grupos:

A. ESPACIOS LIBRES
B. DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS
C. RED VIARIA
D. INFRAESTRUCTURAS

ESPACIOS LIBRES:

I. PRIMER CUATRIENIO

I. A) SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO.

A.1) Unidades de Ejecución.
A.2.) Actuaciones singulares:
* Parque Cruz Roja:
* Parque Cruz del Mar:
* Plaza Las Canteras:

I. B) SUELO URBANIZABLE :

B.1.) A.P.I. La Ballena.
B.2.) Sector 4: Los Quemados.
B.3.) Sector 8: Arboledilla.
B.4) Sector 12
b.5) Actuaciones singulares:
- "Pino de las Veredas".

I. C) SUELO NO URBANIZABLE.

No se programa actuación.

II. SEGUNDO CUATRIENIO

II. A) SUELO URBANO:

No se programa actuación.

II. B) SUELO URBANIZABLE :

A.P.I. "La Ballena"
Sector 3: Camarón.
Sector 5: Los Madroñales.
Sector 6: Esparragosa.
Sector 10: Tras Regla

II. C) SUELO NO URBANIZABLE.:

Vía Parque.

TERCER CUATRIENIO

III. A) SUELO URBANO:

No se programa actuación.

III. B) SUELO URBANIZABLE :

SECTOR	ESPACIOS LIBRES		TOTALES
	S.G.	S.L.	
1- Tres Piedras	71.383,0 m2	125.561,0 m2	**196.944 m2**
2- Meca Baja	98.940,0 m2	106.436,0 m2	**205.376,0 m2**
7- Pozo Romero	6.975,0 m2	9.276,0 m2	**13.251,0 m2**
11- Valdeconejos	71.254,0 m2	77.477,0 m2	**148.731,0 m2**
TOTALES	**248.552,0 m2**	**318.750,0 m2**	**564.302,0 m2**

III. C) SUELO NO URBANIZABLE:

No se programa actuación.

DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS:

I. PRIMER CUATRIENIO

I. A) SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO.

A.1) Unidades de Ejecución.

A.2.) Actuaciones singulares (Sistemas Generales).

- Estación de Autobuses.
- I.E.S. Vaqueras
- Balneario.
- Aparcamientos Cruz del Mar.

I. B) SUELO URBANIZABLE :

B.1.) A.P.I. La Ballena.
B.2.) Sector 4: Los Quemados.
B.3.) Sector 8: Arboledilla.
B.4.) Sector 12.

I. C) SUELO NO URBANIZABLE.

No se programa actuación.

II. SEGUNDO CUATRIENIO

II. A) SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO:

A.1) Actuaciones Singulares:

- Punto de vertidos agricolas.
- Equipamiento Cultural Virgen de Regla.
- Centro Internacional de la Música.
- Centro de Transporte.
- Punto Limpio.

II. B) SUELO URBANIZABLE :

Sector 3: Camarón.
Sector 5: Madroñales.
Sector 6: Esparragosa.
Sector 10: Tras Regla.

II. C) SUELO NO URBANIZABLE.:

- Cementerio.
- Vertedero.

III. TERCER CUATRIENIO

III. A) SUELO URBANO:

No se programa actuación.

III. B) SUELO URBANIZABLE :

SECTOR	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL
	S.LOCALES
1- Tres Piedras	37.413,0 m2
2- Meca Baja	39.631,0 m2
7- Pozo Romero	6.907,0 m2
11- Valdeconejos	22.129,0 m2
TOTALES	**106.080,0 m2**

III. C) SUELO NO URBANIZABLE.:

No se programa actuación.

RED VIARIA.

I. PRIMER CUATRIENIO

I. A) SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO.

A.1) Unidades de Ejecución.

A.2.) Actuaciones Singulares:

- Entramado Urbano.
- Acceso Área Portuaria.

I. B) SUELO URBANIZABLE :

B.1.) A.P.I. La Ballena.
B.2.) Sector 4: Los Quemados.
B.3.) Sector 8: Arboledilla.
B.4.) Sector 12.
B.5.) Vía Interurbana.

I. C) SUELO NO URBANIZABLE.

No se programa actuación.

II. SEGUNDO CUATRIENIO

II. A) SUELO URBANO:

Actuaciones singulares:

- Entramado Urbano.

II. B) SUELO URBANIZABLE :

Sector 5: Madroñales.
Sector 6: Esparragosa.
Sector 10: Tras Regla.

II. C) SUELO NO URBANIZABLE.:

Red Exterior

III. TERCER CUATRIENIO

III. A) SUELO URBANO:

Actuaciones singulares:

- Entramado Urbano.

III. B) SUELO URBANIZABLE :

SECTOR	EQUIPAMIENTO VIARIO
	S.GENERAL
11- Valdeconejos	8.167,0 m2
TOTALES	**8.167,0 m2**

III. C) SUELO NO URBANIZABLE.:

No se programa actuación.

INFRAESTRUCTURAS:

I. PRIMER CUATRIENIO

I. A) SUELO URBANO Y URBANZABLE ORDENADO.

No se programan actuaciones.

I. B) SUELO URBANIZABLE .

No se programan actuaciones.

I. C) SUELO NO URBANIZABLE.

Estación Depuradora de Aguas Residuales.
Subestación Eléctrica

II. SEGUNDO CUATRIENIO

II. A) SUELO URBANO:

No se programan actuaciones**.**

II. B) SUELO URBANIZABLE :

No se programan actuaciones.

II. C) SUELO NO URBANIZABLE.:

Red de gas en alta.

III. TERCER CUATRIENIO

No se programa actuación.

4.- DETERMINACIÓN DEL COSTE ECONÓMICO DE LAS ACTUACIONES CONTENIDAS EN EL PLA DE SECTORIZACIÓN.

A) ESPACIOS LIBRES:

Se han considerado:

a) Parque Suburbano: los sistemas generales cuyo coste medio se evalúan en 3.00 €/m2, toda vez que se consideren grandes extensiones.
b) Parque Urbano: Los sistemas locales, en los que tendrán primacía las zonas forestadas sobre las urbanizadas. Se estima el posible coste en 18 €/m2.
c) Jardines-Zonas Verdes: Las pequeñas extensiones de unidades de ejecución y de suelo urbano consolidados. Se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y tradicionales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas. Su coste se evalúa en 30 €/m².

- Los costes se han cargado en unidades de ejecución y sectores a la iniciativa privada, toda vez que el sistema de gestión elegido ha sido el de compensación.

- Las actuaciones singulares son de ejecución municipal, salvo supuestos en los que se haya firmado convenios urbanísticos con particulares (Parque Cruz Roja) o bien convenios de colaboración con otras administraciones públicas (Parque Cruz del Mar o Parque Periurbano Pino de las Veredas).

- Respecto a la Vía Parque no se somete a cuantificación por remitirse a Plan Especial.

B) EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES.

Se ha considerado con carácter general y para todos los equipamientos una edificabilidad media de 0,5 m2/m2 con un coste medio de 300 €.
El coste de ejecución material de equipamientos en unidades de ejecución y sectores se carga a las diferentes administraciones públicas a razón de 40 % municipal, 20% Diputación Provincial y 40% Comunidad Autónoma.

La Ballena al ser U.U.I. es la iniciativa privada la que asume los costes.

En las actuaciones singulares se ha estimado que el coste es municipal, compartido con otras administraciones públicas si se ha llegado, o se tiene previsión de firmar convenio de colaboración entre ambas, así el I.E.S. en Las Vaqueras, Centro Internacional de la Música o Equipamiento Cultural Virgen de Regla, Centro de Transporte, Reciclaje de plásticos, Punto Limpio.

C) RED VIARIA.

Se ha considerado con carácter general que el viario supone el 25% de la superficie total del ámbito sobre el que se actúe.

Se ha estimado que el coste medio de ejecución del metro es de 60 €.

- La ejecución en unidades de ejecución y sectores se ha considerado correspondiente a la iniciativa privada, por ser el sistema de compensación el sistema de gestión elegido.

  Las actuaciones singulares corresponderán a las distintas administraciones públicas, en virtud de convenios de colaboración como AEPSA y Planes Provinciales que se firmen.

  El acceso por la parte portuaria se financiará por la Comunidad Autónoma, ya que se así se determina en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste, así como la red exterior y anillo de circunvalación.

- El coste medio de ampliación y mejora de la red viaria se estima en 30 €/m².

D) INFRAESTRUCTURAS.

Depuradora: Inversión total de la Comunidad Autónoma.
Subestación Eléctrica: Inversión Privada.
Gas Natural: Inversión Privada.

Todos estos datos se han tomado del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste.

A tenor de lo expuesto en el presente documento conviene aclarar que la inclusión de actuaciones concretas en la Programación y el Estudio Económico y Financiero no presupone reconocimiento de la presunta titularidad del dominio ni avance de tasación alguna, cuestiones éstas que en todo caso deberán resolverse en el momento procedimental oportuno.

5. LA OCUPACIÓN DE SUELO Y LA CUANTIFICACIÓN ECONÓMICA ES LA SIGUIENTE:

ESPACIOS LIBRES:

I. PRIMER CUATRIENIO

I. A) SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO.

I. A.1.) UNIDADES DE EJECUCIÓN

I. A.1.1.) SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

U.E.1. Granadillo = 22.411,0 m²
U.E.4. Carnero = 3.290,0 m² - Suelo Urbanizable ordenado. Sector 12.
U.E.5. Vaqueras = 9.018,0 m² - Suelo Urbanizable ordenado. Sector 12.
U.E.6. Arboledilla = 5.109,0 m²
U.E.8. Pozo Romero = 1.864,0 m²
U.E.12. P.Vaqueras = 18.558,0 m²
U.E.13. Salinera = 7.064,0 m²

Total espacios libres de sistemas generales adscritos a las Unidades de Ejecución = 67.344 m².

I. A.1.2.) SISTEMAS LOCALES

U.E. 1 = 1.550,0 m²
U.E. 2 = 4.821,0 m²- Suelo Urbanizable ordenado. Sector 12.
U.E. 3 = 2.991,0 m²- Suelo Urbanizable ordenado. Sector 12.
U.E. 4 = 3.979,0 m² - Suelo Urbanizable ordenado. Sector 12.
U.E. 5 = 7.860,0 m² - Suelo Urbanizable ordenado. Sector 12.
U.E. 6 = 0,0 m²
U.E. 7 = 5728,0 m²
U.E. 8 = 6062,0 m²
U.E. 9 = 5.687,0 m²
U.E. 10 = 2.873,0 m²
U.E. 11 = 2.127,0 m²
U.E. 12 = 0,0 m²
U.E. 14= Sin cuantificar

Total espacios libre de sisemas locales de las Unidades de Ejecución = 40.978 m²

I. A.2.) CUANTIFICACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE LOS SISTEMAS GENERALES.

- La obtención del suelo se realizará mediante el sistema de compensación por la propia unidad , por lo que su coste es cero.
- La ejecución de los espacios libres se calculan a un precio de 30 €/m² por lo que su cuantificación económica es la siguiente:

  - Sistemas generales:

    67.344 x 30 € = 2.020.320 €.

  - Sistemas locales:

    40.978 m² x 300 € = 1.229.340 €.

A.3.) ACTUACIONES SINGULARES EN SUELO URBANO.

* Parque Cruz Roja: 1.000 m². x 30 € = 30.000 € (Privado)
* Parque Cruz del Mar: 7.520 m² x 30 € = 225.600 € (Municipal)
* Parque Las Canteras: 5.000 m². x 30 € =150.000 € (Estatal)

I. B) <u>SUELO URBANIZABLE</u> :

I. B.1.) Suelo Urbanizable de ámbito de planeamiento incorporado (A.P.I.) La Ballena.

* ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: 355.500 m².

- Obtención de suelo: coste 0 por aportación particular
- Ejecución material privada total.

  355.500 m² x 30 €. = 10.665.000 €.

  Corresponde al 1er. Cuatrienio el 75% de la inversión cuyo importe asciende a 7.998.150 €.

I. B.2) Suelo urbanizable sectorizado. Sector 4. Los Quemados. Residencial

* Sistema Gral. de espacios libres: 95.000 m² x 18 € = 1.710.000 €. (Privado)

* Sistema Local: 27.203 m² x 30 €. = 816.090 €. (Privado)

I. B.3) Suelo urbanizable sectorizado. Sector 8. Arboledilla

I. B.3.1) Sistemas generales:

13.203 m² x 18 € = 237.654 €.

I. B.3.2) Sistemas locales adscritos:

11.606 m² x 30 € = 348.180 €.

I. B.4) Sector 12. Unidades de Ejecución 2, 3, 4 y 5.

Contabilizados en el apartado I.A.2) como Unidades de Ejecución.

I. B.5) Actuaciones singulares.

- Sistema General: Parque Periurbano Pino de la Veredas...180.300 €.

Ayuntamiento..... 28.848 €.
Diputación ..... 28.848 €.
C. A..... 90.150 €.
Estado..... 32.454 €.

II. SEGUNDO CUATRIENIO

II. A) <u>SUELO URBANIZABLE</u>

II. A.1) Suelo urbanizable sectorizado. Sector 5. Industrial

* Sistema Local: 19.209 m² x 18 € = 345.762 €. (Privado)

II. A.2) Suelo urbanizable sectorizado. Sector 6. Industrial

* Sistema Local: Parque suburbano 36.013 m² 649.327,50 € (Privado)

II. A.3) Suelo Urbanizable Sectorizado. Sector 3. Camarón.

II. A.3.1) Sistemas Generales:

138.073 x 30 € = 4.142.190 €

II. A.3.2) Sistemas Locales adscritos:

104.678 x 30 € = 3.140.340 €

II. A.4) Suelo urbanizable sectorizado. Sector 10. Tras Regla

II. A.4.1) Sistemas generales:

25.195 m² x 30 € = 755.850 €.

II. A.4.2) Sistemas locales adscritos:

13.508 x 30 € = 405.240 €.

II. A.5) Suelo urbanizable de ámbito de planeamiento incorporado (A.P.I.) La Ballena.

- Obtención de suelo: coste 0 por paportación particular
- Ejecución material privada total.

355.500 m² x 30 € = 10.665.000 €.

Corresponde al 2º Cuatrienio el 25% de la inversión cuyo importe asciende a 2.666.250 €.

III. TERCER CUATRIENIO

III. A) <u>SUELO URBANO</u>.

No se prevé actuación.

III. B) SUELO URBANIZABLE.

III. B.1) Suelo Urbanizable Sectorizado. Sector 1. Tres Piedras.

III. B.1.1) Sistemas Generales:

71.383 x 30 € = 2.141.490 €

III. B.1.2) Sistemas Locales adscritos:

125.561 x 30 € = 3766.830 €

III. B.2) Suelo Urbanizable Sectorizado. Sector 2. Meca Baja.

III. B.2.1) Sistemas Generales:

98.940 x 30 € = 2.968.200 €

III. B.2.2) Sistemas Locales adscritos:

106.436 x 30 € = 3.193.080 €

III. B.3) Suelo Urbanizable Sectorizado. Sector 7. Pozo Romero.

III. B.3.1) Sistemas Generales:

6.975 x 30 € = 209.250 €

III. B.3.2) Sistemas Locales adscritos:

9.276 x 30 € = 278.280 €

III. B.4) Suelo Urbanizable Sectorizado. Sector 11. Valdeconejos.

III. B.4.1) Sistemas Generales:

71.254 x 30 € = 2.137.620 €

III. B.4.2) Sistemas Locales adscritos:

77.477 x 30 € = 2.324.310 €

DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS

I. PRIMER CUATRIENIO

I. A) SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO.

I. A.1) UNIDADES DE EJECUCIÓN

I. A.1.1) SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

U.E.1: 9.692 m²
U.E.5: 9.018 m²- Suelo Urbanizable Ordenado. Sector 12.
U.E.12: 9.934 m²

Total de equipamiento dotacional de sistemas generales adscritos: 28.644 m².

I. A.1.2) SISTEMAS LOCALES

U.E.2: 1.745 m²- Suelo Urbanizable Ordenado. Sector 12.
U.E.3: 2.922 m² - Suelo Urbanizable Ordenado. Sector 12.
U.E.5: 2.719 m² - Suelo Urbanizable Ordenado. Sector 12.
U.E.7: 1.355 m²
U.E.9: 4.358 m²

Total de equipamiento dotacional de sistemas locales: 13.099 m².

- La adquisición de suelo se prevé gratuitamente por cesión de las distintas unidades.
- La ejecución de los sitemas locales, serán por iniciativa privada en la ejecución de la unidad.

  13.099 m² x 300 € = 3.929.700 €.
- La ejecución de los sitemas generales corresponde a la Administración.

  28.644 m² x 300 € = 8.593.200 €.

I. A.2.) Actuaciones singulares. Sistemas generales.

* Estación Autobuses: 6.618 m² de suelo... 3.309 m² construidos.....99.410 €.

Ayuntamiento..... 39.764 €.
Diputación .....19.882 €.
C.A. ..... 39.764 €.

* I.E.S.: 10.000 m² suelo.....4.717.945 €.

Ayuntamiento.....1.509.743 €.
C.A.....3.208.202 €.

* Balneario: 9.557 m de suelo, 4.778,5 construidos.....1.436.118 €.

Ayuntamiento..... 574.447 €.
Diputación.....287.224 €.
C.A.....574.447 €.

* Aparcamientos Cruz del Mar: ..... 3.777.181€.

Ayuntamiento..... 150.872 €.
C.A..... 150.872 €.
Estado.....75.437 €.

* Equipamiento Cultural Virgen de Regla.

Coste de adquisición: 325.000 €.

30% Ayuntamiento:……. 97.500 €
70% C.A.:……227.500 €.

I. B) SUELO URBANIZABLE

I. B.1) Suelo Urbanizable sectorizado: Ámbito de Planeamiento Incorporado (A.P.I.). La Ballena.

* Sistemas Locales: 80.500 m² de suelo.
- Obtención de suelo, por cesión de los propietarios libre y gratuita, por lo que el coste es cero.
- La ejecución del equipamiento, se prevé en este primer cuatrienio por iniciativa privada según el siguiente coste:

40.250 m² x 300 € = 12.075.000 €.

Corresponde al primer cuatrienio la ejecución por iniciativa privada 1.532.600 €.

I. B.2) Suelo Urbanizable sectorizado. Sector 4.Residencial. Los Quemados.

* S. G. Deportivo: 42.000 m² suelo. 20.820 m² a construir .

20.820 m² x 300 € = 6.246.000 €.

15% Ayuntamiento..... 936.900 €
10 % Diputación..... 624.600 €
75 % C.A..... 4.684.500 €.

* S. Local: 14.350 m² suelo: 7.175 m² construidos.

7.175 m² x 300 € = 2.152.500 €

I. B.3) Suelo Urbanizable sectorizadoo. Sector 8. Arboledilla.

Equipamiento local.....5.330 m²

La obtención del suelo, por cesión de los propietarios, libre y gratuita, por lo que su coste es cero.

La ejecución se realiza a razón de 300 €/m²:
2.665 x 300 € = 799.500 €

I. C) SUELO NO URBANIZABLE

* Punto Limpio.

m² de suelo: 10.000 x 300 = 30.000 €
m² construidos: 10.000 x 9 = 90.000 €

30% Ayuntamiento: ……..36.000 €
70% C.A.: ……. 84.000 €

*Vertidos agricolas.
m² de suelo: 5.000
m² construidos: 2.500 x 300 = 750.000 €

30% Ayuntamiento: …… 225.000
70% C.A.: ……... 525.000

II. SEGUNDO CUATRIENIO

II. SUELO URBANO

II. A.1) Actuaciones singulares:

- Centro Internacional de la Música: 17.202.432 €.

5 % Ayuntamiento..... 860.121 €
10 % Diputación..... 1.720.244 €
40 % C.A..... 6.880.973 €
40 % Estado..... 6.880.973 €
5 % Privado..... 860.121 €

II. B) SUELO URBANIZABLE

II. B.1) Suelo Urbanizable sectorizado. Sector 3. Camarón.

II. B.1.1) Sistemas Locales:

26.317 m² x 300 € = 7.895.100 €.

II. B.2) Suelo Urbanizable sectorizado. Sector 5. Industrial.

* S.G: 26.630 m² suelo. 13.315 m² construidos

13.315 x 300 € = 3.994.500 €

Ayuntamiento..... 1.593.757 €
Diputación..... 800.248 €
C.A.....1.600.495 €

II. B.3) Suelo Urbanizable sectorizado. Sector 10. Tras Regla.

Equipamiento local.....4.750 m²

La obtención del suelo, por cesión de los propietarios, libre y gratuita, por lo que su coste es cero.

La ejecución se realiza a razón de 300 €/m²:
2.375 x 300 € = 712.500 €.

II. B.4) Suelo Urbanizable sectorizado. Ámbito de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) La Ballena.

- La ejecución del equipamiento, se prevé en este segundo cuatrianio por iniciativa pública.

40.250 m² x 300 € = 12.075.000 €.

Corresponde al segundo cuatrienio el 50% de la ejecución pública 6.037.500 €.

40 % Ayuntamiento..... 2.415.000 €.
20 % Diputación.....1.207.500 €.
40 % C.A.....2.415.000 €.

II. C) <u>SUELO NO URBANIZABLE</u>

<u>Cementerio.</u>

* Sistema General: 75.000 m suelo. 37.500 m construidos...11.268.976 €.

5 % Ayuntamiento..... 563.450 €.
15 % Diputación ..... 1.690.346 €
40 % C.A..... 4.507.590 €
40 % ESTADO..... 4.507.590 €.

<u>Vertedero.</u>

120.000 €.

III. TERCER CUATRIENIO

III. A.) <u>Suelo Urbanizable sectorizado. Ámbito de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) La Ballena.</u>

- La ejecución del equipamiento, se prevé en este tercer cuatrianio por iniciativa pública.

40.250 m² x 300 € = 12.075.000 €.

Corresponde al tercer cuatrienio el 50% de la ejecución pública 6.037.500 €.

Ayuntamiento..... 2.415.000 €
Diputación.....1.207.500 €
C.A.....2.415.000 €

III. B.) <u>Suelo Urbanizable sectorizado. Sector 1. Tres Piedras.</u>

III. B. 1) Sistemas Locales:

37.413 m² x 300 € = 11.223.900 €.

III. C.) <u>Suelo Urbanizable sectorizado. Sector 2. Meca Baja.</u>

III. C. 1) Sistemas Locales:

39.631 m² x 300 € = 11.889.300 €.

III. D.) <u>Suelo Urbanizable sectorizado. Sector 7. Pozo Romero.</u>

III. E. 1) Sistemas Locales:

6.907 m² x 300 € = 2.072.100 €.

III. E.) <u>Suelo Urbanizable sectorizado. Sector 11. Valdeconejos.</u>

III. F. 1) Sistemas Locales:

22.129 m² x 300 € = 6.638.700 €.

RED VIARIA

I. PRIMER CUATRIENIO

I. A) SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO:

I. A.1) U.E. de suelo urbano:

	Superficie neta	Red viaria
- U.E.1- Granadillo	63.691,0 m²	15.922,75 m²
S.U.O. - U.E.2- Valladares	29.476,0 m²	7.369,0 m²
S.U.O. - U.E.3- Av. Andalucía	24.410,0 m²	6.102,5 m²
S.U.O. - U.E.4- Carneros	23.272,0 m²	5.818,0 m²
S.U.O. - U.E.5- Vaqueras	65.488,0 m²	16.372,0 m²
- U.E.6- Arboledilla	18.629,0 m²	4.657,25 m²
- U.E.7- Pastrana	36.099,0 m²	9.024,75 m²
- U.E.8- Pozo Romero	30.063,8 m²	7.659,50 m²
- U.E.9- Quemados 1	47.769,0 m²	11.942,25 m²
- U.E.10- Quemados 2	28.556,0 m²	7.139,0 m²
- U.E.11- Estación	17.323,0 m²	4.330,75 m²
- U.E.12- P. Vaqueras	36.424,0 m²	9.106 m²
- U.E.13- Salinera	43.554,0 m²	10.888,5 m²

Total m² viario: 116.332,25 m².

116.332,25 m² x 60 € = 6.979.935 €

I. A.2.) **Actuaciones singulares en suelo urbano. Entramado urbano.**

* Se prevé la ejecución.....15.372 m² de viario.....921.784 €.

35 % Municipal..... 322.624,40 €
15 % Diputación..... 138.267,60 €
20 % C.A.....184.356,80 €
20 % Estado..... 184.356,80 €
10 % Privado..... 92.178,40 €

I. A.3.) Acceso a área portuaria.

Se prevé la ejecución de medidas necesarias para la mejora del acceso viario con una superficie de 19.350 m²

19.350 m² x 30 € = 580.500 €.

40 % Ayuntamiento.....0 €
20 % Diputación.....116.100 €
40 % Comunidad Autónoma.....464.400 €

I. A.4) Travesía de la Carretera de Sanlúcar.

Se prevé la ejecución de la ampliación y mejora del viario existente, con una superficie de 34.422 m².

34.422 m² x 30 € = 1.032.660 €.

40 % Ayuntamiento.....413.064 €
20 % Diputación.....206.532 €
40 % Comunidad Autónoma.....413.064 €

I. SUELO URBANIZABLE

I. B.1) Ámbito de Planeamiento Incorporado (A.P.I.). La Ballena.

* Superficie: 140.000 m² x 48 € = 6.720.000 € (Privado)

I. B.2) Suelo Urbanizable sectorizado. Sector 4. Los Quemados.

* Suelo viario: 48.175 m² x 60 € = 2.980.500 € (Privado)

I. B.3) Suelo Urbanizable. Sector 8. Arboledilla.

* Suelo viario: 31.570 m².....1.894.200 € (Privado)

II. SEGUNDO CUATRIENIO

II. A) SUELO URBANO:

*Actuaciones singulares: Entramado Urbano. Superficie de viario 7.808m² : 468.480 €.

35 % Municipal..... 163.968 €
15 % Diputación ..... 70.272 €
20 % C.A..... 93.696 €
20 % Estado..... 93.696 €
10 % Privado..... 46.868 €

II. B) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

II. B.1) Suelo Urbanizable. Sector 5. Industrial.

* Suelo viario: 48.023 m².....2.881.380 € (Privado)

II. B.2) Suelo Urbanizable. Sector 6. Industrial.

* Suelo viario: 90.034 m².....5.402.040 € (Privado)

II. B.3) Suelo Urbanizable. Sector 10. Tras Regla.

*Suelo viario: 33.771 m².....2.026.260 € (Privado)

II. D) SUELO NO URBANIZABLE

II. D.1.) Camino de Jerez

Se programa la ampliación y mejora del Camino que dará acceso al nuevo Cementerio. 42.357 m².

42.357 m² x 30 € = 1.270.710 €

40 % Ayuntamiento.....508.284 €
20 % Diputación.....254.142 €
40 % Comunidad Autónoma.....508.284 €

II. D.2.) Carretera de Sanlúcar

Se prevé la ampliación y mejora a realizar por la Comunidad Autónoma: 148.250 m².

148.250 m² x 30 € = 4.447.500 €.

III. TERCER CUATRIENIO

III. A) SUELO URBANO:

III. A.1. Actuaciones Singulares: 1.220 m².....73.200 €

35 % Ayuntamiento..... 25.620 €
15 % Diputación..... 10.980 €
20 % C.A. .....14.640 €
20 % Estado..... 14.640 €
10 % Privado..... 7.320 €

III. B) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

III. B.1) Penetración al Sector 1. Tres Piedras.

Se prevé la ejecución de la Carretera de acceso al Sector 1. Tres Piedras.

22.043 m² x 60 € = 1.322.580 €.

40 % Ayuntamiento.....529.032 €
20 % Diputación.....264.516 €
40 % Comunidad Autónoma.....529.032 €

III. B.2) Suelo Urbanizable. Sector 11. Valdeconejos.

Se prevé la mejora de la carretera de acceso al Sector 11.

8.167 m² x 60 € = 490.020 €

III. C) SUELO NO URBANIZABLE

III. C.1) Carretera de Rota

Se prevé la ampliación y mejora a ejecutar por la Comunidad Autónoma.

108.576 m² x 30 € = 3.257.280 €

III. C.2) Camino de Montijo

44.933 m² x 30 € = 1.347.990 €

40 % Ayuntamiento.....539.196 €
20 % Diputación.....269.598 €
40 % Comunidad Autónoma.....539.196 €

III. C.3) Camino Esparragosa – Pista de Montijo

Se prevé la ampliación y mejora

45.159 m² x 30 € = 1.354.770 €

40 % Ayuntamiento.....541.908 €
20 % Diputación.....270.954 €
40 % Comunidad Autónoma.....541.908 €

III. C.4) <u>Camino de La Reyerta</u>

Se prevé la ampliación y mejora

61.070 m² x 30 € = 1.832.100 €

40 % Ayuntamiento.....732.840 €
20 % Diputación.....366.420 €
40 % Comunidad Autónoma.....732.840 €

INFRAESTRUCTURAS

I. PRIMER CUATRIENIO

I. A) SUELO NO URBANIZABLE.

Depuradora.....Comunidad Autónoma.....10.818.217 €.
Subestación Eléctrica.....Privado.....3.606.072 €.

II. SEGUNDO CUATRIENIO

II. A) SUELO URBANO:

No se programan actuaciones**.**

II. B) SUELO URBANIZABLE :

No se programan actuaciones.

II. C) SUELO NO URBANIZABLE.:

Red de gas en alta ..... Privado.....4.808.097 €.

III. TERCER CUATRIENIO

No se prevén actuaciones.

ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN: JARDINES-ZONAS VERDES EN UE					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [x]	S.U.S. [ ]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[X]	Sistema General.	[x]	Sistema Local.	
NATURALEZA	[x]	Nuevo Crecimiento.	[ ]	Absorción de Déficits	

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES

El Plan prevé la ejecución por compensación de 14 UE, para el primer cuatrienio, que en su totalidad suman 72.879 m/2 de espacios libres.

- 40.827 de sistema general
- 32.052 de sistemas locales

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m²- ml)	Coste (€)
Ejecución Material	JUNNTA COMP.	72.879	30	2.186.370
Obtención Suelo	CESION.P.COMP.			0
TOTAL				2.186.370

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	2.186.370	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	2.186.370	100,00

ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN: PARQUE CRUZ ROJA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[ ] Nuevo Crecimiento.		[x] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
El suelo es municipal. La ejecución privada en virtud de convenio urbanístico particulares-Ayuntamiento.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	PRIVADA	1.000	30	30.000
Obtención Suelo	PERMUTA APROV.	1.000		0
TOTAL				30.000

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	30.000	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	30.000	100,00

ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN: PLAZA DE LAS CANTERAS					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[ ] Nuevo Crecimiento.		[x] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
El suelo ha sido adquirido por permuta por otros municipales en avda Cruz Roja, mediante convenio.En Escritura son 10.000 m2, quedando 5000m2 una vez deducidos los viales.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	MUNICIPAL	5.000	30	150.000
Obtención Suelo	PERMUTA APROV.	5.000		0
TOTAL				150.000

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	150.000	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	150.000	100,00
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada		

ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN: PARQUE CRUZ DEL MAR					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[ ] Nuevo Crecimiento.		[x] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Ejecución conjunta con el Paseo Marítimoy el equipamiento anexo al Puerto Deportivo. En el subsuelo se programa la ejecución de aparcamiento subterráneo.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	ESTAD/AYUNT	7.520	30	225.600
Obtención Suelo	MUNICIPAL	7.250		
TOTAL				225.600

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	225.600	100,00
Segundo Cuatrienio		
Tercer Cuatrienio		

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal		
Admin. Local Prov.		
Admin. Autónoma		
Admin. Estatal	225.600	100,00
Iniciativa Privada		

ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN: COSTA BALLENA. ESPACIOS LIBRES					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [X]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES

Suelo urbanizable en desarrollo, que denominamos Ambito de Planeamiento Incorporado (API). Lo conforman la Banda Dunar, Jardín Litoral (ambos tienen el caácter de especialmente protegido) Canal y Lagos y Avda Verde PA3.Todos tienen la consideración de espacio libre de carácter comarcal.El presupuesto estimativo se ha sacado del convenio aprobado por el Pleno de la Corporación.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	JUNTA COMP.	355.500 m²	30	10.665.000
Obtención Suelo	CESION.P.COMP.	355.500 m²		0
TOTAL				10.665.000

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	7.998.750	75,00
Segundo Cuatrienio	2.666.250	25,00
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	10.665.000	100,00

ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN: SISTEMA LOCAL LOS QUEMADOS					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [X]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[X] Sistema Local.		
NATURALEZA	[X] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Sedestinan a espacios libres locales un total de 28787 m².

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	JUNTA COMP.	28.787 m²	30	863.610
Obtención Suelo	CESION.P.COMP.	28.787 m²		0
TOTAL				863.610

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	647.707	75,00
Segundo Cuatrienio	215.903	25,00
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	863.610	100,00

ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN: PARQUE PERIURBANO PINO DE LAS VEREDAS.PARQUE SUBURBANO					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [ ]	S.U.N.S. [x]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES

Se pretende en el borde interior del Plan Parcial de la Laguna,la ejecución de un parque que trascurrirá principalmente por terrenos de dominio público y el resto pasarán a patrimonio municipal a través del sistema de gestión que se utilice al ejecutar el planeamiento.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	MUNICIPAL	60.000	3	90.000
Obtención Suelo	GESTION URBANIST.	60.000		0
TOTAL				90.000

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	90.000	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	14.400	16,00
Admin. Local Prov.	14.400	16,00
Admin. Autónoma	45.000	50,00
Admin. Estatal	16.200	18,00
Iniciativa Privada	0	

ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN: SECTOR 5 "MADROÑALES"					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [x]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES

La superficie total del ámbito del Sector 5 es de 192.092m2 determinando el anexo del RPU que el módulo mínimo de reserva para espacios libres de dominio y uso público es del 10% de la superficie total ordenanda.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	JUNTA COMP.	26.630	30	798.900
Obtención Suelo	CESION.P.COMP.	26.630		0
TOTAL				798.900

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	798.900	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	798.900	100,00

ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN: SECTOR 6 "ESPARRAGOSA"					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [x]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES

La superficie total del ámbito del Sector 6 es de 360.137m2 determinando el anexo del RPU que el módulo mínimo de reserva para espacios libres de domonio y uso público es del 10% de la superficie total ordenanda.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m^2 - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	JUNTA COMP.	36.013	30	1.080.390
Obtención Suelo	CESION.P.COMP.	36.013		0
TOTAL				1.080.390

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	1.080.390	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	1.080.390	100,00

ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN: SECTOR 8 "ARBOLEDILLA"					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [x]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES

Se prevé un total de espacios libres para sistemas generales de 13.203 m² y para sistemas locales de 11.606 m².

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/AYUNT/DIP/RENF	24.809	30	744.270
Obtención Suelo	CESION. CONVENIO			0
TOTAL				744.270

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	744.270	100,00
Segundo Cuatrienio	0	0,00
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	0
Admin. Local Prov.		0
Admin. Autónoma	0	0
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	744.270	100

ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN: SECTOR 3 "CAMARÓN" Y 10 "TRAS REGLA".					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	[ ]	[ ]	[x]	[ ]	[ ]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé un total de espacios libres de 281.454 m²: - 163.268 m² para sistemas generales. 65% - 118.186 m² para sistemas locales. 35%

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/EST/AYUNT.	281.454 m²	30	8.443.620
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	281.454 m²		0
TOTAL				8.443.620

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	8.443.620	100,00
Tercer Cuatrienio	0	0

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	8.443.620	

ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN: SECTORES 1, 2, 7, 11.					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [X]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[X] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES

Se prevé la ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres por cuantía de 248.552 m², además de los sistemas locales de espacios libres que ascienden a 318.750 m².

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material		567.302 m²	30	17.019.060
Obtención Suelo	CESION P.COMP.			0
TOTAL				17.019.060

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio		
Segundo Cuatrienio		
Tercer Cuatrienio	17.019.060	100,00

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal		
Admin. Local Prov.		
Admin. Autónoma		
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada	17.019.060	100,00

ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN: SECTOR 9.					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. ☐	S.U.N.C. ☐	S.U.S. ☐	S.U.N.S. ☒	S.N.U. ☐
CONDICIÓN	☒ Sistema General.		☒ Sistema Local.		
NATURALEZA	☒ Nuevo Crecimiento.		☐ Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES

Se prevé la ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres por cuantía de 161.478 m², además de los sistemas locales de espacios libres que ascienden a 191.009 m².

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material		325.487 m²	30	10.574.610
Obtención Suelo	CESION P.COMP.			0
TOTAL				10.574.610

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio		
Segundo Cuatrienio		
Tercer Cuatrienio	10.574.610	100,00

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal		
Admin. Local Prov.		
Admin. Autónoma		
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada	10.574.610	100,00

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS LOCALES EN UE.					
	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
CLASIFICACIÓN	[ ]	[x]	[ ]	[ ]	[ ]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES

Se prevé en la diferentes UE, la adquisición de suelo para equipamiento colectivo, con un uso genérico, pudiendo implantarse cualquiera de los diferentes tipos de equipamiento.La superficie total de suelo para equipamiento es de 41.743 m², de los cuales 28.644 m² corresponden a sistemas generales.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/DIPUTAC/AYUNT	14.622 m²	300	4.296.600
Obtención Suelo	CESION P.COMP.			0
TOTAL				4.296.600

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	4.296.600	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	1.718.640	40,00
Admin. Local Prov.	859.320	20,00
Admin. Autónoma	1.718.640	40,00
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	0	

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS LOCALES EN UE.					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. ☐	S.U.N.C. ☒	S.U.S. ☐	S.U.N.S. ☐	S.N.U. ☐
CONDICIÓN	☐ Sistema General.		☒ Sistema Local.		
NATURALEZA	☐ Nuevo Crecimiento.		☐ Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
La superficie para equipamientos locales en las Unidades de Ejecución es de 13.099 m².

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	JUNTA COMP.	6.550 m²	300	1.965.000
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	13.099 m²		0
TOTAL				1.965.000

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	1.965.000	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal		
Admin. Local Prov.		
Admin. Autónoma		
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	1.965.000	

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: ESTACION DE AUTOBUSES					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [x]	S.U.S. [ ]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[ ] Nuevo Crecimiento.		[x] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
La superficie total de suelo es de 6618m2 de los cuales 5500m2 se adquirieron con el Proyecto de Compensación del PP la Laguna.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/DIPUTAC/AYUNT	3.309 18	300	992.700
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	6.618		0
TOTAL				992.700

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	992.700	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	397.080	40,00
Admin. Local Prov.	198.540	20,00
Admin. Autónoma	397.080	40,00
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	0	

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: INSTITUTO DE SECUNDARIA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [x]	S.U.S. [ ]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
El suelo es municipal en virtud del Proyecto de Compensación del PP Laguna. La ejecución se efectuará con fondos de la Junta de Andalucía y del Ayuntamiento.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA	19	0	4.711.397
Obtención Suelo	CESION P.COMP.			0
TOTAL				4.711.397

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	4.711.397	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	1.884.559	40,00
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	2.826.838	60,00
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	0	

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: BALNEARIO TURISTICO					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[ ] Nuevo Crecimiento.		[x] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se procederá a la ejecución de un equipamiento asistencial (Balneario) en parcela municipal en la playa de camarón dado el alto valor en yodo y sales del agua del mar en esa zona.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/DIPUTAC/AYUNT	4.779 23	300	1.433.700
Obtención Suelo	MUNICIPAL	9.557		0
TOTAL				1.433.700

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	1.433.700	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	573.480	40,00
Admin. Local Prov.	286.740	20,00
Admin. Autónoma	573.480	40,00
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	0	

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: APARCAMIENTO PUBLICO SUBTERRANEO CRUZ DEL MAR					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[ ] Nuevo Crecimiento.		[x] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Siendo de absoluta necesidad dotar a Chipiona de amplias zonas de aparcamiento ante el incremento de publico en temporada estival, se pretende la ejecución de un aparcamiento subterraneo en el parque Curz del Mar y zona de equipamiento anexa al Puero Deportivo.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	MUNICIPAL	20.949 22	180	3.770.820
Obtención Suelo	MUNICIPAL	20.949		0
TOTAL				3.770.820

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	3.770.820	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	1.508.328	40,00
Admin. Local Prov.	377.082	10,00
Admin. Autónoma	1.508.328	40,00
Admin. Estatal	377.082	10,00
Iniciativa Privada	0	

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: EQUIPAMIENTO CULTURAL VIRGEN DE REGLA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	X				
CONDICIÓN	X Sistema General.			Sistema Local.	
NATURALEZA	x Nuevo Crecimiento.			Absorción de Déficits	

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se pretende la obtención para equipamiento público de dos teatros sitos en el centro del casco urbano.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/DIPUTAC/AYUNT			
Obtención Suelo	CESION P.COMP.			325.000
TOTAL				

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	325.000	100,00
Segundo Cuatrienio		
Tercer Cuatrienio		

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	97.500	30
Admin. Local Prov.	227.000	70
Admin. Autónoma		
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada	325.000	

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: DOTACIONES Y SERVICIOS PUBLICOS EN COSTA BALLENA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	[ ]	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[ ] Nuevo Crecimiento.		[x] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Según convenio firmado con los particulares se prevén dotaciones públicas por importe de 80.500 m², aportando los particulares 255.000.000

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	JC/CA/DIPUT/AYUNT	40.250 m²	300	12.075.000
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	80.500 m²		0
TOTAL				12.075.000

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	1.529.902,5	12,67
Segundo Cuatrienio	5.272.548,75	43,665
Tercer Cuatrienio	5.272.548,75	43,665

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	4.217.797,50	34,93
Admin. Local Prov.	2.109.502,50	17,47
Admin. Autónoma	4.217.797,50	34,93
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	1.529.902,50	12,67

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN LOS QUEMADOS					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [x]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se adscriben al Sector 3, 41.620m2 de Sistema General para equipamiento deportivo.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	JUNTA COMP.	20.820 25	300	6.246.000
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	42,000		0
TOTAL				6.246.000

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	6.246.000	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	936.900	15,00
Admin. Local Prov.	624.600	10,00
Admin. Autónoma	4.684.500	75,00
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	0	

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: EQUIPAMIENTO LOCAL EN LOS QUEMADOS					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [x]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Al ser el nº de viviendas máximo previsto 1.215 los modulos de reserva son 12m2 para centros docentes.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/DIPUTAC/AYUNT	7.175	300	2.152.500
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	14.350		0
TOTAL				2.152.500

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	2.152.500	100,00
Segundo Cuatrienio		
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal		
Admin. Local Prov.		
Admin. Autónoma		
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	2.152.500	

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: PUNTO LIMPIO					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. ☐	S.U.N.C. ☐	S.U.S. ☐	S.U.N.S. ☐	S.N.U. ☒
CONDICIÓN	☒ Sistema General.		☐ Sistema Local.		
NATURALEZA	☒ Nuevo Crecimiento.		☐ Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se reserva en el S. N. una zona con destino a recogida de enseres y demás residuos domésticos no orgánicos..

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/DIPUTAC/AYUNT	100 m²	300	30.000
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	10.000	9	90.000
TOTAL				120.000

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	120.000	100,00
Segundo Cuatrienio		
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	36.000	30
Admin. Local Prov.	84.000	70
Admin. Autónoma		
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada		

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: RECICLAJE DE PLÁSTICOS/VERTIDOS AGRÍCOLAS					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. ☐	S.U.N.C. ☐	S.U.S. ☐	S.U.N.S. ☐	S.N.U. ☒
CONDICIÓN	☒ Sistema General.		☐ Sistema Local.		
NATURALEZA	☒ Nuevo Crecimiento.		☐ Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Suelo Municipal. La Construcción se prevé que ocupará 2.500 m² edificables.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/DIPUTAC/AYUNT	2.500	300	750.000
Obtención Suelo	CESION P.COMP.			
TOTAL				

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	750.000	100,00
Segundo Cuatrienio		
Tercer Cuatrienio		

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	225.000	30
Admin. Local Prov.		
Admin. Autónoma	525.000	70
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada		

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: CENTRO INTERNACIONAL DE LA MUSICA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES

Se programa la construcción del Centro Internacional de la Música, cuyo emplazamiento lo constituyen los terrenos del antiguo Sanatorio Marítimo Santa Clara, el pabellón que actualmente se dedica a centro de enseñanza así como un nuevo pabellon multiuso.Asimismo se construirá en la parcela municipal de 15000 m2 (equipamiento cultural)la construcción de dos auditorios, galería comercial y aparcamiento cubierto.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	EST/CA/DIP/AYUN/PART	30		17.202435
Obtención Suelo	MUNICIPAL/CA			0
TOTAL				17.202.435

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	17.202.435	100,00
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	860.121,75	5,00
Admin. Local Prov.	1.720.243,50	10,00
Admin. Autónoma	6.880.974	40,00
Admin. Estatal	6.880.974	40,00
Iniciativa Privada	860.121,75	5,00

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL INDUTRIAL 5.					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [x]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se reservan en el Sector 5 Industrial 26630m2 de suelo de equipamiento de sistema general que se dedicarán a la atención al transporte y servicios de almacenamiento

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	JUNTA COMP.	13.315 27	300	3.994.500
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	26.630		0
TOTAL				3.994.500

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio		100,00
Segundo Cuatrienio	3.994.500	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	1.597.800	40,00
Admin. Local Prov.	798.900	20,00
Admin. Autónoma	1.597.800	40,00
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	0	

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: EQUIPAMIENTO LOCAL.. SECTOR 8. ARBOLEDILLA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. ☐	S.U.N.C. ☐	S.U.S. ☒	S.U.N.S. ☐	S.N.U. ☐
CONDICIÓN	☐ Sistema General.		☒ Sistema Local.		
NATURALEZA	☐ Nuevo Crecimiento.		☒ Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
La obtención de suelo se efectuará por cesión de los propietarios y la ejecución se realizará por iniciativa privada.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	PARTICULAR	2.665	300	799.500
Obtención Suelo		5.330		0
TOTAL				799.500

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	799.500	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	799.500	100,00

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: CEMENTERIO					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [ ]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [x]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se pretende la creación de un nuevo cementerio ya que el actual tiene agotada su capacidad.Se ubicará en SNU.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	MUNICIPAL	37.500	300	11.250.000
Obtención Suelo	EXPROPIACION F.	75.000		0
TOTAL				11.250.000

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	11.250.000	100,00
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	562.500	5,00
Admin. Local Prov.	1.687.500	15,00
Admin. Autónoma	4.500.000	40,00
Admin. Estatal	4.500.000	40,00
Iniciativa Privada	0	

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: VERTEDERO					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [ ]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [x]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se programa la creación de un vertedero público en SNU como medida y mecanismo para paliar los problemas derivados del vertido de residuos sólidos agrícolas especialmente los plásticos de invernadero.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	MUNICIPAL	100.000 36	12	1.200.000
Obtención Suelo				0
TOTAL				1.200.000

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	1.200.000	100,00
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	1.200.000	100,00
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	0	

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: EQUIPAMIENTO LOCAL SECTOR 10. TRAS REGLA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [x]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
La obtención del suelo se realizará por cesión de los particulares y su ejecución por iniciativa privada.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	PARTICULARES	2.975	300	892.500
Obtención Suelo	CESION P.COMP.			0
TOTAL				890.500

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	892.500	100,00

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	892.500	100,00

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: SECTOR 1. TRES PIEDRAS					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [x]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[ ] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé suelo por 37.413 m² con una edificabilidad del 50%.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/DIPUTAC/AYUNT	18.706,50	300	5.611.950
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	37403 m²		0
TOTAL				5.611.950

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	5.911.950	100,00

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	2.244.780	40,00
Admin. Local Prov.	1.122.390	20,00
Admin. Autónoma	2.244.780	40,00
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada		

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: SECTOR 2. MECA BAJA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [x]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[ ] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé suelo por 39.631 m² con una edificabilidad del 50%.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/DIPUTAC/AYUNT	19.811,50	300	5.944.650
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	39.631 m²		0
TOTAL				5.944.650

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	5.944.650	100,00

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	2.377.860	40,00
Admin. Local Prov.	1.188.930	20,00
Admin. Autónoma	2.377.860	40,00
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada		

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: SECTOR 3. CAMARÓN					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. ☐	S.U.N.C. ☐	S.U.S. ☒	S.U.N.S. ☐	S.N.U. ☐
CONDICIÓN	☐ Sistema General.		☒ Sistema Local.		
NATURALEZA	☐ Nuevo Crecimiento.		☐ Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé suelo por 26.317 m² con una edificabilidad del 50%.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/DIPUTAC/AYUNT	13.158,50	300	3.947.550
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	26.317 m²		0
TOTAL				3.947.550

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	53.947.550	100,00
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	1.579.020	40,00
Admin. Local Prov.	789.510	20,00
Admin. Autónoma	1.579.020	40,00
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada		

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: SECTOR 7. POZO ROMERO					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. ☐	S.U.N.C. ☐	S.U.S. ☒	S.U.N.S. ☐	S.N.U. ☐
CONDICIÓN	☐ Sistema General.		☒ Sistema Local.		
NATURALEZA	☐ Nuevo Crecimiento.		☐ Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé suelo por 6.097 m² con una edificabilidad del 50%.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/DIPUTAC/AYUNT	3.048,50	300	914.550
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	6.097 m²		0
TOTAL				914.550

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	914.550	100,00

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	365.820	40,00
Admin. Local Prov.	1.829,10	20,00
Admin. Autónoma	365.820	40,00
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada		

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: SECTOR 9. MAJADALES					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. ☐	S.U.N.C. ☐	S.U.S. ☒	S.U.N.S. ☐	S.N.U. ☐
CONDICIÓN	☐ Sistema General.		☒ Sistema Local.		
NATURALEZA	☐ Nuevo Crecimiento.		☐ Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé suelo por 47.900 m² con una edificabilidad del 50%.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/DIPUTAC/AYUNT	23.950	300	7.185.000
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	47.900 m²		0
TOTAL				7.185.000

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	7.185.000	100,00

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	2.874.000	40,00
Admin. Local Prov.	1.437.000	20,00
Admin. Autónoma	2.874.000	40,00
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada		

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

IDENTIFICACIÓN: SECTOR 11. VALDECONEJOS					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. ☐	S.U.N.C. ☐	S.U.S. ☒	S.U.N.S. ☐	S.N.U. ☐
CONDICIÓN	☐ Sistema General.		☒ Sistema Local.		
NATURALEZA	☐ Nuevo Crecimiento.		☐ Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé suelo por 8.167 m² a Sistema General y 22.129 m² a Sistema Local. En ambos supuestos con una edificabilidad del 50%.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/DIPUTAC/AYUNT	15.158	300	4.544.400
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	30.296 m²		0
TOTAL				4.544.400

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	4.544.400	100,00

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	1.817.760	40,00
Admin. Local Prov.	908.880	20,00
Admin. Autónoma	1.817.760	40,00
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada		

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: RED VIARIA LOCAL EN UE					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [x]	S.U.S. [ ]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se considera que el total de m² de todas las UE suponen 117.109.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	JUNTA COMP.	116.332,25	60	6.979.935
Obtención Suelo	CESION P.COMP.			0
TOTAL				6.979.935

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	6.979.935	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	6.979.935	100,00

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: VIARIOS RODADOS Y PEATONALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[ ] Nuevo Crecimiento.		[x] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se programa la urbanización de calles en suelo urbano consolidado y accesos a la Villa.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	MUNICIPAL	15.372 39	60	922.320
Obtención Suelo	MUNICIPAL	15.372		0
TOTAL				922.320

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	922.320	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	322.812	35,00
Admin. Local Prov.	138.348	15,00
Admin. Autónoma	184.464	20,00
Admin. Estatal	184.464	20,00
Iniciativa Privada	92.232	10,00

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: ACCESO AL AREA PORTUARIA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [x]	S.U.S. [ ]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé la ejecución de medidas de ordenación necesarias para la mejora del acceso viario al puerto deportivo en el total de 19.350 m²

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	AYUNT/CA/DIPUT	19.350 m²	30	580.500
Obtención Suelo	CA			0
TOTAL				580.500

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	580.500	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	0
Admin. Local Prov.	116.100	20,00
Admin. Autónoma	464.400	80,00
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	0	

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: TRAVESÍA DE LA CARRETERA DE SANLÚCAR					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [x]	S.U.S. [ ]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[ ] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé la ampliación y mejora del viario existente en la travesía de la Carretera de Sanlúcar con una superficie de 34.422 m².

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	AYUNT/CA/DIPUT	34.422 m²	30	1.032.600
Obtención Suelo	PERMUTA APROV.			0
TOTAL				1.032.600

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	1.032.600	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	413.040	40,00
Admin. Local Prov.	206.520	20,00
Admin. Autónoma	413.040	40,00
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	0	

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: VIARIO DE COSTA BALLENA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [X]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se han previsto en el Ambito de Planeamiento Icorporado La Ballena, 140.000 m2 de viario cuyo presupuesto estimativo se ha tomado del Plan Parcial

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	JUNTA COMP.	140.000	48	6.720.000
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	140.000		0
TOTAL				6.720.000

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	5.040.000	75,00
Segundo Cuatrienio	1.680.000	25,00
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	6.720.000	100,00

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: VIARIO LOCAL SECTOR 3 LOS QUEMADOS					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [x]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevén 47.150 ml de viario en el Sector 3.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	JUNTA COMP.	48.175	60	2.890.500
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	48.175		0
TOTAL				2.890.500

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	2.890.500	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	2.890.500	100,00

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: VIARIOS RODADOS Y PEATONALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[ ] Nuevo Crecimiento.		[x] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se programan para el segundo cuatrienio 7808 ml de calles en el interior del municipio.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	AYUNTAMIENTO	7.808 46	30	234.240
Obtención Suelo	MUNICIPAL	7.808		0
TOTAL				234.240

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	234.240	100,00
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	81.984	35,00
Admin. Local Prov.	35.136	15,00
Admin. Autónoma	46.848	20,00
Admin. Estatal	46.848	20,00
Iniciativa Privada	23.424	10,00

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: RED VIARIA LOCAL INDUSTRIAL 5					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [x]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevén 48.023 ml de viario en el Sector 5 Industrial.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m^2 - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	JUNTA COMP.	48.023 43	60	2.881.380
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	48.023		0
TOTAL				2.881.380

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	2.881.380	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	2.881.380	100,00

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: RED VIARIA LOCAL INDUSTRIAL 6					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [x]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevén 90.034 ml de viario en el Sector 6 Industrial.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	JUNTA COMP.	90.034 44	60	5.402.040
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	90.034		0
TOTAL				5.402.040

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	5.402.040	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	5.402.040	100,00

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. SECTOR 8. ARBOLEDILLA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	[ ]	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
CONDICIÓN	[X] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[X] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé un total de 31.570 m² de viario en el Sector 8 – Arboledilla.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	MUNICIPAL	31.570	60	1.894.200
Obtención Suelo	MUNICIPAL	31.570		0
TOTAL				1.894.200

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	1.894.200	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	1.894.200	100,00

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO: SECTOR 10. TRAS REGLA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [x]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé un total de 33.771 m² de viario en la zona del Sector 10 "Tras Regla".

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	JUNTA COMP.	33.771	60	2.026.260
Obtención Suelo	CESION P.COMP.	33.771		0
TOTAL				2.026.260

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	2.026.260	100,00

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	2.026.260	100,00

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: VIARIO CAMINO DE JEREZ					
	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
CLASIFICACIÓN	[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
CONDICIÓN	[X] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[X] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se programa la ampliación y mejora del camino que dará acceso al nuevo cementerio.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/DIPUT/AYUNT.	42.357 m²	30	1.270.710
Obtención Suelo				0
TOTAL				1.270.710

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	1.270.710	100,00
Tercer Cuatrienio		

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	508.284	40,00
Admin. Local Prov.	254.142	20,00
Admin. Autónoma	508.284	40,00
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada		

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: CARRETERA DE SANLÚCAR					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[X]
CONDICIÓN	[X] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[ ] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé la ampliación y mejora.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m^2 - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA	148.250	30	4.447.500
Obtención Suelo	PERMUTA APROV.			0
TOTAL				4.447.500

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio		
Segundo Cuatrienio	4.447.500	100,00
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	4.447.500	100,00
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada		

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: VIARIO EN SUC					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	X				
CONDICIÓN		Sistema General.	X	Sistema Local.	
NATURALEZA		Nuevo Crecimiento.	X	Absorción de Déficits	

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se programa la urbanización de 1220 ml de suelo urbano consolidado en el tercer cuatrienio

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	MUNICIPAL	1220 48	60	73.200
Obtención Suelo	MUNICIPAL	1220		0
TOTAL				73.200

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	73.200	100,00

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	25.620	35,00
Admin. Local Prov.	10.980	15,00
Admin. Autónoma	14.640	20,00
Admin. Estatal	14.640	20,00
Iniciativa Privada	7.320	10,00

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: VIARIO TRES PIEDRAS SECTOR 1					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [x]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [ ]
CONDICIÓN	[ ] Sistema General.		[x] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé la ejecución de 146.836 m² de viario en el Sector 1 Tres Piedras.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	JUNTA DE COMP.	146.836 m²	60	8.810.160
Obtención Suelo	CESION P.COMP.			0
TOTAL				8.810.160

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	8.810.160	100,00

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	8.810.160	100,00

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: PENETRACIÓN AL SECTOR TRES PIEDRAS					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	[ ]	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
CONDICIÓN	[X] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[ ] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé la ejecución de la carretera de acceso al Sector 1 – Tres Piedras.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/DIPUT/AYUNT.	22.043 m²	60	1.322.580
Obtención Suelo	PERMUTA APROV.			0
TOTAL				1.322.580

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	1.322.580	100,00

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	529.032	40,00
Admin. Local Prov.	264.516	20,00
Admin. Autónoma	529.032	40,00
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada		

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: CARRETERA DE ROTA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	☐	☐	☐	☒	☐
CONDICIÓN	☒ Sistema General.		☐ Sistema Local.		
NATURALEZA	☐ Nuevo Crecimiento.		☐ Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé la ampliación y mejora

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA	108.576 m²	30	3.257.287
Obtención Suelo				0
TOTAL				3..257.287

PROGRAMACION	Coste (Ptas)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	3.257.287	100,00

AGENTES	Coste (Ptas)	%
Admin. Local Municipal		
Admin. Local Prov.		
Admin. Autónoma	3.257.287	100,00
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada		

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: CAMINO DE MONTIJO					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	☐	☐	☐	☐	☒
CONDICIÓN	☒ Sistema General.		☐ Sistema Local.		
NATURALEZA	☐ Nuevo Crecimiento.		☐ Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé la ampliación y mejora del camino.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/DIPUT/AYUNT.	44.933 m²	30	1.347.990
Obtención Suelo				
TOTAL				1.347.990

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	1.347.990	100,00

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	539.196	40,00
Admin. Local Prov.	269.598	20,00
Admin. Autónoma	539.196	40,00
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada		

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: CAMINO ESPARRAGOSA – PISTA MONTIJO					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. ☐	S.U.N.C. ☐	S.U.S. ☐	S.U.N.S. ☐	S.N.U. ☒
CONDICIÓN	☒ Sistema General.		☐ Sistema Local.		
NATURALEZA	☐ Nuevo Crecimiento.		☐ Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé la ampliación y mejora del camino.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/AYUNT/DIPUT	45.159	30	1.354.770
Obtención Suelo				
TOTAL				1.354.770

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	1.354.770	100,00

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	541.908	40,00
Admin. Local Prov.	270.954	20,00
Admin. Autónoma	541.908	40,00
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada		

RED VIARIA

IDENTIFICACIÓN: CAMINO DE LA REYERTA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C.	S.U.N.C.	S.U.S.	S.U.N.S.	S.N.U.
	☐	☐	☐	☐	☒
CONDICIÓN	☒ Sistema General.		☐ Sistema Local.		
NATURALEZA	☐ Nuevo Crecimiento.		☐ Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se prevé la ampliación y mejora.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA/AYUNT/DIPUT.	61.070 m²	30	1.832.100
Obtención Suelo				
TOTAL				1.832.100

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio		
Segundo Cuatrienio		
Tercer Cuatrienio	1.832.100	100,00

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	732.840	40,00
Admin. Local Prov.	366.420	20,00
Admin. Autónoma	732.840	40,00
Admin. Estatal		
Iniciativa Privada		

INFRAESTRUCTURA

IDENTIFICACIÓN: DEPURADORA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [ ]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [x]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
La necesidad de depuración de aguas residuales de acuerdo con las exigencias de la Directiva 91/271 y el destino de las aguas residuales , supone la exigencia de creación de una nueva depuradora.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m2 - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	CA	50		0
Obtención Suelo				0
TOTAL				10.820.000

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	10.820.000	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	10.820.000	100,00
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	0	

INFRAESTRUCTURA

IDENTIFICACIÓN: SUBESTACION ELECTRICA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [ ]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [x]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se programa la instalacion de una subestación electrica de absoluta necesidad ya que el servicio prestado es muy deficiente, especialmente en verano con la masiva afluencia de público.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m² - ml)	Coste (€)
Ejecución Material	PRIVADA	51		3.606.073
Obtención Suelo				0
TOTAL				3.606.073

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	3.606.373	100,00
Segundo Cuatrienio	0	
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	3.606.073	100,00

INFRAESTRUCTURA

IDENTIFICACIÓN: RED DE GAS EN ALTA					
CLASIFICACIÓN	S.U.C. [ ]	S.U.N.C. [ ]	S.U.S. [ ]	S.U.N.S. [ ]	S.N.U. [x]
CONDICIÓN	[x] Sistema General.		[ ] Sistema Local.		
NATURALEZA	[x] Nuevo Crecimiento.		[ ] Absorción de Déficits		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES
Se programa la intalación de una red de gas en alta a ejecutar por la iniciativa privada.

TIPO	Actuación	Unidades	Precio (€/ m²- ml)	Coste (€)
Ejecución Material	PRIVADA	53		4.808.097
Obtención Suelo	PRIVADA			0
TOTAL				4.808.097

PROGRAMACION	Coste (€)	%
Primer Cuatrienio	0	
Segundo Cuatrienio	4.808.097	100,00
Tercer Cuatrienio	0	

AGENTES	Coste (€)	%
Admin. Local Municipal	0	
Admin. Local Prov.	0	
Admin. Autónoma	0	
Admin. Estatal	0	
Iniciativa Privada	4.808.097	100,00

UESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

I. ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD DE FINANCIACIÓN MUNICIPAL

El Ayuntamiento es sin duda el agente inversor del sector público más directamente vinculado a la ejecución del Programa de Actuación, pero la penuria en que habitualmente se desenvuelve la actividad económica de las administraciones locales constituye el principal escollo a superar para la implementación efectiva del Plan. Es por ello que la estimación de los recursos de que dispondrá el Ayuntamiento durante la vigencia del Plan debe hacerse con el máximo realismo posible. Pero el carácter realista de las estimaciones que se realicen, depende no tanto del método técnico de proyección que se emplee, sino fundamentalmente de la política financiera a seguir por la Entidad Municipal en cuanto a los niveles de ahorro y endeudamiento.

El objeto de este punto es analizar las posibilidades financieras, o capacidad de financiación, de la Hacienda Municipal, para con cargo a sus presupuestos, hacer frente a las obligaciones derivadas de la ejecución del planeamiento durante los ocho años de actuaciones previstas. La finalidad será por tanto la elaboración de un presupuesto de capital, que demuestre la viabilidad financiera de las inversiones asignadas al Ayuntamiento de Chipiona.

Como bien sabemos, las actuaciones en materia urbanística a ejecutar durante los cuatrienios de vigencia al Plan, se materializan en la ejecución de una seria de inversiones reales. Dichas inversiones reales ha de financiarse necesariamente por los siguientes recursos:

1.- Mediante imposición de Contribuciones Especiales.

2.- A través de transferencias de capital recibidas.

3.- Mediante el producto de la enajenación de bienes patrimoniales.

4.- A través del recurso al crédito a largo plazo.

De las anteriores fuentes financieras hay que indicar lo siguiente:

- Las contribuciones especiales no se incluyen en este análisis de la capacidad de inversión vía presupuesto, toda vez que es financiación correspondiente a actuaciones no imputadas al Ayuntamiento, sino al sector privado.

- Igual ocurre con la financiación vía transferencias de capital, que habrá de proceder a convenios formalizados con otros entes, públicos o privados, que para determinar la capacidad de financiación municipal, no lo tenemos en cuenta en este apartado.

Por tanto, teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, y analizados los estados de liquidación del presupuesto para el conjunto consolidado, se desprende claramente que no es posible destinar recursos propios para financiar las inversiones, y que ésta se financiará exclusivamente con créditos a largo plazo y venta de bienes, concretamente del Patrimonio Municipal del Suelo, que se genera de la propia gestión urbanística.

II. EVALUACIÓN ECONÓMICA INTEGRA DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN EN FUNCIÓN DE LOS DISTINTOS GRUPOS

Por necesidad de inversión se han dividido en cuatro grandes grupos, atendiendo al tipo de los mismas.

A. Descripción general de cada uno de estos grupos.

1. ESPACIOS LIBRES

1.a) Se prevén realizar un total de 14 actuaciones con las siguientes características:

- Superficie total de espacios libres: 1.015.177 m²
- Cuantificación económica total: 26.825.323 €.
- % del coste total del Plan: 12,25

1.b) Reparto por cuatrienios

Primer cuatrienio

Superficie: 531.258 m²
Cuantificación económica: 13.275.002 €.
% del coste total de espacios libres: 49,50

Segundo cuatrienio

Superficie: 483.919 m²
Cuantificación económica: 13.550.321 €.
% del coste total de espacios libres: 50,50

1.c) Reparto en función de la clasificación del suelo

- Suelo Urbano

- Superficie: 88.116 m²
- Cuantificación económica: 2.647.939 €.
- % del total: 9,8

- Suelo Urbanizable

- Superficie: 927.061
- Cuantificación económica: 24.177.384 €
- % del total: 90,2

El reparto de esta inversión tiene recogido en los subapartados a, b y c que se acompañan.

El primero nos señala el total de los inversiones y las correspondientes a este grupo
El segundo nos señala el reparto total de la inversión de este grupo por cuatrienios.
El tercero nos indica el reparto total de la inversión de este grupo en función de la clasificación del suelo.

2. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

2.a) Se prevé realizar un total de 25 actuaciones con las siguientes características:

- Cuantificación económica total: 78.471.238 €
- % coste total del Plan: 45,17

2.b) Reparto por cuatrienios

Primer cuatrienio

- Cuantificación económica: 39.765.181 €
- % del total del coste de equipamiento: 52,84

Segundo cuatrienio

- Cuantificación económica: 38.706.057 €
- % del total: 47,16

2.c) Reparto en función de la clasificación del suelo

- Suelo Urbano

- Cuantificación económica: 36.802.979 €
- % del total: 49,37

- Suelo Urbanizable

- Cuantificación económica: 40.793.259 €
- % del total: 50,63

- Suelo No Urbanizable: 875.000

3. RED VIARIA

3.a) Se prevé realizar un trazado viario con las siguientes características:

- Cuantificación económica total: 48.691.462 €
- % coste total del Plan: 29,35

3.b) Reparto por cuatrienios

Primer cuatrienio

- Cuantificación económica: 27.688.163 €
- % del total: 56,85

Segundo cuatrienio

- Cuantificación económica: 11.799.880 €
- % del total: 24,25

Tercer cuatrienio

- Cuantificación económica: 9.203.419 €
- % del total: 18,90

3.c) Reparto en función de la clasificación del suelo

- Suelo Urbano

- Cuantificación económica: 11.393.596 €
- % del total: 23,40

- Suelo Urbanizable

- Cuantificación económica: 37.297.866 €
- % del total: 76,60

4. INFRAESTRUCTURA

4.a) Se prevee realizar un total de tres actuaciones significativas:

- Cuantificación económica total: 19.232.387 €
- % coste total del Plan: 12,06

4.b) Reparto por cuatrienios

Primer cuatrienio

- Cuantificación económica: 14.424.290 €
- % del total: 75

Segundo cuatrienio

- Cuantificación económica: 4.808.097 €
- % del total: 25

4.c) Reparto en función de la clasificación del suelo

- Suelo Urbano

No se prevén actuaciones.

- Suelo Urbanizable

- Cuantificación económica: 19.232.387 €
- % del total: 100

El importe total de la ejecución de **la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana se cifra en ciento sesenta y dos millones ochocientos cincuenta y siete mil trescientos cincuenta euros.**(160.122.952,3 €) correspondiendo a:

-	Espacios Libres:	20.357.168,75 €	12,25%
-	Equipamientos:	72.326.555,00 €	45,17%
-	Red viaria:	47.798.632,22 €	29,85%
-	Infraestructuras:	19.640.596,41 €	12,26%

La financiación en función de los diferentes agentes es la siguiente:

ESTADO:

-	Espacios Libres:	258.435 €
-	Equipamientos:	11.767.641 €
-	Red viaria:	294.294 €
-	Infraestructuras:	

COMUNIDAD AUTÓNOMA:

-	Espacios Libres:	90.152 €
-	Equipamientos:	29.526.500 €
-	Red viaria:	11.74.692 €
-	Infraestructuras:	10.818.217 €

DIPUTACIÓN PROVINCIAL:

-	Espacios Libres:	28.849 €
-	Equipamientos:	9.112.981 €
-	Red viaria:	1.971.181 €
-	Infraestructuras:	

INICIATIVA PRIVADA:

-	Espacios Libres:	18.231.548 €
-	Equipamientos:	7.330.317 €
-	Red viaria:	29.007.608 €
-	Infraestructuras:	8.414.169 €

MUNICIPIO:

- Espacios Libres: 933.808 €
- Equipamientos: 15.062.982 €
- Red viaria: 3.773.486 €
- Infraestructuras:

A continuación se analizará la aportación municipal prevista en las distintas etapas y en función de los cuatro sectores antes citados:

I. PRIMER CUATRIENIO

A. ESPACIOS LIBRES

- Urbanización Plaza de las Canteras. 150.253 €
- Parque Pino de Las Veredas. 28.848 €

Total espacios libres 1º Cuatrienio 179.101 €

B. EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

- Equipamientos en Unidades de Ejecución 202.866 €
- Estación de Autobuses 397.750 €
- Instituto Salmedina 1.884.559 €
- Aparcamiento Público Cruz del Mar 1.510.872 €
- Balneario Turístico 574.447 €
- Dotaciones y Servicios Públicos Costa Ballena 535.322 €
- Equipamiento Deportivo Los Quemados 938.480 €
- Reciclaje de Plástico 750.000 €
- Punto Limpio 120.000 €
- Equipamiento Cultural 325.000 €

Total equipamiento en el primer cuatrienio: 9.070.086 €

C. RED VIARIA

- Viarios en suelo urbano consolidado 323.356 €
- Acceso al área portuaria 232.291 €
- Travesía de la Carretera de Andalucía 413.760 €

Total aportación municipal a red viaria en el primer cuatrienio: 969.709 €

D. INFRAESTRUCTURA

No se prevén actuaciones con aportación municipal para el primer cuatrienio.

II. SEGUNDO CUATRIENIO

A. ESPACIOS LIBRES

Sector nº 10 sistema general	754.708 €
Total aportación municipal a la construcción de equipamiento en el segundo cuatrienio	754.708 €

B. EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

- Dotaciones en Costa Ballena.	1.844.896 €
- Equipamiento sistema general industrial 5	31.651.100 €
- Centro Internacional de la Música	860.122 €
- Equipamiento anexo al Puerto Deportivo	201.790 €
- Cementerio	4.507.591 €
- Vertedero	120.202 €
Total aportación municipal a la construcción de equipamiento en el segundo cuatrienio	9.135.097 €

C. RED VIARIA

- Viarios en suelo urbano	164.244 €
- Viarios Camino de Jerez	509.141 €
Total aportación municipal a la construcción de red viaria en el segundo cuatrienio	673.386 €

D. INFRAESTRUCTURA

No se prevé actuación con aportación municipal en este segundo cuatrienio

III. TERCER CUATRIENIO

A. ESPACIOS LIBRES

No se prevé adecuación con financiación municipal para este tercer cuatrienio.

B. EQUIPAMIENTO

- Dotaciones y Servicios Públicos Costa Ballena 1.844.896 €

Total de aportación municipal a la construcción de equipamientos en el tercer cuatrienio 1.844.896 €

C. RED VIARIA

-	Viario en suelo urbano consolidado	25.633 €
-	Penetración al Sector Tres Piedras	529.924 €
-	Camino de Montijo	540.105 €
-	Camino Esparragosa	542.822 €
-	Camino de La Reyerta	734.076 €

Total de aportación municipal para la red viaria en el tercer cuatrienio 2.372.591 €

D. INFRAESTRUCTURA

No se preveen actuaciones con aportación municipal para este tercer cuatrienio.

IV. EVALUACIÓN ECONOMICA INTEGRA DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN EN FUNCION DE LAS DISTINTAS ETAPAS-

PRIMER CUATRIENIO:

DENOMINACIÓN	IMPORTE TOTAL	FINANCIACIÓN MUNICIPAL
Plaza de las Canteras	150.253 €	150.253 €
Parque periurbano Pino de las Veredas	180.304 €	28.848 €
Sistemas de Equipamientos Locales en U.E.	5.071.640 €	2.028656 €
Equipamientos y dotaciones	994.374 €	397.750 €
Aparcamiento subterráneo Cruz del Mar	3.777.181 €	1.510.872 €
Balneario Turístico	1.442.128 €	574.447 €
Instituto de Secundaria	4.711.398 €	1.884.559 €
Dotaciones Costa Ballena	1.532.580 €	535.322 €
Equipamiento deportivo en los Quemados	6.253.531 €	938.030 €
Equipamiento local en los Quemados	1.404.565 €	561.826 €
Viarios en suelo urbano Consolidado	923.758 €	323.356 €
Acceso al área portuaria	581.479 €	232.591€
Travesía de la Carretera de Andalucía	1.034.400 €	413.761 €
Reciclaje de Plástico	750.000 €	225.000 €
Punto Limpio	120.000 €	36.000 €
Equipamiento Cultural	325.000 €	97.500 €
TOTALES	**32.182.712 €**	**9.938.773 €**

SEGUNDO CUATRIENIO:

DENOMINACIÓN	**IMPORTE TOTAL**	**FINANCIACIÓN MUNICIPAL**
Espacio libre sector nº 10	1.161.090 €	754.708 €
Dotaciones Costa Ballena	5.281.394 €	1.844.896 €
Equipamiento local industrial 5	4.001.238 €	1.600.495 €
Centro Internacional de la Música	17.202.435 €	860.122 €
Cementerio	11.268.976 €	563.449 €
Vertedero	120.202 €	120.202 €
Viarios en Suelo Urbano Consolidado	469.270 €	164.244 €
Viarios Camino de Jerez	1.272.853 €	509.141 €
TOTALES	***40.777.461 €***	***6.417.258 €***

TERCER CUATRIENIO:

DENOMINACIÓN	**IMPORTE TOTAL**	**FINANCIACIÓN MUNICIPAL**
Viarios en Suelo Urbano Consolidado	73.323 €	25.663 €
Penetración al Sector Tres Piedras	1.324.811 €	529.924 €
Camino de Montijo	1.350.264 €	540.105 €
Camino Esparragosa	1.357.055 €	542.822 €
Camino La Reyerta	1.835.190 €	734.076 €
TOTALES	***5.940.644 €***	***2.372.591 €***

TOTAL FINANCIACIÓN MPAL: 17.817.250 €

V. FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES

Financiación de las inversiones vía Venta de Bienes y concretamente del Patrimonio Municipal del Suelo.

El Patrimonio Público del Suelo, tiene unos fines específicos que tienen carácter prioritario y otros genéricos que tienen carácter subsidiario y tanto a la satisfacción de unos como de otros, puede destinarse el Patrimonio Municipal del Suelo.

A.- Entre los fines específicos se recogen:

a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

B.- Otros usos de interés social, entre los que se pueden encontrar:

- Edificios públicos destinados a organismos oficiales.

- Edificios de servicio público de propiedad pública o particular, sin propósito especulativo, como centros parroquiales, culturales, sanitarios o instalaciones deportivas.

2ı.- Entre los fines genéricos se encuentran:

- Regular el mercado de terrenos.

- Obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública.

- Facilitar la ejecución del planeamiento.

- Conservación y ampliación del patrimonio.

APORTACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

El Patrimonio Municipal del Suelo, en función de las actuaciones contenidas en el propio Plan, tendrá la siguiente valoración:

PRIMER CUATRIENIO:

A) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
Sector 4 y 8.

Total suelo = 287.871 x 10% = 28.787

Aprovechamiento tipo = 0,45

Valor estimativo = 150 €

Valor aportación = 1.943.122 €

B) SUELO URBANO:

Total Suelo = 468.435 x 10% = 46.843

Aprovechamiento = 0,516

Valor estimativo = 150 €

Valor aportación = 3.631.764

C) PLANEAMIENTO INCORPORADO:

Total Suelo = 1.233.900 x 10% = 123.390

Aprovechamiento tipo = 0,33%

Valor estimativo = 150 €

Valor aportación = 6.118.108 €

TOTAL 1º CUATRIENIO 11.692.944 €

SEGUNDO CUATRIENIO:

A).- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO:
Sectores 3, 5, 6 y 10

Total Suelo = 803.369 x 10% = 80.337

Aprovechamiento = 0,3830

Valor estimativo = 150 €

Valor aportación = 5.082.922 €

3.- Resultados obtenidos

De los análisis anteriores resulta que la relación entre el coste de la aportación municipal para las inversiones y la aportación del propio planeamiento para la financiación de los mismos a través del Patrimonio Municipal, es la siguiente:

CUATRIENIO	APORT.MPAL. INVERSIONES	VALOR PATRIM. DEL SUELO	RESULTADO DEL CUATRIENIO	RESULTADO TOTAL
Primero	9.938.773 €	11.692.944 €	+1.754.171 €	+1.754.171 €
Segundo	5.662.550 €	5.082.922 €	-579.628 €	+1.174.543 €
Tercero	5.662.550 €	Indeterminado	-2.372.591 €	-1.198.048 €

De lo anterior, resulta que en los dos primeros cuatrienios, la aportación municipal al Programa de Actuación Urbanística, se podría financiar con Patrimonio Municipal del Suelo.

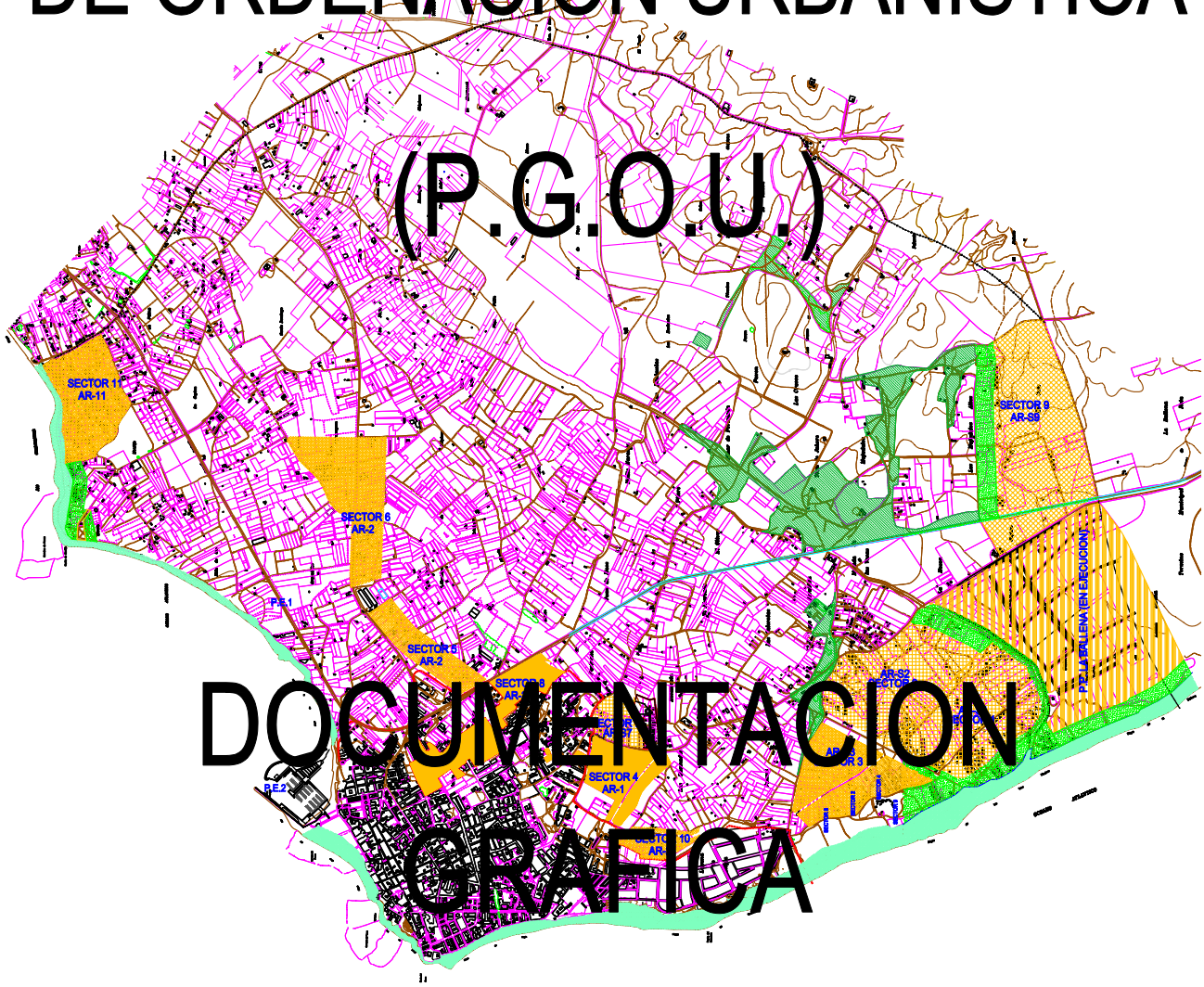
La aportación municipal correspondiente al tercer cuatrienio quedará condicionada al desarrollo de alguno de los sectores no programados. No obstante dada la escasa cuantía deficitaria de 1.198.048 € y el destino de caminos, la financiación se cubriría con préstamo bancario o con el desarrollo de alguno de los sectores no temporizado.

EL EQUIPO REDACTOR,

JAVIER DE LA CUADRA DURÁN
ARQUITECTO

LEONOR HIDALGO PATINO
ASESORA JURÍDICA

PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANISTICA
(P.G.O.U.)



DOCUMENTACION GRAFICA

5a

CHIPIONA (CADIZ)

2º TEXTO REFUNDIDO

ABRIL DE 2005

INDICE GENERAL

1. - CLASIFICACION DEL SUELO

2. - ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

3. - SUELOS DE ESPECIAL PROTECCION

4. - ZONIFICACION Y USOS EN SUELO URBANO

5. - INFRAESTRUCTURAS GENERALES

6. - INFRAESTRUCTURAS URBANAS

TOMO 5a : DOCUMENTACION GRAFICA

ESTRUCTURA GENERAL

Plano 1-1 :	Clasificacion del suelo	Esc. 1:10.000
Plano 1-2 :	Clasificacion del suelo	Esc. 1:10.000
Plano 2-1 :	Estructura general y organica del territorio	Esc. 1:10.000
Plano 2-2 :	Estructura general y organica del territorio	Esc. 1:10.000
Plano 3-1 :	Suelos de especial proteccion por afeccion legal y por yacimientos arqueologicos	Esc. 1:10.000
Plano 3-2 :		

SUELO URBANO

Plano 4-0 :	Suelo urbano, conjuntos de interes y unidades de ejecucion	Esc. 1:5.000
Plano 4-1 :	Zonificacion y usos del suelo urbano	Esc. 1:2.000
Plano 4-2 :	Zonificacion y usos del suelo urbano	Esc. 1:2.000
Plano 4-3 :	Zonificacion y usos del suelo urbano	Esc. 1:2.000
Plano 4-4 :	Zonificacion y usos del suelo urbano	Esc. 1:2.000
Plano 4-5 :	Zonificacion y usos del suelo urbano	Esc. 1:2.000
Plano 4-6 :	Zonificacion y usos del suelo urbano	Esc. 1:2.000
Plano 4-7 :	Zonificacion y usos del suelo urbano	Esc. 1:2.000
Plano 4-8 :	Zonificacion y usos del suelo urbano	Esc. 1:2.000
Plano 4-9 :	Zonificacion y usos del suelo urbano	Esc. 1:2.000
Plano 4-10 :	Zonificacion y usos del suelo urbano	Esc. 1:2.000
Plano 4-11 :	Zonificacion y usos del suelo urbano	Esc. 1:2.000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

CLASIFICACION DEL SUELO

Límite del Suelo Urbano

Límite del Suelo Urbanizable

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

- URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO y URBANIZABLE ORDENADO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO
- URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- URBANIZABLE EN DESARROLLO

SISTEMA GENERAL

- VIARIO
- DE ESPACIOS LIBRES
- DE ESPACIOS LIBRES S/ VIAS PECUARIAS
  Suelo no urbaniz. ya obtenido para el uso publico
- DE EQUIPAMIENTO

SUELO NO URBANIZABLE
DE ESPECIAL PROTECCION

LEG. ESPECIFICA

- VIAS PECUARIAS
- FORESTAL
- COSTAS

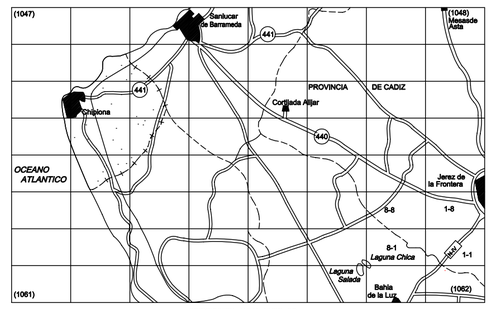
PLANEAM.

- PROTECCION DEL LITORAL

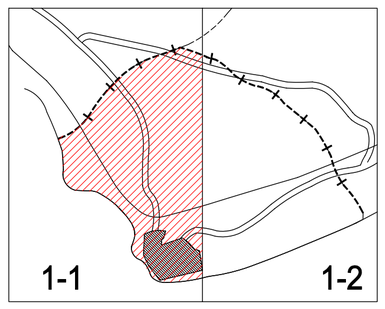
SUELO NO URBANIZABLE
DE CARACT. NATURAL O RURAL

- REGADIO INTENSIVO
- REGADIO EXTENSIVO
- AGRICOLA INTENSIVO EN SECANO

AMBITO



PROYECCION U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO ABRIL 1990
REALIZACION APOYO DE CAMPO JUNIO 1990
REALIZACION CARTOGRAFIA MARZO 1991



SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.- Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1º,2º y 3er Orden.
- Vertice topografico.- Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.- Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.-Fuente.-Pozo.
- Trof. Piscina.-Estanque.- transformador.
- Torre metalica.- Poste.- Farola.
- 625,5 Curva de nivel.- Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S.	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pd	PRADOS Y DEHESAS

Limite de la servidumbre de protección del DMT

CLASIFICACION DEL SUELO

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL
DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA:
1 / 10.000

PLANO NUMERO:
1-1

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

CLASIFICACION DEL SUELO

Límite del Suelo Urbano

Límite del Suelo Urbanizable

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO y URBANIZABLE ORDENADO

URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO

URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO

URBANIZABLE NO SECTORIZADO

URBANIZABLE EN DESARROLLO

SISTEMA GENERAL

VIARIO

DE ESPACIOS LIBRES

DE ESPACIOS LIBRES S/ VIAS PECUARIAS
Suelo no urbaniz. ya obtenido para el uso publico

DE EQUIPAMIENTO

SUELO NO URBANIZABLE
DE ESPECIAL PROTECCION

LEG. ESPECIFICA

VIAS PECUARIAS

FORESTAL

COSTAS

PLANEAM.

PROTECCION DEL LITORAL

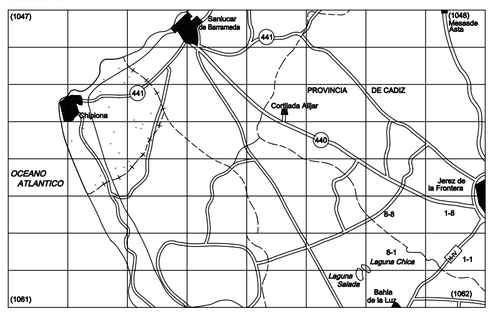
SUELO NO URBANIZABLE
DE CARACT. NATURAL O RURAL

REGADIO INTENSIVO

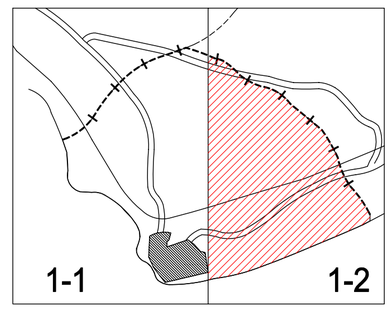
REGADIO EXTENSIVO

AGRICOLA INTENSIVO EN SECANO

AMBITO



PROYECCION U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO ABRIL 1.990
REALIZACION APOYO DE CAMPO JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA MARZO 1.991



Limite de la servidumbre de protección del DMT

SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.- Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1º,2º y 3er Orden.
- Vertice topografico.- Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.- Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.-Fuente.-Pozo.
- Piscina.-Estanque.- transformador. (Trsf.)
- Torre metalica.- Poste.- Farola.
- 625,5 Curva de nivel.- Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S.	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pd	PRADOS Y DEHESAS

CLASIFICACION DEL SUELO

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL
DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA:
1 / 10.000

PLANO NUMERO:
1-2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

CLASIFICACION DEL SUELO

Límite del Suelo Urbano

Límite del Suelo Urbanizable

SISTEMA GENERAL

- VIARIO
- DE ESPACIOS LIBRES
- DE ESPACIOS LIBRES S/ VIAS PECUARIAS
  Suelo no urbaniz. ya obtenido para el uso publico
- DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
  O DOTACIONAL

C. Cultural y Religioso
E. Docente
S. Sanitario y Asistencial
D. Deportivo
A. Administrativo
I. Indeterminado
SC. Social
Nominados
Y. Yacimiento Arqueologico

SUELO URBANIZABLE

- URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

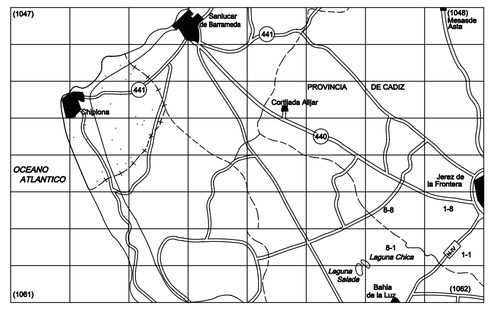
LEG. ESPECIFICA
- VIAS PECUARIAS
- COSTAS
- FORESTAL

PLANEAM.
- PROTECCION DEL LITORAL

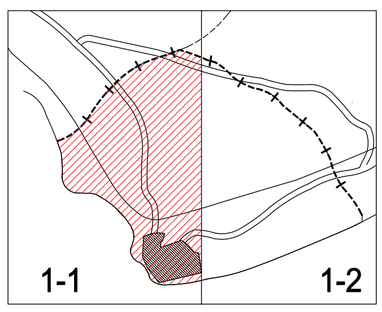
SUELO NO URBANIZABLE DE CARACT. NATURAL O RURAL

- REGADIO INTENSIVO
- REGADIO EXTENSIVO
- AGRICOLA INTENSIVO EN SECANO

AMBITO



PROYECCION: U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO ABRIL 1.990
REALIZACION APOYO DE CAMPO JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA MARZO 1.991



SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.- Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1º, 2º y 3er Orden.
- Vertice topografico.- Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.- Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.-Fuente.-Pozo.
- Piscina.-Estanque.- transformador. (Traf.)
- Torre metalica.- Poste.- Farola.
- 625,5 Curva de nivel.- Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S.	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pd	PRADOS Y DEHESAS

Limite de la servidumbre de protección del DMT

ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 10.000

PLANO NUMERO: 2-1

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

CLASIFICACION DEL SUELO

Límite del Suelo Urbano

Límite del Suelo Urbanizable

SISTEMA GENERAL

VIARIO

DE ESPACIOS LIBRES

DE ESPACIOS LIBRES S/ VIAS PECUARIAS
Suelo no urbaniz. ya obtenido para el uso publico

DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
O DOTACIONAL

C. Cultural y Religioso
E. Docente
S. Sanitario y Asistencial
D. Deportivo
A. Administrativo
I. Indeterminado
SC. Social
Nominados
Y. Yacimiento Arqueologico

SUELO URBANIZABLE

URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

LEG. ESPECIFICA
VIAS PECUARIAS
COSTAS
FORESTAL
PLANEAM.
PROTECCION DEL LITORAL

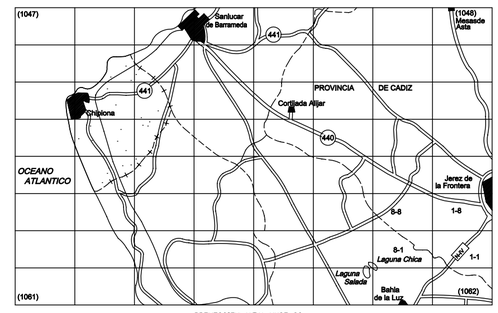
SUELO NO URBANIZABLE DE CARACT. NATURAL O RURAL

REGADIO INTENSIVO

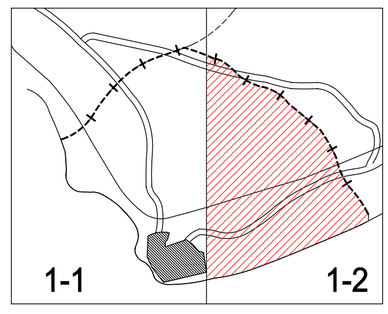
REGADIO EXTENSIVO

AGRICOLA INTENSIVO EN SECANO

AMBITO



PROYECCION: U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO ABRIL 1.990
REALIZACION APOYO DE CAMPO JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA: MARZO 1.991



Limite de la servidumbre de protección del DMT

SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.- Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1º, 2º, y 3er Orden.
- Vertice topografico.- Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.- Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.-Fuente.-Pozo.
- Piscina.-Estanque.- transformador. (Trasf.)
- Torre metalica.- Poste.- Farola.
- 625,5 Curva de nivel.- Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO		VIÑEDO		OLIVAR	Pd	PRADOS Y DEHESAS

ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

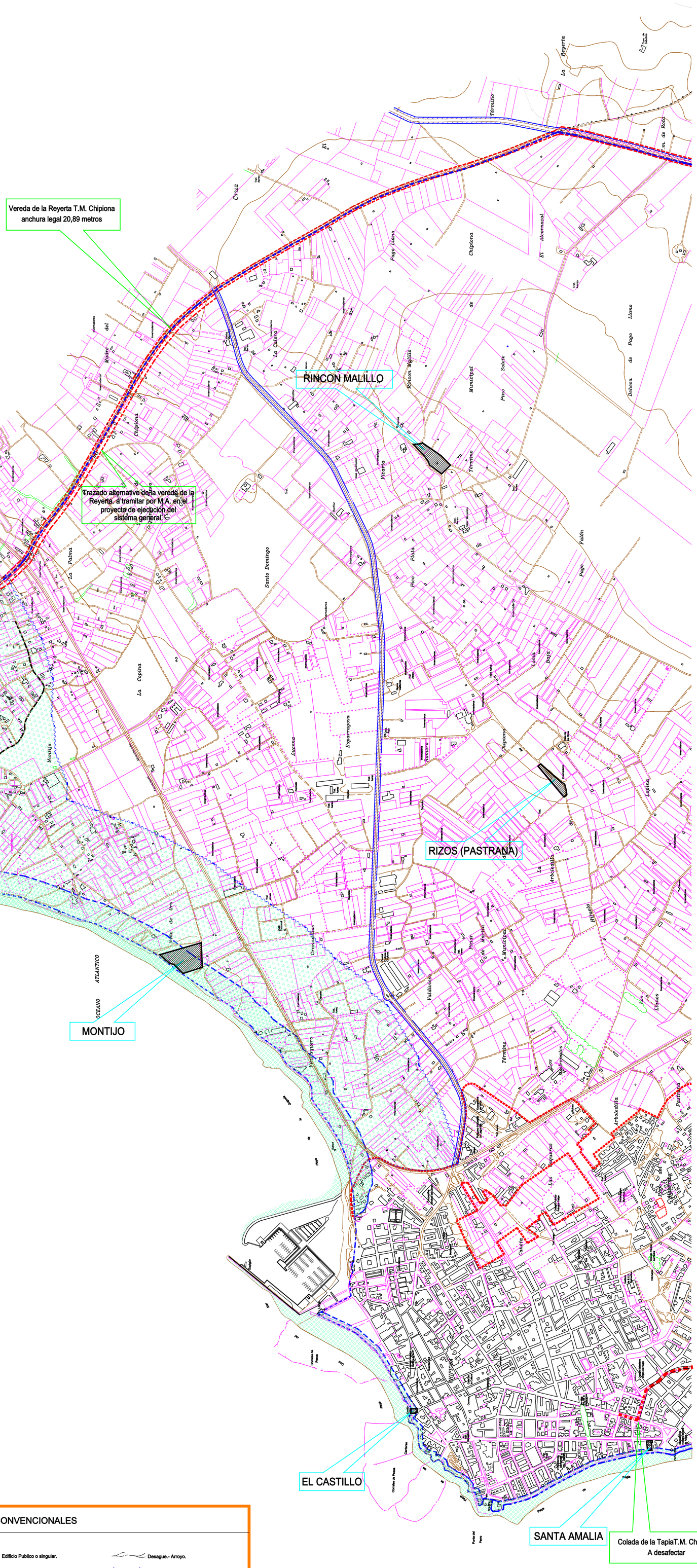
ESCALA: 1 / 10.000

PLANO NUMERO: 2-2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005



Límite del Suelo Urbano

Límite del termino Municipal

VIAS PECUARIAS

Afeccion Maxima deslinde posible de las Vias Pecuarias

VIAS PECUARIAS

SUELO FORESTAL

FORESTAL

COSTAS

Limite Z.Maritimo Terrestre

Limite Zona de Protección 100 m

Limite Zona de Influencia 500 m

DOMINIO PUBLICO DE COSTAS

SERVIDUMBRE DE PROTECCION

ZONA DE INFLUENCIA DE COSTAS

CARRETERAS

SERVIDUMBRE DE CARRETERAS

YACIMIENTO ARQUEOLOGICO

DENOMINACION

AMBITO



PROYECCION: U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO ABRIL 1.990
REALIZACION APOYO DE CAMPO: JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA: MARZO 1.991

SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.- Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1º, 2º y 3º Orden.
- Vertice topografico.- Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.- Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.-Fuente.-Pozo.
- Piscina.-Estanque.- transformador. (Trasf.)
- Torre metalica.- Poste.- Farola.
- 625,5 Curva de nivel.- Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Mo	MONTE ALTO	S	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pd	PRADOS Y DEHESAS

SUELOS DE ESPECIAL PROTECCION POR AFECCION LEGAL Y YACIMIENTOS ARQUEOL.

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL
DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA:
1 / 10.000

PLANO NUMERO:
3-1

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

DELIMITACION DEL SUELO

Límite del Suelo Urbano

Límite del termino Municipal

VIAS PECUARIAS

Afeccion Maxima deslinde posible de las Vias Pecuarias

VIAS PECUARIAS

SUELO FORESTAL

FORESTAL

COSTAS

Limite Z.Maritimo Terrestre

Limite Zona de Protección 100 m

Limite Zona de Influencia 500 m

DOMINIO PUBLICO DE COSTAS

SERVIDUMBRE DE PROTECCION

ZONA DE INFLUENCIA DE COSTAS

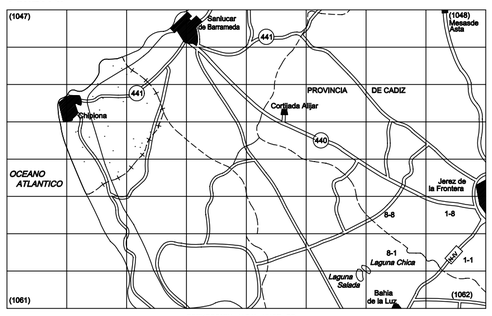
CARRETERAS

SERVIDUMBRE DE CARRETERAS

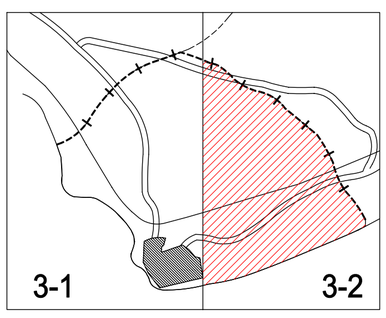
YACIMIENTO ARQUEOLOGICO

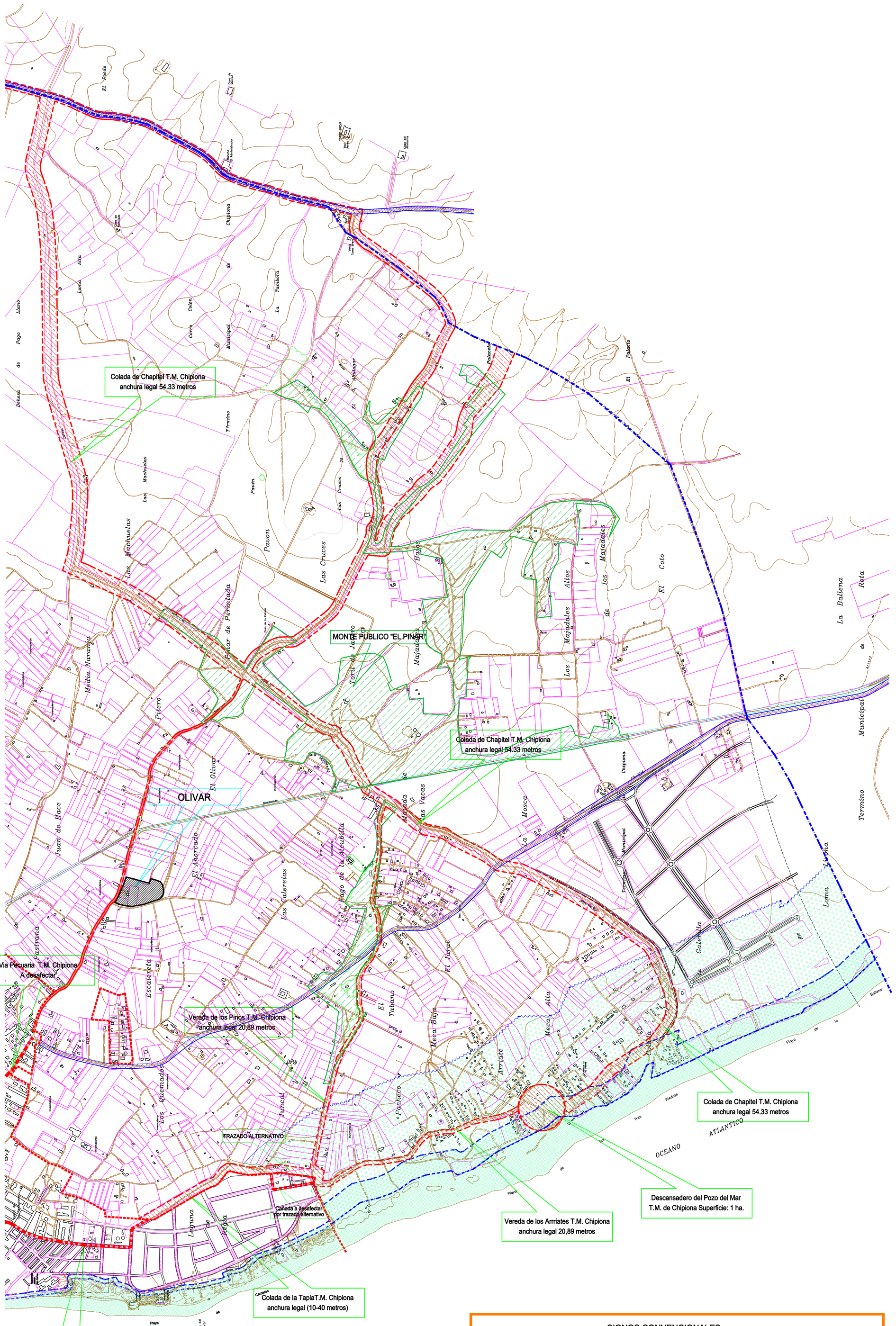
DENOMINACION

AMBITO



PROYECCION: U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO ABRIL 1.990
REALIZACION APOYO DE CAMPO JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA MARZO 1.991





SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.- Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1º,2º y 3er Orden.
- Vertice topografico.- Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.- Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.-Fuente.-Pozo.
- Traf. Piscina.-Estanque.- transformador.
- Torre metalica.- Poste.- Farola.
- 625,5 Curva de nivel.- Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S.	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pd	PRADOS Y DEHESAS

SUELOS DE ESPECIAL PROTECCION POR AFECCION LEGAL Y YACIMIENTOS ARQUEOL.

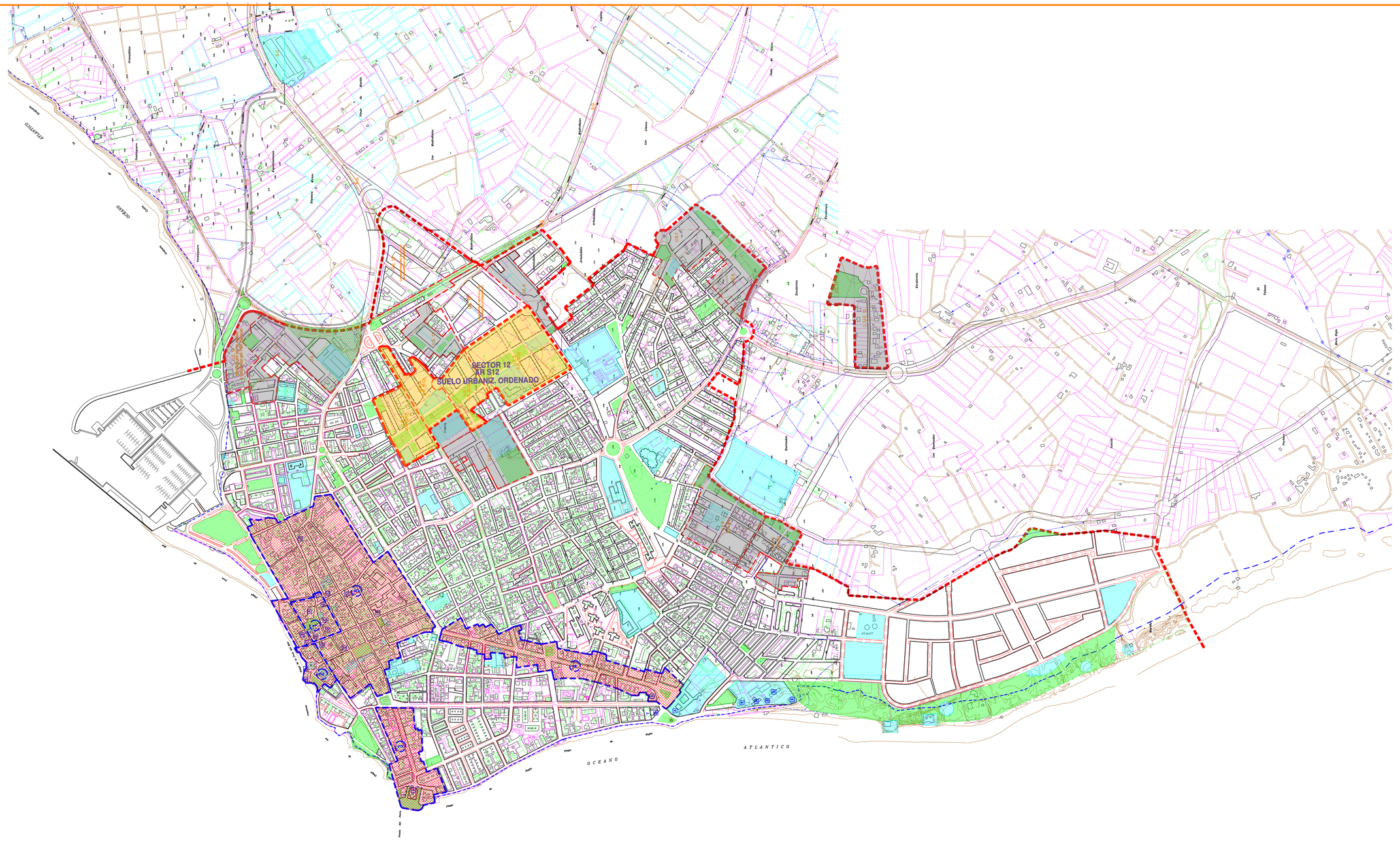
REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL
DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA:
1 / 10.000

PLANO NUMERO:
3-2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

DELIMITACION DEL SUELO URBANO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Urbanizable
- Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
- Linea de límite de protección

SUELO URBANO

- Alineaciones
- Límite de ordenanza
- Límite Unidades de Ejecución y número — U.E.S. 5

- CONJUNTOS DE INTERES
  1. Entorno Iglesia de la O
  2. Entorno del Castillo
  3. Entorno Avenida del Faro
  4. Entorno Avenida de Regla
  5. Casco Antiguo
  - Limite de Conjunto
- Bienes Catalogados
- GRADOS
  - A
  - B
  - C
  - Y
- INTERES ARQUEOLOGICO
- S. URBANO NO CONSOLIDADO

SIGNOS CONVENCIONALES

USOS DEL SUELO

- MONTE ALTO
- MONTE BAJO
- SECANO
- REGADIO
- HUERTA
- VIÑEDO
- FRUTALES
- OLIVAR
- ERIAL
- PRADOS Y DEHESAS

SUELO URBANO,CATALOGO, CONJUNTOS DE INTERES Y S. URB. NO CONSOLIDADO.

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

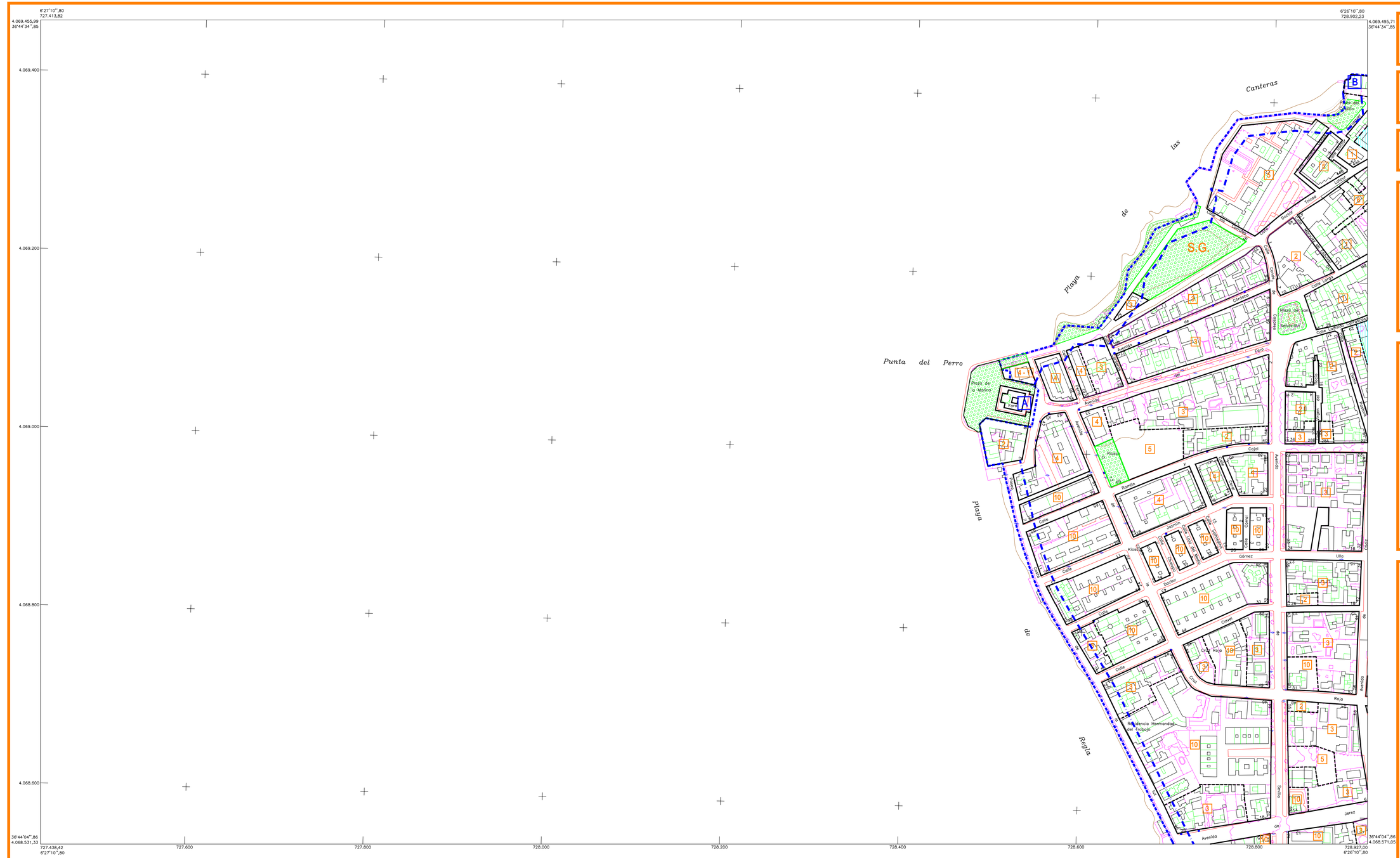
ESCALA: 1 / 5.000

PLANO NUMERO: 4-0

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005



SISTEMAS GENERALES

- Via Parque
- Comunicaciones y red viaria — S.C.
- Espacios libres.....
  Espacios libres S/ vias pecuarias — S.G.
- Dotaciones privadas — S.G. P.
- Dotaciones públicas — S.G.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Urbanizable
- Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
- Linea de límite de protección
- URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO y URBANIZABLE ORDENADO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO
- URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CALIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

1. ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)
2. ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)
3. ZONA 3 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION AISLADA O PAREADA)
4. ZONA 4 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION EN HILERA)
5. ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)
6. ZONA 6 (INDUSTRIAL)
7. ZONA 7 (REMISION A PLANEAMIENTO ANTERIOR)

ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES)
ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)

10. ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)

- ESPACIOS LIBRES (ZONA 8)
- EQUIPAMIENTOS (ZONA 9)
  - C. Cultural y Religioso
  - E. Docente
  - S. Sanitario y Asistencial
  - D. Deportivo
  - A. Administrativo
  - I. Indeterminado
  - SC. Social Cultural
  - No minado

- Bienes Catalogados
- Y YACIMIENTO ARQUEOLOGICO
- A, B, C GRADOS DE PROTECCION

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 2.000

PLANO NUMERO: 4-1

SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.– Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1ª, 2ª y 3ª Orden.
- Vertice topografico.– Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.– Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.–Fuente.–Pozo.
- Piscina.–Estanque.– transformador. (Traf.)
- Torre metalica.– Poste.– Farola.
- 625,5 Curva de nivel.– Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S.	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V.	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pa	PRADOS Y DEHESAS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SUELO URBANO

- Alineaciones
- Límite de ordenanza
- Límite Unidades de Ejecución y número — U.E. 5
- Límite de Plan Especial y número — P.E. 2

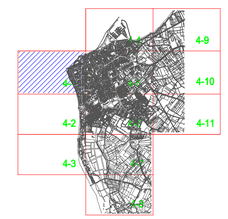
SUELO URBANIZABLE

- Sector de Plan Parcial — SECTOR 3

REFERENCIA DE LAS ORDENANZAS

Zona 2–2
Nivel
Grado

DISTRIBUCIÓN Y ÁMBITO



PROYECCION: U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO: JUNIO 1.991
REALIZACION APOYO DE CAMPO: JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA: JUNIO 1.992



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

SISTEMAS GENERALES

- Via Parque
- Comunicaciones y red viaria — S.G.
- Espacios libres.....
  Espacios libres S/ vias pecuarias — S.G.
- Dotaciones privadas — S.G. P.
- Dotaciones públicas — S.G.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Urbanizable
- Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
- Linea de límite de protección
- URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO y URBANIZABLE ORDENADO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO
- URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CALIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

1. ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)
2. ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)
3. ZONA 3 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION AISLADA O PAREADA)
4. ZONA 4 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION EN HILERA)
5. ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)
6. ZONA 6 (INDUSTRIAL)
7. ZONA 7 (REMISION A PLANEAMIENTO ANTERIOR)
   ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES)
   ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)
10. ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)

- ESPACIOS LIBRES (ZONA 8)
- EQUIPAMIENTOS (ZONA 9)

C. Cultural y Religioso	E. Docente	S. Sanitario y Asistencial	
D. Deportivo	A. Administrativo	I. Indeterminado	
SC. Social Cultural	No minado		

- Bienes Catalogados — Y YACIMIENTO ARQUEOLOGICO
- A / B / C — GRADOS DE PROTECCION

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 2.000

PLANO NUMERO: 4-2

SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.– Hito kilometrico — K.2
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1ª, 2ª y 3ª Orden.
- Vertice topografico.– Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.– Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.–Fuente.–Pozo.
- Piscina.–Estanque.– transformador. (Trafo)
- Torre metalica.– Poste.– Farola.
- 625,5 Curva de nivel.– Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pa	PRADOS Y DEHESAS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SUELO URBANO

- Alineaciones
- Límite de ordenanza
- Límite Unidades de Ejecución y número — U.E. 5
- Límite de Plan Especial y número — P.E. 2

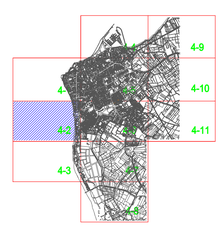
SUELO URBANIZABLE

- Sector de Plan Parcial — SECTOR 3

REFERENCIA DE LAS ORDENANZAS

Zona 2 – Nivel 2 – Grado

DISTRIBUCIÓN Y ÁMBITO



PROYECCION: U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO: JUNIO 1.991
REALIZACION APOYO DE CAMPO: JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA: JUNIO 1.992


36°43'34",86
4.067.606,67
727.463,02
6°27'10",80
6°26'10",80
728.951,76
4.067.646,35
36°43'34",86
4.067.400
4.067.200
4.067.000
4.066.800
727.600
727.800
728.000
728.200
728.400
728.600
728.800
S.G.
S.C.
S.C.
SC.
SC.
Playa
Punta del Camarón
Camarón
Camarón
Camarón
Bda. Playa
Bda. Playa
Aparcado
Aparcado
Residencia Residencial
Viento Cuarenta
Torres de Medio
7
7
7

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

SISTEMAS GENERALES

- Via Parque
- Comunicaciones y red viaria — S.C.
- Espacios libres.....
  Espacios libres S/ vias pecuarias — S.G.
- Dotaciones privadas — S.G. P.
- Dotaciones públicas — S.G.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Urbanizable
- Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
- Linea de límite de protección
- URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO y URBANIZABLE ORDENADO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO
- URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CALIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

1. ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)
2. ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)
3. ZONA 3 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION AISLADA O PAREADA)
4. ZONA 4 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION EN HILERA)
5. ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)
6. ZONA 6 (INDUSTRIAL)
7. ZONA 7 (REMISION A PLANEAMIENTO ANTERIOR)
   ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES)
   ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)
10. ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)

- ESPACIOS LIBRES (ZONA 8)
- EQUIPAMIENTOS (ZONA 9)

C. Cultural y Religioso	E. Docente	S. Sanitario y Asistencial	
D. Deportivo	A. Administrativo	I. Indeterminado	
SC. Social Cultural	No minado		

- Bienes Catalogados
- Y YACIMIENTO ARQUEOLOGICO
- A / B / C GRADOS DE PROTECCION

SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.– Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1ª, 2ª y 3ª Orden.
- Vertice topografico.– Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.– Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.–Fuente.–Pozo.
- Piscina.–Estanque.– transformador.
- Torre metalica.– Poste.– Farola.
- 625,5 Curva de nivel.– Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pa	PRADOS Y DEHESAS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SUELO URBANO

- Alineaciones
- Límite de ordenanza
- Límite Unidades de Ejecución y número — U.E. 5
- Límite de Plan Especial y número — P.E. 2

SUELO URBANIZABLE

- Sector de Plan Parcial — SECTOR 3

REFERENCIA DE LAS ORDENANZAS

2–2
Zona
Nivel
Grado

DISTRIBUCIÓN Y ÁMBITO



PROYECCION: U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO: JUNIO 1.991
REALIZACION APOYO DE CAMPO: JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA: JUNIO 1.992

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 2.000

PLANO NUMERO: 4-4

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

SISTEMAS GENERALES

- Via Parque
- Comunicaciones y red viaria — S.C.
- Espacios libres.....
  Espacios libres S/ vias pecuarias — S.G.
- Dotaciones privadas — S.G. P.
- Dotaciones públicas — S.G.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Urbanizable
- Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
- Linea de límite de protección
- URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO y URBANIZABLE ORDENADO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO
- URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CALIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

1 ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)
2 ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)
3 ZONA 3 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION AISLADA O PAREADA)
4 ZONA 4 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION EN HILERA)
5 ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)
6 ZONA 6 (INDUSTRIAL)
7 ZONA 7 (REMISION A PLANEAMIENTO ANTERIOR)
ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES)
ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)
10 ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)

- ESPACIOS LIBRES (ZONA 8)
- EQUIPAMIENTOS (ZONA 9)

C. Cultural y Religioso	E. Docente	S. Sanitario y Asistencial	
D. Deportivo	A. Administrativo	I. Indeterminado	
SC. Social Cultural	No minado		

- Bienes Catalogados
- Y YACIMIENTO ARQUEOLOGICO
- A / B / C GRADOS DE PROTECCION

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL
DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 2.000

PLANO NUMERO: 4-5

SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.– Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1ª, 2ª y 3ª Orden.
- Vertice topografico.– Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.– Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.–Fuente.–Pozo.
- Piscina.–Estanque.– transformador. (Traf.)
- Torre metalica.– Poste.– Farola.
- 625,5 Curva de nivel.– Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ms MONTE ALTO	S SECANO	H HUERTA	Fr FRUTALES	Er ERIAL	
Mb MONTE BAJO	R REGADIO	V VIÑEDO	O OLIVAR	Pa PRADOS Y DEHESAS	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

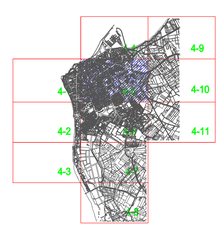
SUELO URBANO
- Alineaciones
- Límite de ordenanza
- Límite Unidades de Ejecución y número — U.E. 5
- Límite de Plan Especial y número — P.E. 2

SUELO URBANIZABLE
- Sector de Plan Parcial — SECTOR 3

REFERENCIA DE LAS ORDENANZAS
- Zona
- Nivel
- Grado

2–2

DISTRIBUCIÓN Y ÁMBITO



PROYECCION: U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO: JUNIO 1.991
REALIZACION APOYO DE CAMPO: JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA: JUNIO 1.992

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

SISTEMAS GENERALES

- Via Parque
- Comunicaciones y red viaria — S.C.
- Espacios libres..... / Espacios libres S/ vias pecuarias — S.G.
- Dotaciones privadas — S.G. P.
- Dotaciones públicas — S.G.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Urbanizable
- Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
- Linea de límite de protección
- URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO y URBANIZABLE ORDENADO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO
- URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CALIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

1. ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)
2. ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)
3. ZONA 3 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION AISLADA O PAREADA)
4. ZONA 4 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION EN HILERA)
5. ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)
6. ZONA 6 (INDUSTRIAL)
7. ZONA 7 (REMISION A PLANEAMIENTO ANTERIOR)

ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES)
ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)
10. ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)

ESPACIOS LIBRES (ZONA 8)
EQUIPAMIENTOS (ZONA 9)

- C. Cultural y Religioso
- E. Docente
- S. Sanitario y Asistencial
- D. Deportivo
- A. Administrativo
- I. Indeterminado
- SC. Social Cultural
- No minado

Bienes Catalogados — Y YACIMIENTO ARQUEOLOGICO

A / B / C GRADOS DE PROTECCION

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N
ESCALA: 1 / 2.000

PLANO NUMERO: 4-6

SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.– Hito kilometrico
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1ª, 2ª y 3ª Orden.
- Vertice topografico.– Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.– Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.–Fuente.–Pozo.
- Piscina.–Estanque.– transformador.
- Torre metalica.– Poste.– Farola.
- 625,5 Curva de nivel.– Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pa	PRADOS Y DEHESAS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

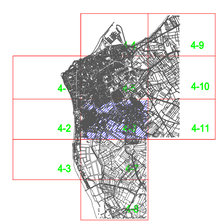
SUELO URBANO
- Alineaciones
- Límite de ordenanza
- Límite Unidades de Ejecución y número — U.E. 5
- Límite de Plan Especial y número — P.E. 2

SUELO URBANIZABLE
- Sector de Plan Parcial — SECTOR 3

REFERENCIA DE LAS ORDENANZAS

2–2 (Zona – Nivel – Grado)

DISTRIBUCIÓN Y ÁMBITO



PROYECCION: U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO: JUNIO 1.991
REALIZACION APOYO DE CAMPO: JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA: JUNIO 1.992

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

SISTEMAS GENERALES

- Via Parque
- Comunicaciones y red viaria — S.C.
- Espacios libres.....
  Espacios libres S/ vias pecuarias — S.G.
- Dotaciones privadas — S.G. P.
- Dotaciones públicas — S.G.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Urbanizable
- Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
- Linea de límite de protección
- URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO y URBANIZABLE ORDENADO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO
- URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CALIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

- 1 ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)
- 2 ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)
- 3 ZONA 3 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION AISLADA O PAREADA)
- 4 ZONA 4 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION EN HILERA)
- 5 ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)
- 6 ZONA 6 (INDUSTRIAL)
- 7 ZONA 7 (REMISION A PLANEAMIENTO ANTERIOR)
- ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES)
- ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)
- 10 ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)
- ESPACIOS LIBRES (ZONA 8)
- EQUIPAMIENTOS (ZONA 9)
- C. Cultural y Religioso
- E. Docente
- S. Sanitario y Asistencial
- D. Deportivo
- A. Administrativo
- I. Indeterminado
- SC. Social Cultural
- No minado
- Bienes Catalogados
- Y YACIMIENTO ARQUEOLOGICO
- A / B / C GRADOS DE PROTECCION

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 2.000

PLANO NUMERO: 4-7

SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.– Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1ª, 2ª y 3ª Orden.
- Vertice topografico.– Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.– Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.–Fuente.–Pozo.
- Piscina.–Estanque.– transformador. (Tnf.)
- Torre metalica.– Poste.– Farola.
- 625,5 Curva de nivel.– Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pa	PRADOS Y DEHESAS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SUELO URBANO

- Alineaciones
- Límite de ordenanza
- Límite Unidades de Ejecución y número — U.E. 5
- Límite de Plan Especial y número — P.E. 2

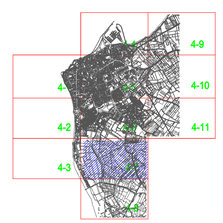
SUELO URBANIZABLE

- Sector de Plan Parcial — SECTOR 3

REFERENCIA DE LAS ORDENANZAS

2–2
Zona
Nivel
Grado

DISTRIBUCIÓN Y ÁMBITO



PROYECCION: U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO: JUNIO 1.991
REALIZACION APOYO DE CAMPO: JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA: JUNIO 1.992

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

SISTEMAS GENERALES

- Via Parque
- Comunicaciones y red viaria — S.G.
- Espacios libres..... / Espacios libres S/ vias pecuarias — S.G.
- Dotaciones privadas — S.G. P.
- Dotaciones públicas — S.G.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Urbanizable
- Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
- Linea de límite de protección
- URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO y URBANIZABLE ORDENADO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO
- URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CALIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

1. ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)
2. ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)
3. ZONA 3 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION AISLADA O PAREADA)
4. ZONA 4 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION EN HILERA)
5. ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)
6. ZONA 6 (INDUSTRIAL)
7. ZONA 7 (REMISION A PLANEAMIENTO ANTERIOR)

ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES)
ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)
10. ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)

- ESPACIOS LIBRES (ZONA 8)
- EQUIPAMIENTOS (ZONA 9)
  - C. Cultural y Religioso
  - E. Docente
  - S. Sanitario y Asistencial
  - D. Deportivo
  - A. Administrativo
  - I. Indeterminado
  - SC. Social Cultural
  - No minado
- Bienes Catalogados
- Y YACIMIENTO ARQUEOLOGICO
- A, B, C GRADOS DE PROTECCION

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 2.000

PLANO NUMERO: 4-8

SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.– Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1ª, 2ª y 3ª Orden.
- Vertice topografico.– Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.– Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.–Fuente.–Pozo.
- Piscina.–Estanque.– transformador.
- Torre metalica.– Poste.– Farola.
- 625,5 Curva de nivel.– Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ms	MONTE ALTO	S	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pa	PRADOS Y DEHESAS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SUELO URBANO

- Alineaciones
- Límite de ordenanza
- Límite Unidades de Ejecución y número — U.E. 5
- Límite de Plan Especial y número — P.E. 2

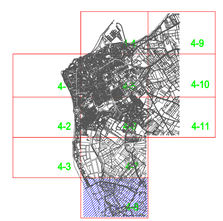
SUELO URBANIZABLE

- Sector de Plan Parcial — SECTOR 3

REFERENCIA DE LAS ORDENANZAS

- Zona / Nivel / Grado — 2–2

DISTRIBUCIÓN Y ÁMBITO



PROYECCION: U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO: JUNIO 1.991
REALIZACION APOYO DE CAMPO: JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA: JUNIO 1.992

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

SISTEMAS GENERALES

- Via Parque
- Comunicaciones y red viaria — S.C.
- Espacios libres.....
  Espacios libres S/ vias pecuarias — S.G.
- Dotaciones privadas — S.G. P.
- Dotaciones públicas — S.G.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Urbanizable
- Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
- Linea de límite de protección
- URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO y URBANIZABLE ORDENADO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO
- URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CALIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

1. ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)
2. ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)
3. ZONA 3 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION AISLADA O PAREADA)
4. ZONA 4 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION EN HILERA)
5. ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)
6. ZONA 6 (INDUSTRIAL)
7. ZONA 7 (REMISION A PLANEAMIENTO ANTERIOR)
   ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES)
   ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)
10. ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)

- ESPACIOS LIBRES (ZONA 8)
- EQUIPAMIENTOS (ZONA 9)

C. Cultural y Religioso	E. Docente	S. Sanitario y Asistencial	
D. Deportivo	A. Administrativo	I. Indeterminado	
SC. Social Cultural	No minado		

- Bienes Catalogados — Y YACIMIENTO ARQUEOLOGICO
- A / B / C — GRADOS DE PROTECCION

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 2.000

PLANO NUMERO: 4-9

SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.– Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1ª, 2ª y 3ª Orden.
- Vertice topografico.– Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.– Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.–Fuente.–Pozo.
- Trat. Piscina.–Estanque.– transformador.
- Torre metalica.– Poste.– Farola.
- 625,5 Curva de nivel.– Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ms.	MONTE ALTO	S.	SECANO	Fr	FRUTALES
Mb.	MONTE BAJO	R	REGADIO	Er	ERIAL
H.	HUERTA	D.	OLIVAR	Pra	PRADOS Y DEHESAS
V.	VIÑEDO				

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SUELO URBANO

- Alineaciones
- Límite de ordenanza
- Límite Unidades de Ejecución y número — U.E. 5
- Límite de Plan Especial y número — P.E. 2

SUELO URBANIZABLE

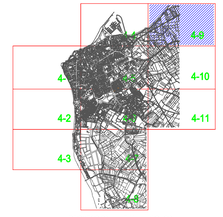
- Sector de Plan Parcial — SECTOR 3

REFERENCIA DE LAS ORDENANZAS

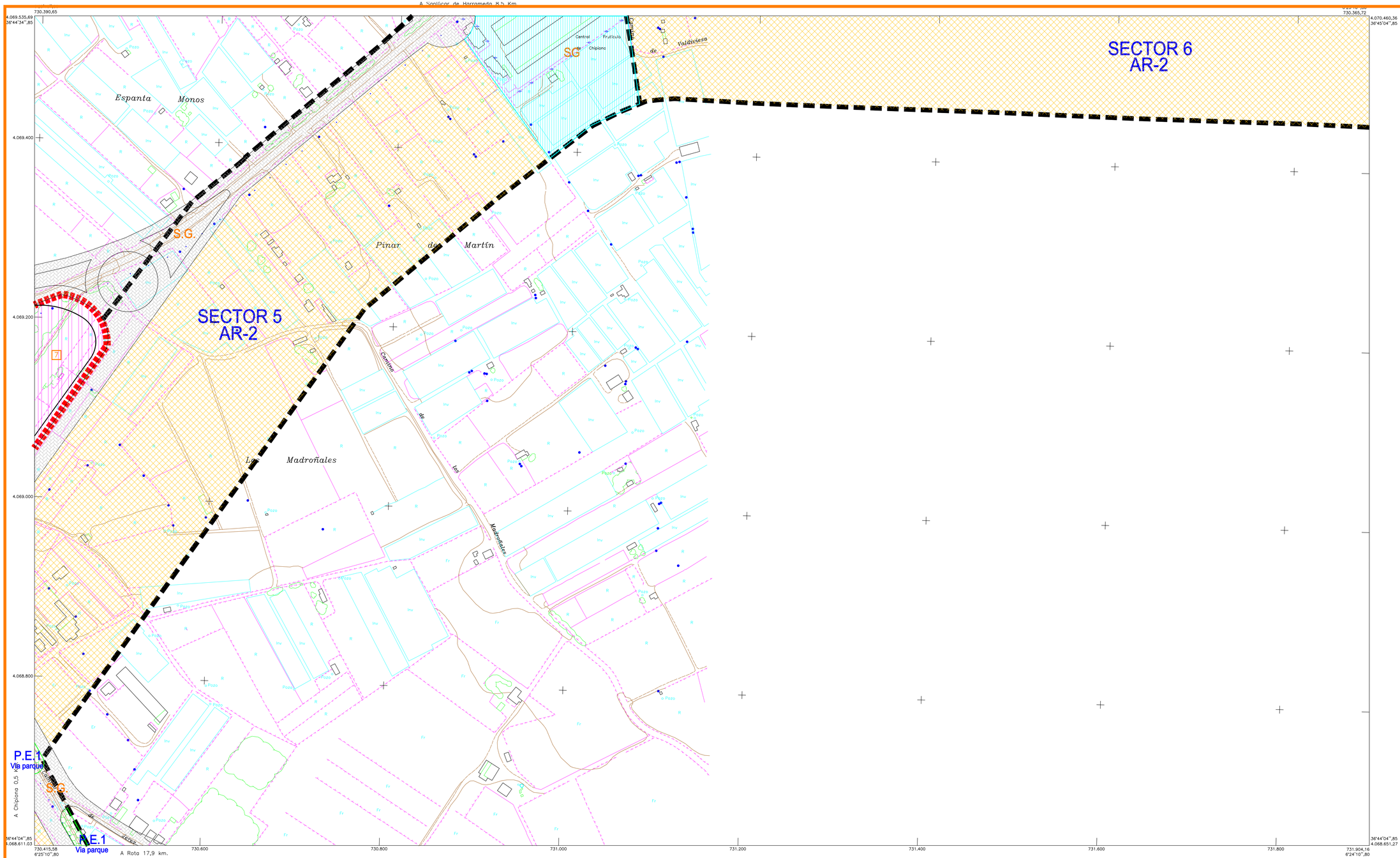
- Zona
- Nivel
- Grado

(2-2)

DISTRIBUCIÓN Y ÁMBITO



PROYECCION: U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO: JUNIO 1.991
REALIZACION APOYO DE CAMPO: JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA: JUNIO 1.992



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

SISTEMAS GENERALES

- Via Parque
- Comunicaciones y red viaria — S.G.
- Espacios libres..... / Espacios libres S/ vias pecuarias — S.G.
- Dotaciones privadas — S.G. P.
- Dotaciones públicas — S.G.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Urbanizable
- Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
- Linea de límite de protección
- URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO y URBANIZABLE ORDENADO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO
- URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CALIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

1. ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)
2. ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)
3. ZONA 3 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION AISLADA O PAREADA)
4. ZONA 4 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION EN HILERA)
5. ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)
6. ZONA 6 (INDUSTRIAL)
7. ZONA 7 (REMISION A PLANEAMIENTO ANTERIOR)

ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES)
ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)
10. ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)

- ESPACIOS LIBRES (ZONA 8)
- EQUIPAMIENTOS (ZONA 9)

C. Cultural y Religioso — E. Docente — S. Sanitario y Asistencial
D. Deportivo — A. Administrativo — I. Indeterminado
SC. Social Cultural — No minado

Bienes Catalogados — Y YACIMIENTO ARQUEOLOGICO

A / B / C GRADOS DE PROTECCION

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 2.000

PLANO NUMERO: 4-10

SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.– Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1ª, 2ª y 3ª Orden.
- Vertice topografico.– Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.– Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.–Fuente.–Pozo.
- Piscina.–Estanque.– transformador. (Traf.)
- Torre metalica.– Poste.– Farola.
- 625,5 Curva de nivel.– Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pa	PRADOS Y DEHESAS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

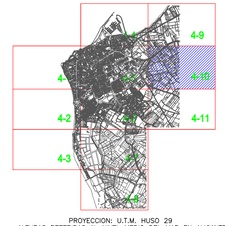
SUELO URBANO
- Alineaciones
- Límite de ordenanza
- Límite Unidades de Ejecución y número — U.E. 5
- Límite de Plan Especial y número — P.E. 2

SUELO URBANIZABLE
- Sector de Plan Parcial — SECTOR 3

REFERENCIA DE LAS ORDENANZAS

2–2
Zona
Nivel
Grado

DISTRIBUCIÓN Y ÁMBITO

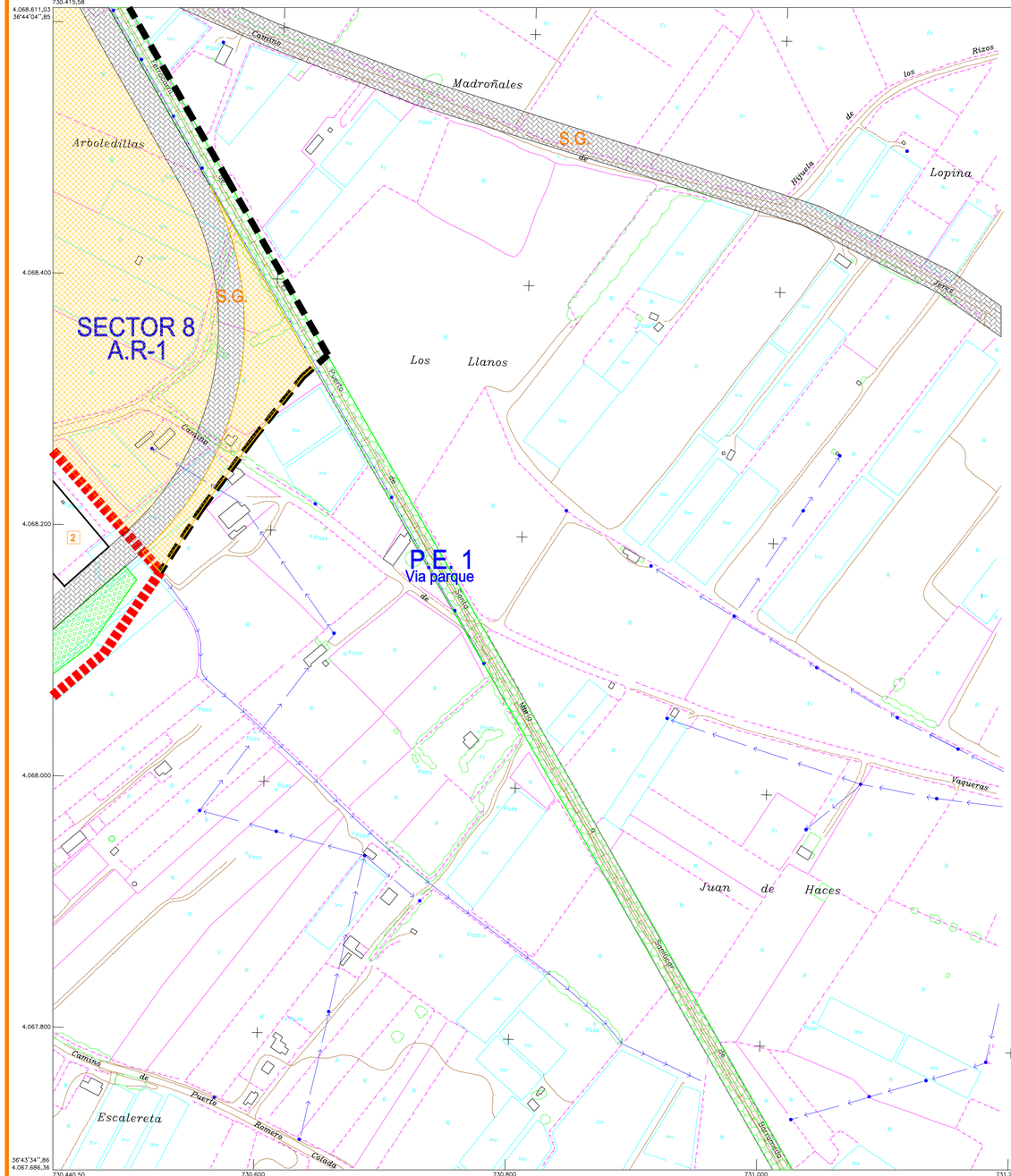


PROYECCION: U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO: JUNIO 1.991
REALIZACION APOYO DE CAMPO: JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA: JUNIO 1.992

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005



SISTEMAS GENERALES

- Via Parque
- Comunicaciones y red viaria — S.G.
- Espacios libres.....
  Espacios libres S/ vias pecuarias — S.G.
- Dotaciones privadas — S.G. P.
- Dotaciones públicas — S.G.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Urbanizable
- Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
- Linea de límite de protección
- URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO y URBANIZABLE ORDENADO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO
- URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO
- URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CALIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

- 1 ZONA 1 (CASCO ANTIGUO)
- 2 ZONA 2 (DE EXTENSION CON EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)
- 3 ZONA 3 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION AISLADA O PAREADA)
- 4 ZONA 4 (CIUDAD JARDIN. EDIFICACION EN HILERA)
- 5 ZONA 5 (RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA)
- 6 ZONA 6 (INDUSTRIAL)
- 7 ZONA 7 (REMISION A PLANEAMIENTO ANTERIOR)
- ZONA 8 (ESPACIOS LIBRES)
- ZONA 9 (EQUIPAMIENTO COLECTIVO)
- 10 ZONA 10 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)
- ESPACIOS LIBRES (ZONA 8)
- EQUIPAMIENTOS (ZONA 9)

C. Cultural y Religioso · E. Docente · S. Sanitario y Asistencial
D. Deportivo · A. Administrativo · I. Indeterminado
SC. Social Cultural · Nominado

Bienes Catalogados · Y YACIMIENTO ARQUEOLOGICO

A / B / C GRADOS DE PROTECCION

SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.– Hito kilometrico
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1ª, 2ª y 3ª Orden.
- Vertice topografico.– Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.– Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.–Fuente.–Pozo.
- Piscina.–Estanque.– transformador.
- Torre metalica.– Poste.– Farola.
- 625,5 Curva de nivel.– Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Mo. MONTE ALTO · Ms. MONTE BAJO · S. SECANO · R. REGADIO · H. HUERTA · V. VIÑEDO · Fr. FRUTALES · O. OLIVAR · Er. ERIAL · Pas. PRADOS Y DEHESAS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

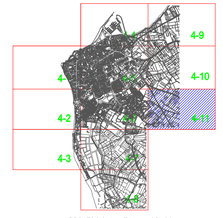
SUELO URBANO
- Alineaciones
- Límite de ordenanza
- Límite Unidades de Ejecución y número — U.E. 5
- Límite de Plan Especial y número — P.E. 2

SUELO URBANIZABLE
- Sector de Plan Parcial — SECTOR 3

REFERENCIA DE LAS ORDENANZAS

Zona 2 – Nivel 2 – Grado

DISTRIBUCIÓN Y ÁMBITO



PROYECCION: U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO: JUNIO 1.991
REALIZACION APOYO DE CAMPO: JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA: JUNIO 1.992

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO

REV.22/1/02

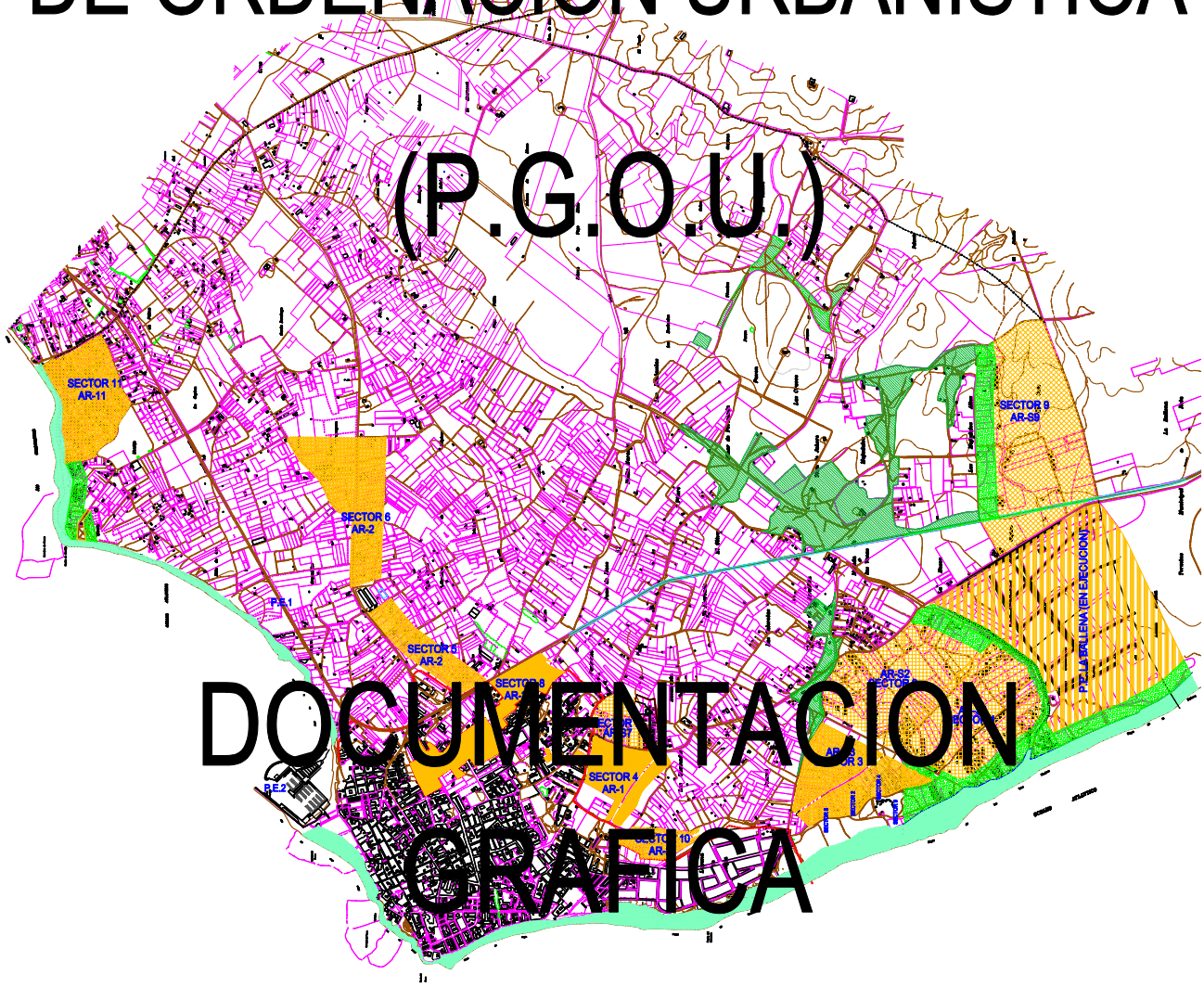
OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 2.000

PLANO NUMERO: 4-11

PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANISTICA
(P.G.O.U.)



DOCUMENTACION GRAFICA

5b

CHIPIONA (CADIZ)

2º TEXTO REFUNDIDO

ABRIL DE 2005

TOMO 5b : DOCUMENTACION GRAFICA

INFRAESTRUCTURA GENERAL

Plano 5_A-1:	Red de alcantarillado de fecales	Esc. 1:10.000
Plano 5_A-2:	Red de alcantarillado de fecales	Esc. 1:10.000
Plano 5_B-1:	Red de alcantarillado de pluviales	Esc. 1:10.000
Plano 5_B-2:	Red de alcantarillado de pluviales	Esc. 1:10.000
Plano 5_C-1:	Red de abastecimiento de aguas	Esc. 1:10.000
Plano 5_C-2:	Red de abastecimiento de aguas	Esc. 1:10.000
Plano 5_D-1:	Red de abastecimiento de E. electrica	Esc. 1:10.000
Plano 5_D-2:	Red de abastecimiento de E. electrica	Esc. 1:10.000

INFRAESTRUCTURA EN SUELO UEBANO

Plano 6_A :	Red de alcantarilladoa de fecales	Esc. 1:5.000
Plano 6_B :	Red de alcantarilladoa de pluviales	Esc. 1:5.000
Plano 6_C :	Red de abastecimiento de aguas	Esc. 1:5.000
Plano 6_D :	Red de abastecimiento de E. electrica	Esc. 1:5.000
Plano 6_E :	Red viaria; viario	Esc. 1:5.000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

CLASIFICACION DEL SUELO

Límite del Suelo Urbano

Límite del Suelo Urbanizable

SISTEMA GENERAL

VIARIO

DE ESPACIOS LIBRES

DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO O DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE

URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

LEG. ESPECIFICA

VIAS PECUARIAS

COSTAS

FORESTAL

PLANEAM.

PROTECCION DEL LITORAL

REDES DE SANEAMIENTO

FECALES

RED DE GRAVEDAD PREVISTA

RED DE IMPULSION PREVISTA

ESTACION DE BOMBEO PREVISTA

ESTACION ELEVADORA EXISTENTE

EMISARIO SUBMARINO EXISTENTE

PLUVIALES

CANALIZACION EXISTENTE

CANALIZACION A INSTALAR

CANAL EXISTENTE

CAUCE NATURAL

REDES DE ABSTECIMIENTO

DE AGUA

RED DE AGUA ACTUAL

RED DE AGUA PLANIFICADA

DE ENERGIA ELECTRICA

L/ AEREA MEDIA TENSION

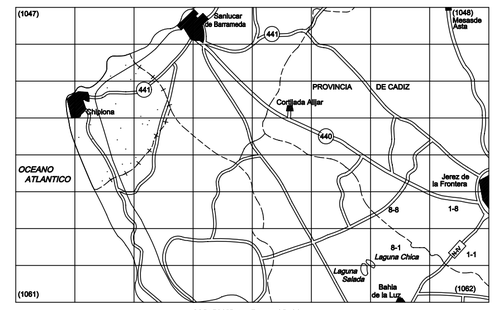
L/ SUBTERRANEA MEDIA TENSION

NUMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTERIOR

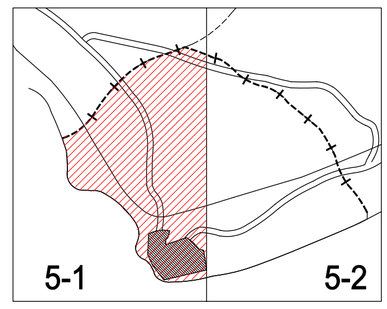
NUMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTEMPERIE

SUB-ESTACION ELECTRICA

AMBITO



PROYECCION U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO ABRIL 1990
REALIZACION APOYO DE CAMPO JUNIO 1990
REALIZACION CARTOGRAFIA MARZO 1991



SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.- Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1er, 2o y 3er Orden.
- Vertice topografico.- Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.- Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.-Fuente.-Pozo.
- Trat. Piscina.-Estanque.- transformador.
- Torre metalica.- Poste.- Farola.
- 625,5 Curva de nivel.- Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pd	PRADOS Y DEHESAS

INFRAESTRUCT. GENERAL: RED DE ALCANTARILLADO FECALES

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 10.000

PLANO NUMERO: 5A-1

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

CLASIFICACION DEL SUELO

Límite del Suelo Urbano

Límite del Suelo Urbanizable

SISTEMA GENERAL

- VIARIO
- DE ESPACIOS LIBRES
- DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO O DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE

- URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

LEG. ESPECIFICA
- VIAS PECUARIAS
- COSTAS
- FORESTAL

PLANEAM.
- PROTECCION DEL LITORAL

REDES DE SANEAMIENTO

FECALES
- RED DE GRAVEDAD PREVISTA
- RED DE IMPULSION PREVISTA
- ESTACION DE BOMBEO PREVISTA
- ESTACION ELEVADORA EXISTENTE
- EMISARIO SUBMARINO EXISTENTE

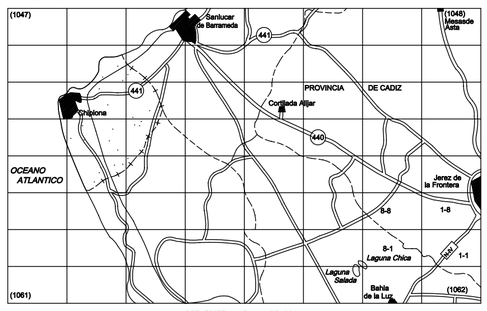
PLUVIALES
- CANALIZACION EXISTENTE (Bajo tubo)
- CANALIZACION A INSTALAR(Bajo tubo)
- CANAL EXISTENTE
- CAUCE NATURAL

REDES DE ABSTECIMIENTO

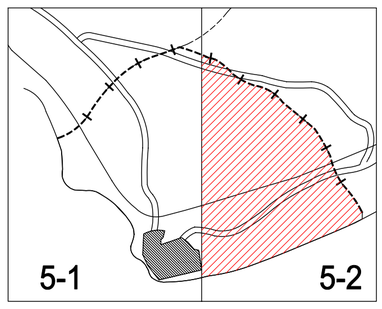
DE AGUA
- RED DE AGUA ACTUAL
- RED DE AGUA PLANIFICADA

DE ENERGIA ELECTRICA
- L/ AEREA MEDIA TENSION
- L/ SUBTERRANEA MEDIA TENSION
- NUMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTERIOR
- NUMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTEMPERIE
- SUB-ESTACION ELECTRICA

AMBITO



PROYECCION U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO ABRIL 1990
REALIZACION APOYO DE CAMPO JUNIO 1990
REALIZACION CARTOGRAFIA MARZO 1991



SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.- Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1º, 2º y 3er Orden.
- Vertice topografico.- Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.- Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.-Fuente.-Pozo.
- Piscina.-Estanque.- transformador. (Traf.)
- Torre metalica.- Poste.- Farola.
- 625,5 Curva de nivel.- Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma.	MONTE ALTO	S.	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mo.	MONTE BAJO	R	REGADIO	O	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pd	PRADOS Y DEHESAS

INFRAESTRUCT. GENERAL: RED DE ALCANTARILLADO FECALES

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 10.000

PLANO NUMERO: 5_A-2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

CLASIFICACION DEL SUELO

Límite del Suelo Urbano

Límite del Suelo Urbanizable

SISTEMA GENERAL

VIARIO

DE ESPACIOS LIBRES

DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO O DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE

URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

LEG. ESPECIFICA

VIAS PECUARIAS

COSTAS

FORESTAL

PLANEAM.

PROTECCION DEL LITORAL

REDES DE SANEAMIENTO

FECALES

RED DE GRAVEDAD PREVISTA

RED DE IMPULSION PREVISTA

ESTACION DE BOMBEO PREVISTA

ESTACION ELEVADORA EXISTENTE

EMISARIO SUBMARINO EXISTENTE

PLUVIALES

CANALIZACION EXISTENTE

CANALIZACION A INSTALAR

CANAL EXISTENTE

CAUCE NATURAL

REDES DE ABSTECIMIENTO

DE AGUA

RED DE AGUA ACTUAL

RED DE AGUA PLANIFICADA

DE ENERGIA ELECTRICA

L/ AEREA MEDIA TENSION

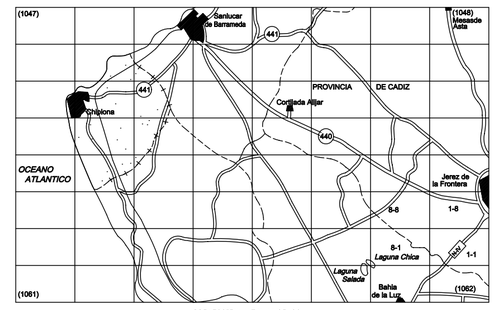
L/ SUBTERRANEA MEDIA TENSION

NUMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTERIOR

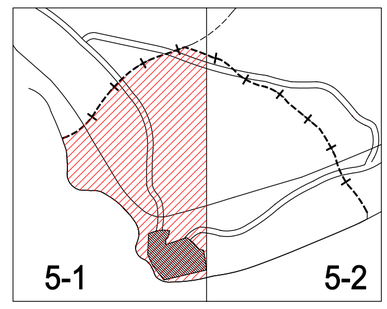
NUMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTEMPERIE

SUB-ESTACION ELECTRICA

AMBITO



PROYECCION U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO ABRIL 1990
REALIZACION APOYO DE CAMPO JUNIO 1990
REALIZACION CARTOGRAFIA MARZO 1991



SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.- Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1º,2º,2º y 3er Orden.
- Vertice topografico.- Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.- Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.-Fuente.-Pozo.
- Piscina.-Estanque.- transformador. (Traf.)
- Torre metalica.- Poste.- Farola.
- 625,5 Curva de nivel.- Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pd	PRADOS Y DEHESAS

INFRAESTRUCT. GENERAL: RED DE ALCANTARILLADO PLUVIALES

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 10.000

PLANO NUMERO: 5_B-1

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

CLASIFICACION DEL SUELO

Límite del Suelo Urbano

Límite del Suelo Urbanizable

SISTEMA GENERAL

- VIARIO
- DE ESPACIOS LIBRES
- DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO O DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE

- URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

LEG. ESPECIFICA
- VIAS PECUARIAS
- COSTAS
- FORESTAL

PLANEAM.
- PROTECCION DEL LITORAL

REDES DE SANEAMIENTO

FECALES
- RED DE GRAVEDAD PREVISTA
- RED DE IMPULSION PREVISTA
- ESTACION DE BOMBEO PREVISTA
- ESTACION ELEVADORA EXISTENTE
- EMISARIO SUBMARINO EXISTENTE

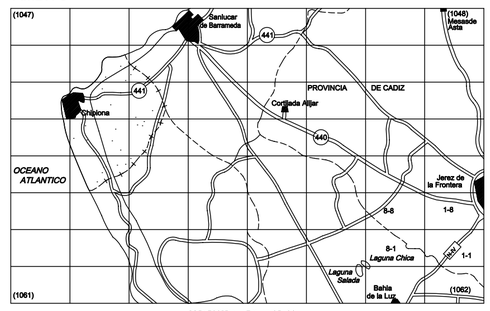
PLUVIALES
- CANALIZACION EXISTENTE (Bajo tubo)
- CANALIZACION A INSTALAR(Bajo tubo)
- CANAL EXISTENTE
- CAUCE NATURAL

REDES DE ABSTECIMIENTO

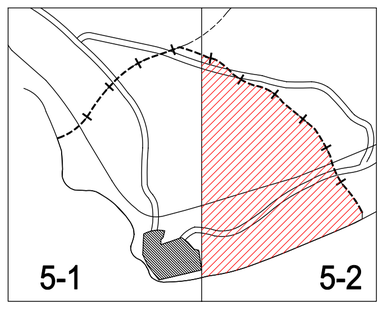
DE AGUA
- RED DE AGUA ACTUAL
- RED DE AGUA PLANIFICADA

DE ENERGIA ELECTRICA
- L/ AEREA MEDIA TENSION
- L/ SUBTERRANEA MEDIA TENSION
- NUMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTERIOR
- NUMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTEMPERIE
- SUB-ESTACION ELECTRICA

AMBITO



PROYECCION U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO ABRIL 1990
REALIZACION APOYO DE CAMPO JUNIO 1990
REALIZACION CARTOGRAFIA MARZO 1991



SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.- Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1ª, 2ª y 3ª Orden.
- Vertice topografico.- Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.- Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.-Fuente.-Pozo.
- Piscina.-Estanque.- transformador. (Traf.)
- Torre metalica.- Poste.- Farola.
- 625,5 Curva de nivel.- Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Mo.	MONTE ALTO	S.	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mo	MONTE BAJO	R	REGADIO	O	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pd	PRADOS Y DEHESAS

INFRAESTRUCT. GENERAL: RED DE ALCANTARILLADO PLUVIALES

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL
DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA:
1 / 10.000

PLANO NUMERO:
5B-2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

CLASIFICACION DEL SUELO

Límite del Suelo Urbano

Límite del Suelo Urbanizable

SISTEMA GENERAL

VIARIO

DE ESPACIOS LIBRES

DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO O DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE

URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

LEG. ESPECIFICA

VIAS PECUARIAS

COSTAS

FORESTAL

PLANEAM.

PROTECCION DEL LITORAL

REDES DE SANEAMIENTO

FECALES

RED DE GRAVEDAD PREVISTA

RED DE IMPULSION PREVISTA

ESTACION DE BOMBEO PREVISTA

ESTACION ELEVADORA EXISTENTE

EMISARIO SUBMARINO EXISTENTE

PLUVIALES

CANALIZACION EXISTENTE

CANALIZACION A INSTALAR

CANAL EXISTENTE

CAUCE NATURAL

REDES DE ABSTECIMIENTO

DE AGUA

RED DE AGUA ACTUAL

RED DE AGUA PLANIFICADA

DE ENERGIA ELECTRICA

L/ AEREA MEDIA TENSION

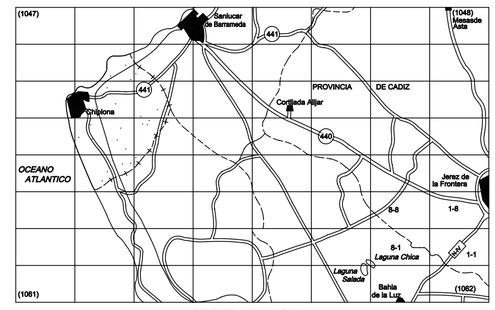
L/ SUBTERRANEA MEDIA TENSION

NUMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTERIOR

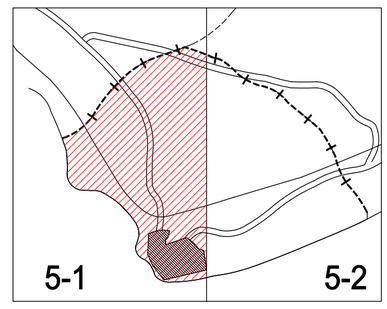
NUMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTEMPERIE

SUB-ESTACION ELECTRICA

AMBITO



PROYECCION U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO ABRIL 1990
REALIZACION APOYO DE CAMPO JUNIO 1990
REALIZACION CARTOGRAFIA MARZO 1991



SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.- Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1er, 2o y 3er Orden.
- Vertice topografico.- Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.- Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.-Fuente.-Pozo.
- Traf. Piscina.-Estanque.- transformador.
- Torre metalica.- Poste.- Farola.
- 625,5 Curva de nivel.- Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pd	PRADOS Y DEHESAS

INFRAESTRUCT. GENERAL: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

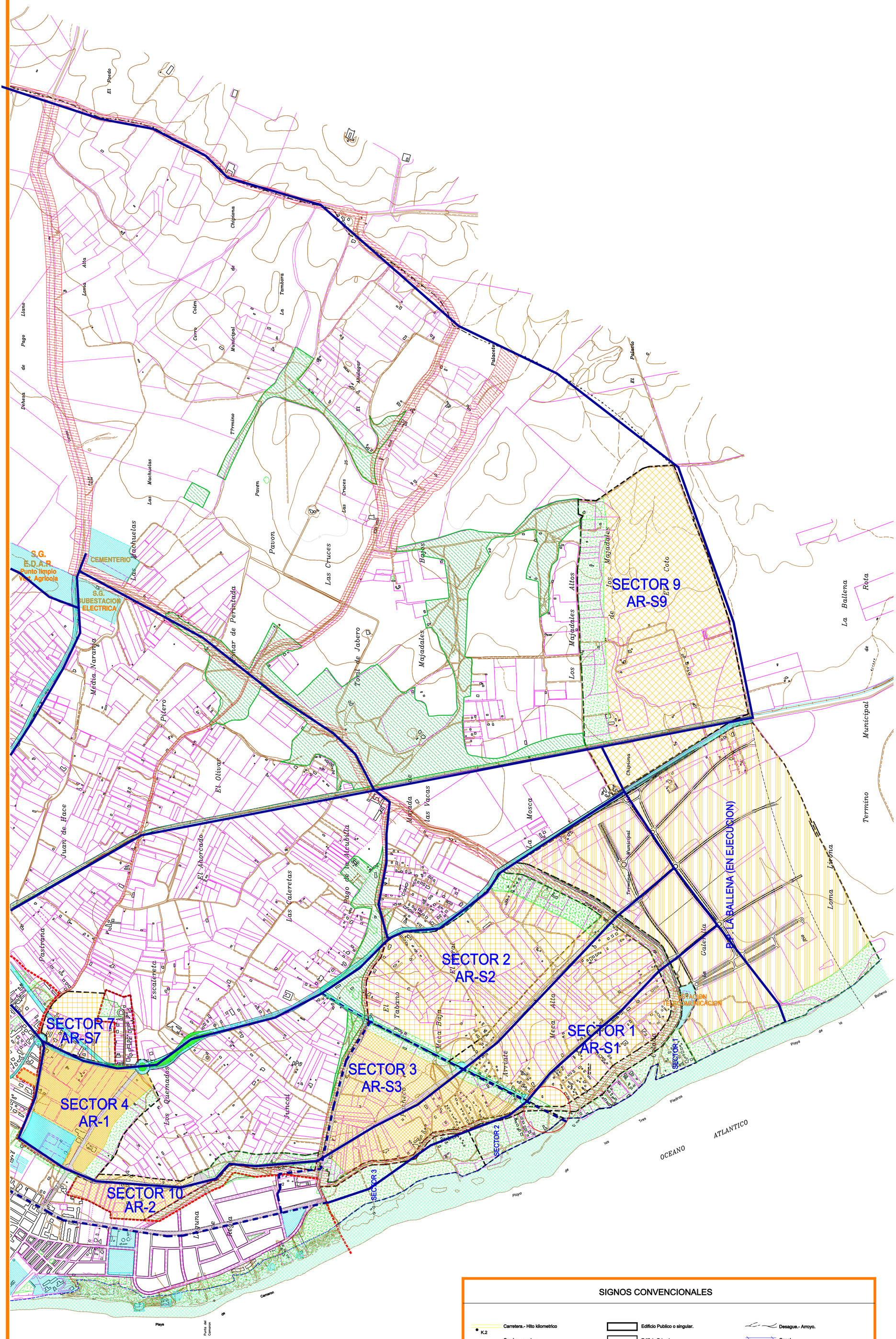
ESCALA: 1 / 10.000

PLANO NUMERO: 5c-1

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005



CLASIFICACION DEL SUELO

Límite del Suelo Urbano

Límite del Suelo Urbanizable

SISTEMA GENERAL

- VIARIO
- DE ESPACIOS LIBRES
- DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO O DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE

- URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

LEG. ESPECIFICA
- VIAS PECUARIAS
- COSTAS
- FORESTAL

PLANEAM.
- PROTECCION DEL LITORAL

REDES DE SANEAMIENTO

FECALES
- RED DE GRAVEDAD PREVISTA
- RED DE IMPULSION PREVISTA
- ESTACION DE BOMBEO PREVISTA
- ESTACION ELEVADORA EXISTENTE
- EMISARIO SUBMARINO EXISTENTE

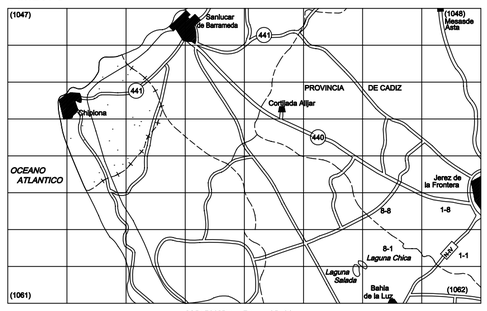
PLUVIALES
- CANALIZACION EXISTENTE (Bajo tubo)
- CANALIZACION A INSTALAR(Bajo tubo)
- CANAL EXISTENTE
- CAUCE NATURAL

REDES DE ABSTECIMIENTO

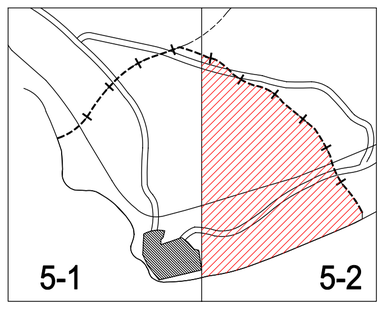
DE AGUA
- RED DE AGUA ACTUAL
- RED DE AGUA PLANIFICADA

DE ENERGIA ELECTRICA
- L/ AEREA MEDIA TENSION
- L/ SUBTERRANEA MEDIA TENSION
- NUMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTERIOR
- NUMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTEMPERIE
- SUB-ESTACION ELECTRICA

AMBITO



PROYECCION U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO ABRIL 1990
REALIZACION APOYO DE CAMPO JUNIO 1990
REALIZACION CARTOGRAFIA MARZO 1991



SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.- Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1º, 2º y 3º Orden.
- Vertice topografico.- Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.- Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.-Fuente.-Pozo.
- Piscina.-Estanque.- transformador. (Traf.)
- Torre metalica.- Poste.- Farola.
- 625,5 Curva de nivel.- Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pd	PRADOS Y DEHESAS

INFRAESTRUCT. GENERAL: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL
DE OBRAS Y URBANISMO

N

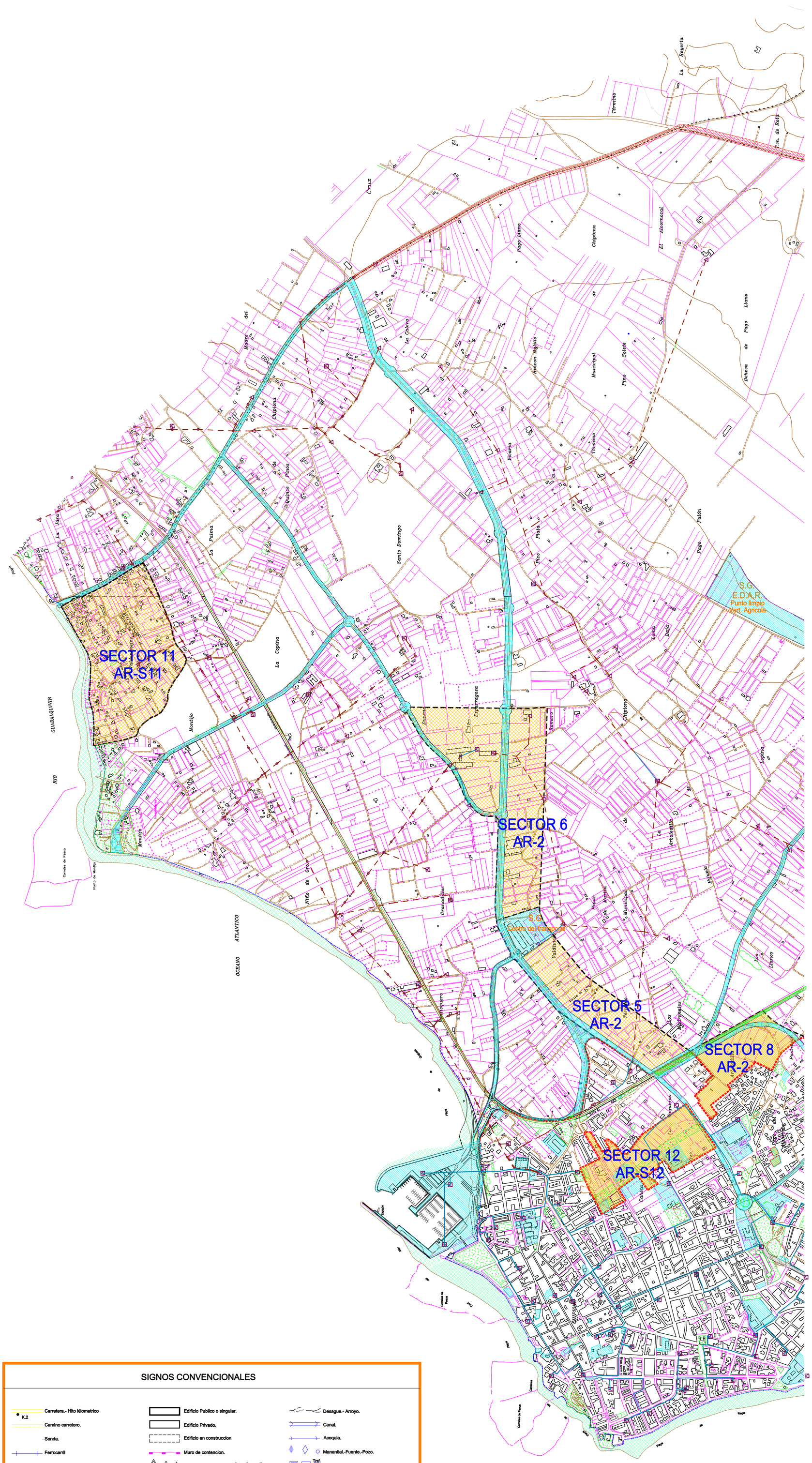
ESCALA:
1 / 10.000

PLANO NUMERO:
5C-2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005



CLASIFICACION DEL SUELO

Límite del Suelo Urbano

Límite del Suelo Urbanizable

SISTEMA GENERAL

- VIARIO
- DE ESPACIOS LIBRES
- DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO O DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE

- URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

LEG. ESPECIFICA
- VIAS PECUARIAS
- COSTAS
- FORESTAL

PLANEAM.
- PROTECCION DEL LITORAL

REDES DE SANEAMIENTO

FECALES
- RED DE GRAVEDAD PREVISTA
- RED DE IMPULSION PREVISTA
- ESTACION DE BOMBEO PREVISTA
- ESTACION ELEVADORA EXISTENTE
- EMISARIO SUBMARINO EXISTENTE

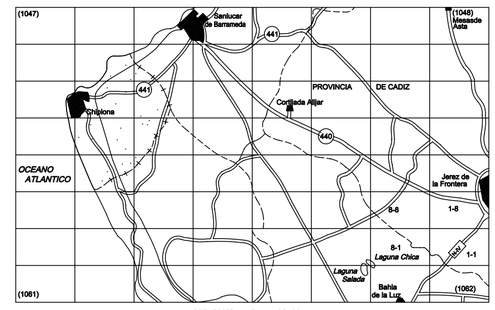
PLUVIALES
- CANALIZACION EXISTENTE
- CANALIZACION A INSTALAR
- CANAL EXISTENTE
- CAUCE NATURAL

REDES DE ABSTECIMIENTO

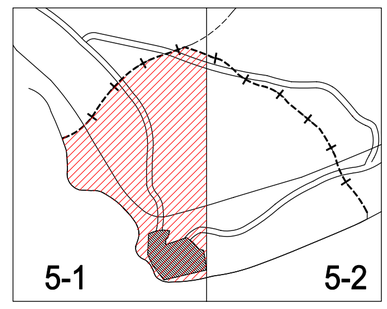
DE AGUA
- RED DE AGUA ACTUAL
- RED DE AGUA PLANIFICADA

DE ENERGIA ELECTRICA
- L/ AEREA MEDIA TENSION
- L/ SUBTERRANEA MEDIA TENSION
- NUMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTERIOR
- NUMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTEMPERIE
- SUB-ESTACION ELECTRICA

AMBITO



PROYECCION U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO ABRIL 1.990
REALIZACION APOYO DE CAMPO JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA MARZO 1.991



SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.- Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1º,2º y 3er Orden.
- Vertice topografico.- Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.- Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.-Fuente.-Pozo.
- Traf. Piscina.-Estanque.- transformador.
- Torre metalica.- Poste.- Farola.
- 625,5 Curva de nivel.- Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S.	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pd	PRADOS Y DEHESAS

INFRAESTRUCT. GENERAL: RED DE ABASTECIMIENTO DE ENERGIA ELECTRICA

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 10.000

PLANO NUMERO: 5D-1

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

CLASIFICACION DEL SUELO

Límite del Suelo Urbano

Límite del Suelo Urbanizable

SISTEMA GENERAL

- VIARIO
- DE ESPACIOS LIBRES
- DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO O DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE

- URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

LEG. ESPECIFICA
- VIAS PECUARIAS
- COSTAS
- FORESTAL

PLANEAM.
- PROTECCION DEL LITORAL

REDES DE SANEAMIENTO

FECALES
- RED DE GRAVEDAD PREVISTA
- RED DE IMPULSION PREVISTA
- ESTACION DE BOMBEO PREVISTA
- ESTACION ELEVADORA EXISTENTE
- EMISARIO SUBMARINO EXISTENTE

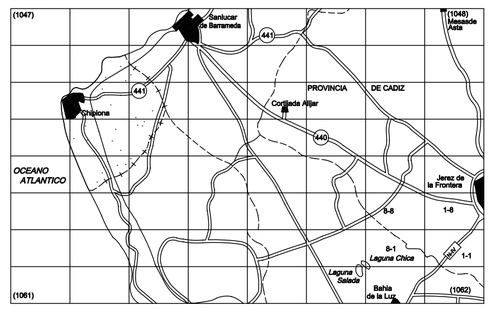
PLUVIALES
- CANALIZACION EXISTENTE (Bajo tubo)
- CANALIZACION A INSTALAR(Bajo tubo)
- CANAL EXISTENTE
- CAUCE NATURAL

REDES DE ABSTECIMIENTO

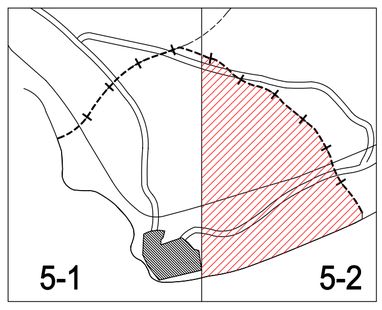
DE AGUA
- RED DE AGUA ACTUAL
- RED DE AGUA PLANIFICADA

DE ENERGIA ELECTRICA
- L/ AEREA MEDIA TENSION
- L/ SUBTERRANEA MEDIA TENSION
- NUMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTERIOR
- NUMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTEMPERIE
- SUB-ESTACION ELECTRICA

AMBITO



PROYECCION U.T.M. HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
REALIZACION VUELO ABRIL 1.990
REALIZACION APOYO DE CAMPO JUNIO 1.990
REALIZACION CARTOGRAFIA MARZO 1.991



SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera.- Hito kilometrico (K.2)
- Camino carretero.
- Senda.
- Ferrocarril
- Linea electrica , alta tension.
- Linea electrica , media tension.
- Linea electrica , baja tension.
- Linea telefonica.
- Muro , pared o tapia.
- Alambrada , cerca metalica
- Edificio Publico o singular.
- Edificio Privado.
- Edificio en construccion
- Muro de contencion.
- Vertice geodesico 1º,2º y 3er Orden.
- Vertice topografico.- Punto de apoyo.
- Limite de Provincia.
- Limite de termino municipal.
- Limite de parcela.
- Limite de cultivo.
- Desague.- Arroyo.
- Canal.
- Acequia.
- Manantial.-Fuente.-Pozo.
- Trsf. Piscina.-Estanque.- transformador.
- Torre metalica.- Poste.- Farola.
- 625,5 Curva de nivel.- Cota
- Curva de depresion
- Seto vivo.
- Masa de arboles.

USOS DEL SUELO

Ma	MONTE ALTO	S	SECANO	H	HUERTA	Fr	FRUTALES	Er	ERIAL
Mb	MONTE BAJO	R	REGADIO	V	VIÑEDO	O	OLIVAR	Pd	PRADOS Y DEHESAS

INFRAESTRUCT. GENERAL: RED DE ABASTECIMIENTO DE ENERGIA ELECTRICA

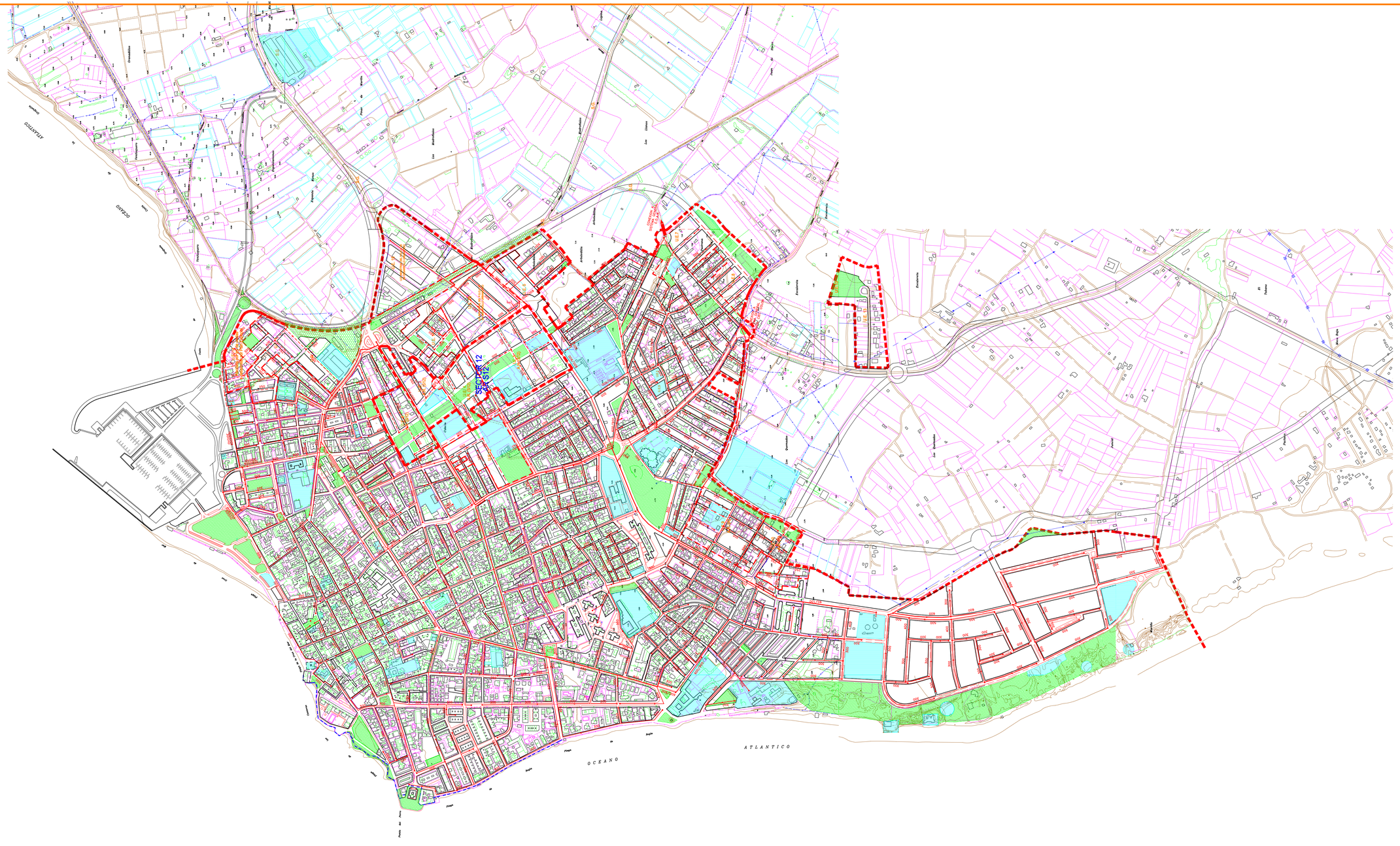
REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL
DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA:
1 / 10.000

PLANO NUMERO:
5D-2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

DELIMITACION DEL SUELO URBANO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Urbanizable
- Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
- Linea de límite de protección

SUELO URBANO

- Alineaciones
- Límite de ordenanza
- Límite Unidades de Ejecución y número — U.E.S. 5

RED VIARIA

- TRAMOS NO PAVIMENTADOS
- TRAMOS PAVIMENTADOS

REDES DE SANEAMIENTO

FECALES
- RED EXISTENTE Ø
- REDES PROYECTADAS

PLUVIALES
- RED EXISTENTE Ø
- REDES PROYECTADAS

REDES DE ABSTECIMIENTO

DE AGUA
- RED EXISTENTE Ø
- REDES PROYECTADAS

DE ENERGIA ELECTRICA
- L/ AEREA MEDIA TENSION
- L/ SUBTERRANEA MEDIA TENSION
- NÚMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTERIOR
- NÚMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTEMPERIE

SIGNOS CONVENCIONALES

USOS DEL SUELO

INFRAESTRUCTURA: RED DE ALCANTARILLADO FECALES

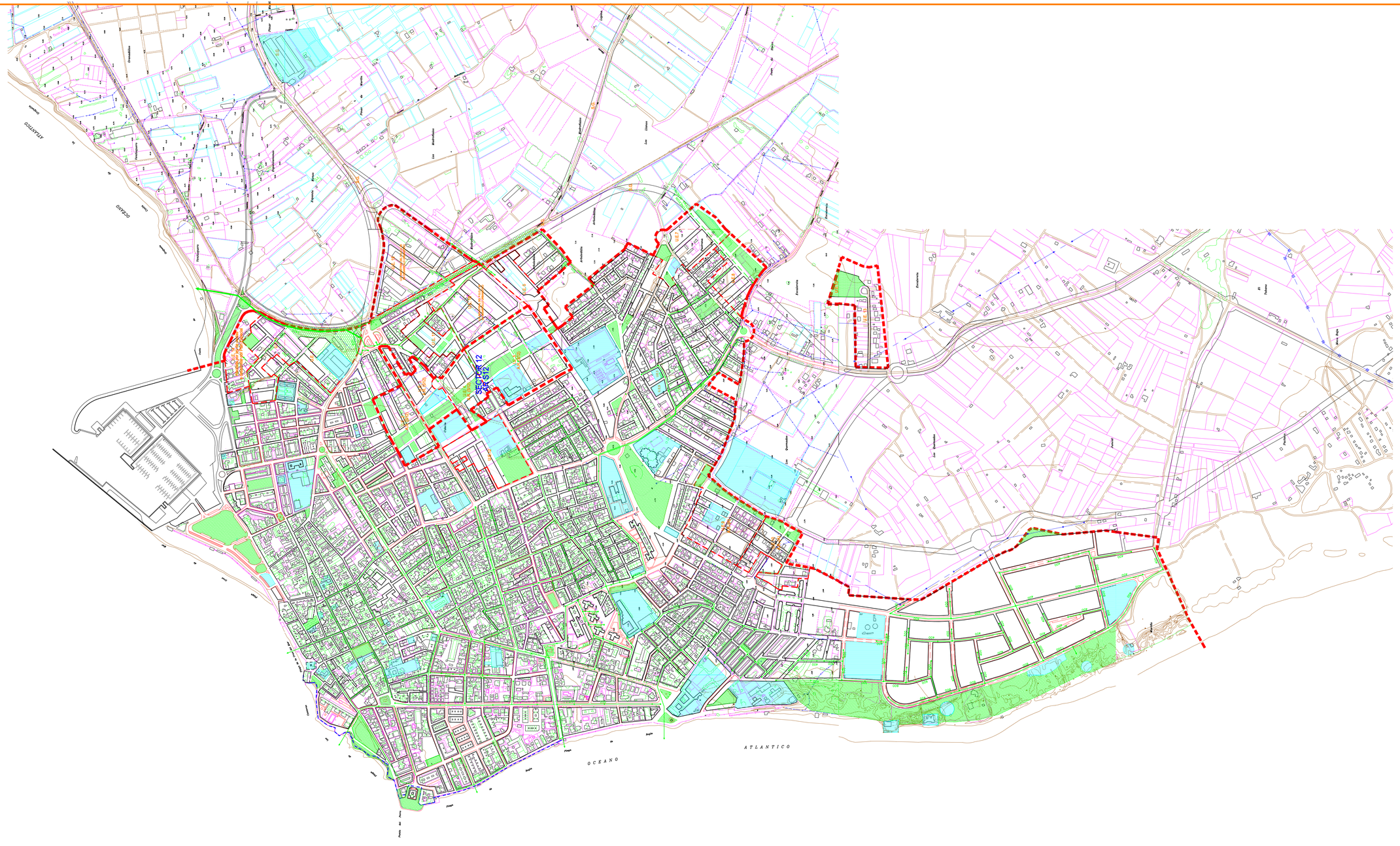
REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 5.000

PLANO NUMERO: 6A



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

DELIMITACION DEL SUELO URBANO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Urbanizable
- Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
- Linea de límite de protección

SUELO URBANO

- Alineaciones
- Límite de ordenanza
- Límite Unidades de Ejecución y número — U.E.S. 5

RED VIARIA

- TRAMOS NO PAVIMENTADOS
- TRAMOS PAVIMENTADOS

REDES DE SANEAMIENTO

FECALES
- RED EXISTENTE Ø
- REDES PROYECTADAS

PLUVIALES
- RED EXISTENTE Ø
- REDES PROYECTADAS

REDES DE ABSTECIMIENTO DE AGUA

- RED EXISTENTE Ø
- REDES PROYECTADAS

DE ENERGIA ELECTRICA

- L/ AEREA MEDIA TENSION
- L/ SUBTERRANEA MEDIA TENSION
- NÚMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTERIOR
- NÚMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTEMPERIE

SIGNOS CONVENCIONALES

USOS DEL SUELO

MONTE ALTO
MONTE BAJO
SECANO REGADO
HUERTA VIÑEDO
FRUTALES OLIVAR
ERIAL PRADOS Y DEHESAS

INFRAESTRUCTURA: RED DE ALCANTARILLADO PLUVIALES

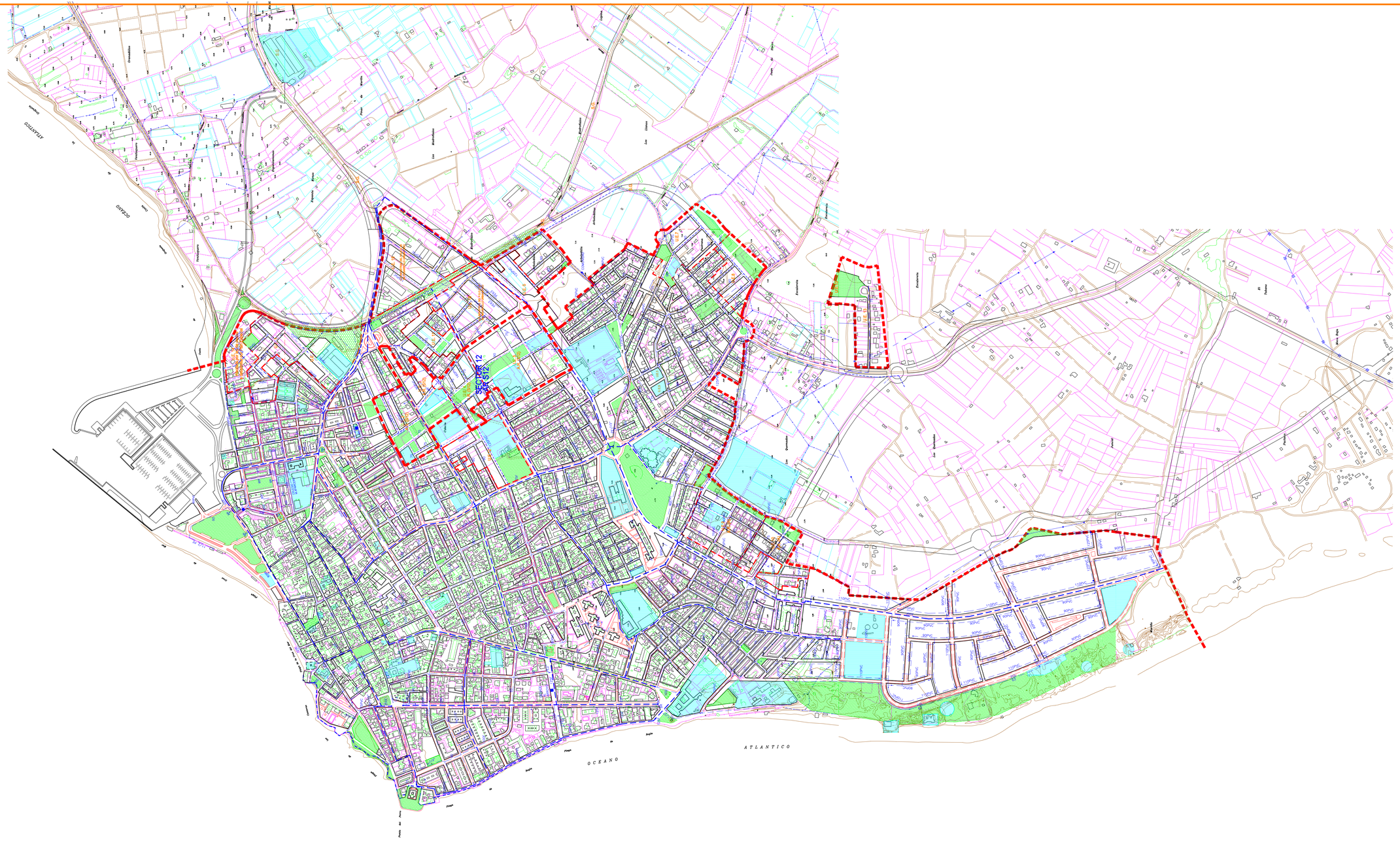
REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 5.000

PLANO NUMERO: 6B



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

DELIMITACION DEL SUELO URBANO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Urbanizable
- Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
- Linea de límite de protección

SUELO URBANO

- Alineaciones
- Límite de ordenanza
- Límite Unidades de Ejecución y número — U.E.S. 5

RED VIARIA

- TRAMOS NO PAVIMENTADOS
- TRAMOS PAVIMENTADOS

REDES DE SANEAMIENTO

FECALES
- RED EXISTENTE Ø
- REDES PROYECTADAS

PLUVIALES
- RED EXISTENTE Ø
- REDES PROYECTADAS

REDES DE ABSTECIMIENTO DE AGUA

- RED EXISTENTE Ø
- REDES PROYECTADAS

DE ENERGIA ELECTRICA

- L/ AEREA MEDIA TENSION
- L/ SUBTERRANEA MEDIA TENSION
- NÚMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTERIOR
- NÚMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTEMPERIE

SIGNOS CONVENCIONALES

USOS DEL SUELO

INFRAESTRUCTURA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

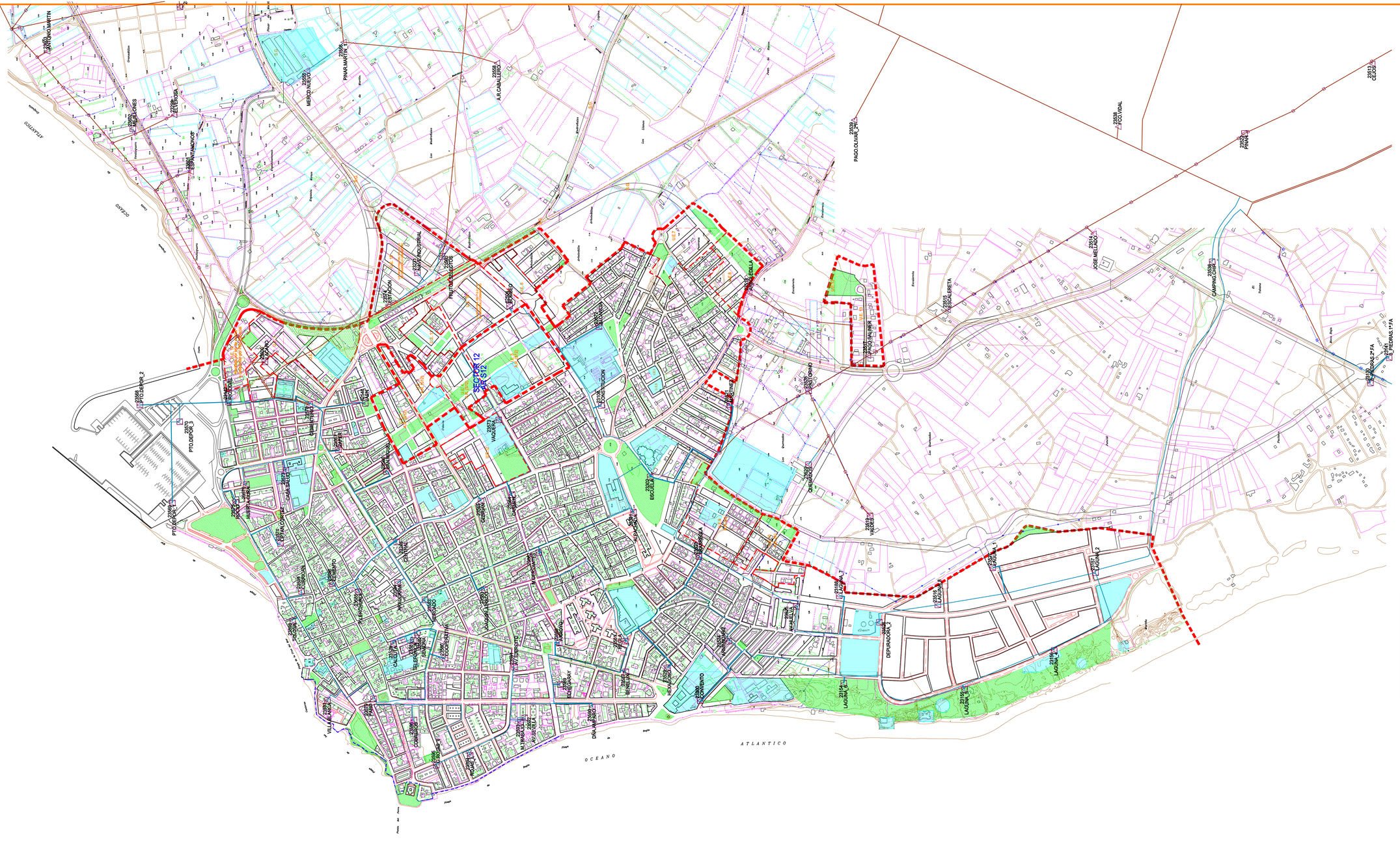
REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 5.000

PLANO NUMERO: 6C



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

DELIMITACION DEL SUELO URBANO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Urbanizable
- Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
- Linea de límite de protección

SUELO URBANO

- Alineaciones
- Límite de ordenanza
- Límite Unidades de Ejecución y número — U.E.S. 5

RED VIARIA

- TRAMOS NO PAVIMENTADOS
- TRAMOS PAVIMENTADOS

REDES DE SANEAMIENTO

FECALES
- RED EXISTENTE Ø
- REDES PROYECTADAS

PLUVIALES
- RED EXISTENTE Ø
- REDES PROYECTADAS

REDES DE ABSTECIMIENTO DE AGUA

- RED EXISTENTE Ø
- REDES PROYECTADAS

DE ENERGIA ELECTRICA

- L/ AEREA MEDIA TENSION
- L/ SUBTERRANEA MEDIA TENSION
- NÚMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTERIOR
- NÚMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTEMPERIE

SIGNOS CONVENCIONALES

USOS DEL SUELO

INFRAESTRUCTURA: RED DE ABASTECIMIENTO DE ENERGIA ELECTRICA

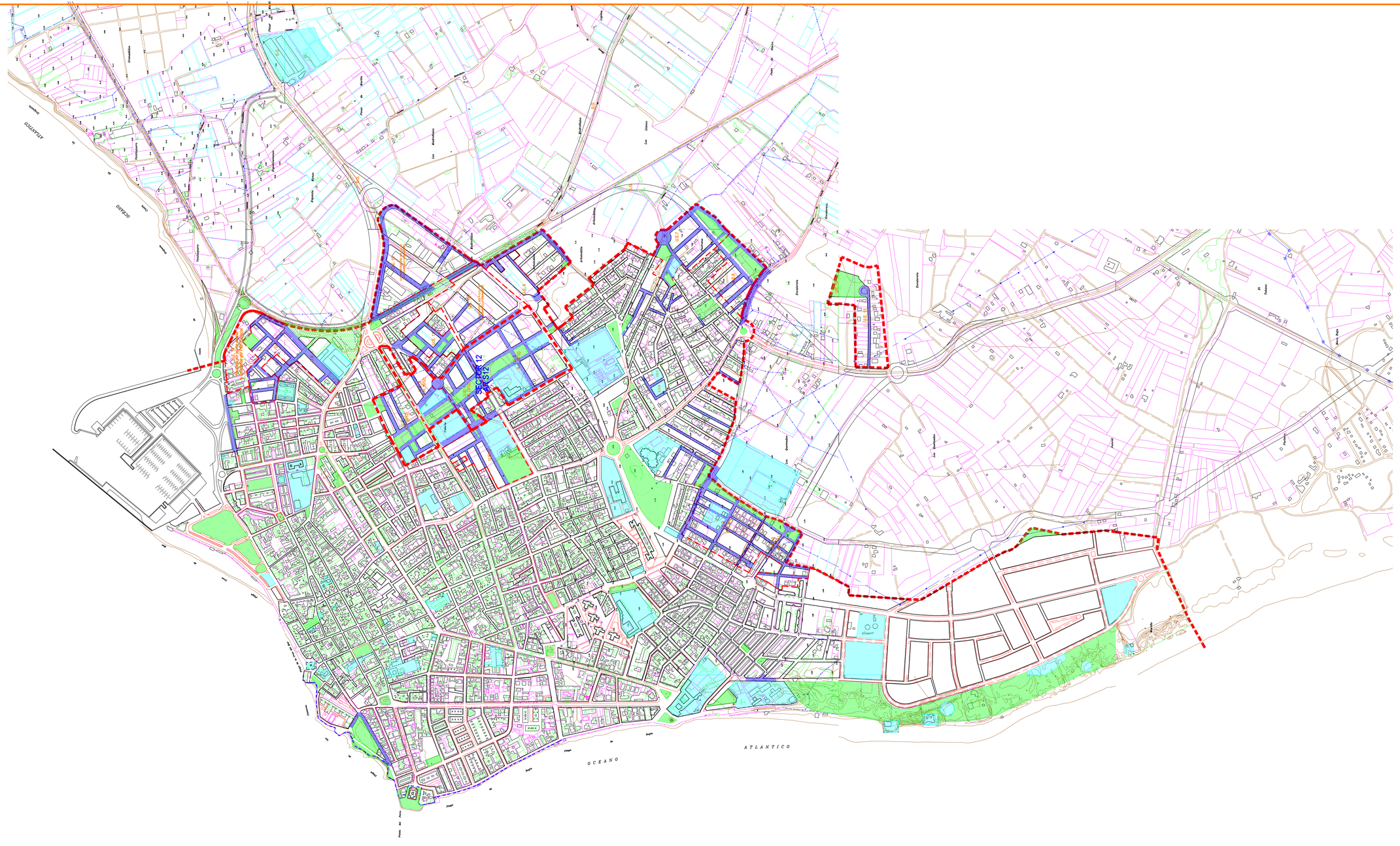
REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 5.000

PLANO NUMERO: 6D



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

DELIMITACION DEL SUELO URBANO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Urbanizable
- Linea de deslinde de zona marítimo terrestre
- Linea de límite de protección

SUELO URBANO

- Alineaciones
- Límite de ordenanza
- Límite Unidades de Ejecución y número — U.E.S. 5

RED VIARIA

- TRAMOS NO PAVIMENTADOS
- TRAMOS PAVIMENTADOS

REDES DE SANEAMIENTO

FECALES
- RED EXISTENTE Ø
- REDES PROYECTADAS

PLUVIALES
- RED EXISTENTE Ø
- REDES PROYECTADAS

REDES DE ABSTECIMIENTO DE AGUA

- RED EXISTENTE Ø
- REDES PROYECTADAS

DE ENERGIA ELECTRICA

- L/ AEREA MEDIA TENSION
- L/ SUBTERRANEA MEDIA TENSION
- NÚMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTERIOR
- NÚMERO NOMBRE — TRANSFORMADOR ELECTR. INTEMPERIE

SIGNOS CONVENCIONALES

USOS DEL SUELO

MONTE ALTO · MONTE BAJO · SECANO · REGADIO · HUERTO · VIÑEDO · FRUTALES · OLIVAR · ERIAL · PRADOS Y DEHESAS

INFRAESTRUCTURA:
RED VIARIA
VIALES

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

N

ESCALA: 1 / 5.000

PLANO NUMERO: 6E