

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

ANTEPROYECTO
DOCUMENTO:
MODIFICACIÓN

REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U. REFERIDA
AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO
URBANIZABLE.



NORMAS URBANÍSTICAS QUE SE MODIFICAN EN ESTA REVISIÓN.**INDICE**

<u>TITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.</u>	7
CAPÍTULO III: Revisión, modificación y supervisión.	7
Art. 14. Ajustes del Plan.	7
Art. 15. Actualizaciones del Plan.	7
<u>TITULO IV: NORMAS GENERALES DE LOS USOS.</u>	9
CAPÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.	9
Sección 1: Del uso residencial.	9
Art. 98. Aplicación.	9
Art. 99. Viviendas de Protección Local.	9
Sección 5: Del uso de los Espacios Libres.	12
Art. 116. Parques Suburbanos.	12
Sección 6: Del Transporte y las Comunicaciones.	12
Art. 123. Condiciones de diseño de las Vías de la Red Supramunicipal.	12
<u>TITULO VI: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.</u>	14
CAPÍTULO II: RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.	14
Art. 205. Carreteras.	14
Art. 206. Caminos.	17
<u>TITULO VIII: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.</u>	19
CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.	19
Art. 223. Definición y ámbito.	19
Art. 224. Categorías en suelo no urbanizable.	19
Art. 225. Conc. de Asentamiento y def. de inducción a su formación.	22
Art. 226. Parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable.	22

AVANCE



Art. 227. Unidad Mínima de Cultivo y Unidad Mínima de Actuación.	24
CAPÍTULO II: RÉG. GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.	25
Art. 228. Régimen General del Suelo No Urbanizable.	25
Art. 229. Definición de los Usos en el Suelo No Urbanizable.	26
Art. 230. Instalaciones, Edificaciones y Actuaciones en relación con el uso propio y característico en el Suelo No Urbanizable.	29
Art. 231. Actuaciones permitidas en el Suelo No Urbanizable.	35
Art. 232. Disposiciones Generales de Protec. en el Medio Rural.	38
Art. 233. Actuaciones prohibidas en el Suelo No Urbanizable.	44
Art. 234. Autorizaciones, Licencias y Declaración de Innecesariedad.	44
Art. 235. Edif. e instalaciones de utilidad pública o interés social.	50
Art. 236. Regulación de las edificaciones e instalaciones existentes. ...	57
Art. 237. Implantación de Infraestructuras.	62
CAPÍTULO III: RÉG. PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZ.	63
III. A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.	63
Art. 238. Condiciones Específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.	63
Art. 239. Zonas de Protección.	64
III. B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO.	69
Art. 240. Zonas de Interés Territorial.	69
Art. 241. Caminos Rurales y Red Viaria.	72
Art. 242. Sistemas de Espacios Libres.	90
III. C. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.	98
Art. 243. De Regadío Intensivo.	98
Art. 244. De Regadío Extensivo.	101
Art. 245. Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social.	104
III. D. PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL EN SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.	115
Art. 246. Plan Especial de Adecuación Ambiental en Suelo No Urbanizable.	115



<u>TITULO IX: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.</u>	119
CAPÍTULO I: SUELO URBANIZABLE ORDENADO.	119
Art. 247. Consideraciones del Suelo Urbanizable Ordenado.	119
CAPÍTULO II: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.	120
Art. 248. Régimen de las Áreas Suburbanizadas que se incorporan como asentamientos urbanísticos.	120
Art. 249. Revisión del Plan.	121
Art. 250. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.	121
Art. 251. Régimen Urbanístico de la Propiedad.	122
Art. 252. Aprovechamiento Medio del suelo Urbanizable Sectorizado.	124
Art. 253. Obligaciones y cargas de los propietarios.	125
Art. 254. Obras y Proyectos de Urbanización.	126
Art. 255. Condiciones para poder edificar en los sectores.	126
Art. 256. Sectores con uso residencial.	126
Art. 257. Suelo destinado a Dotaciones Públicas.	127
Art. 258. Parques y Jardines Públicos.	128
Art. 259. Condiciones de diseño de la Red Viaria interior al Sector.	128
Art. 260. Condiciones de zonificación y edificación.	129
Art. 261. Condiciones particulares de ordenación de los sectores.	129
CAPÍTULO III: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.	131
Art. 262. Definición y desarrollo.	131
Art. 263. Planes de Sectorización.	131
Art. 264. Derechos y Obligaciones de los propietarios.	132
Art. 265. Ámbito de los Planes de Sectorización.	133
Art. 266. Condic. y determin. Urbaníst. de los Sectores de S.U.N.S.	133
CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.	135
Art. 267. Plan Especial de Adecuación Ambiental en Suelo Urbanizable.	135
CAPÍTULO V: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE .	140
Art. 268. Relación de sectores.	140
CAPÍTULO VI: CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA EN SUELO URBANIZABLE.	144

Art. 269. Garantía.	144
Art. 270. Plazos para presentar Planes Parciales.	144
Art. 271. Plazos para desarrollar Planes Parciales.	144
Art. 272. Licencia de parcelación.	144
Art. 273. Incumplimiento de obligaciones.	145
Art. 274. Disolución de Juntas de Compensación.	145
 CAPÍTULO VII: ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS.....	 146
 Art. 275. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.	 146
 ANEXO NORMATIVO.....	 147



DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN.-

AVANCE



TITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO III: Revisión, modificación y supervisión.

Art. 14. Ajustes del Plan.

Se entiende por ajuste del Plan la delimitación precisa de las propuestas de este Plan en las escalas cartográficas de los instrumentos de planeamiento general, de los Proyectos de Actuación realizados con la correspondiente declaración de Interés Autonómico, o de los estudios informativos o anteproyectos aprobados para la ejecución de infraestructuras previstas en los mismos, así como la alteración en el plazo de ejecución de las actuaciones previstas en la Memoria Económica.

Los instrumentos de planeamiento general y los Proyectos de Actuación ajustarán los límites de las zonificaciones previstas en este Plan de acuerdo a sus escalas cartográficas. La regularización de límites será posible siempre que el resultado no suponga una disminución o incremento de la superficie de la zona afectada en el municipio superior al 10% y el nuevo límite esté constituido por elementos físicos o territoriales reconocibles.

No se considerarán modificaciones del Plan los ajustes en la delimitación de zonas o en el trazado de las infraestructuras y aquellos otros que se efectúen como consecuencia del desarrollo y ejecución de sus previsiones.

Los ajustes efectuados se incorporarán en la actualización del Plan a que se hace referencia en el artículo siguiente.

La aprobación de los instrumentos de planeamiento general supondrá el ajuste del Plan.

Art. 15. Actualizaciones del Plan.

Se entiende por actualización del Plan la refundición en un documento único y completo de sus determinaciones vigentes, así como de las modificaciones aprobadas y, en su caso, de los ajustes resultantes del desarrollo y ejecución del Plan.



Se procederá a la actualización del Plan cuando se considere necesario para la mejor comprensión de su contenido.



TITULO IV: NORMAS GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO 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 nueva edificación.

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 99. Viviendas de Protección Local.

Se define como Vivienda de Protección Local (V.P.L.) aquella edificación de carácter residencial que por su destino, dimensiones, calidades y precio le es aplicable la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona en materia de vivienda protegida y su implantación contribuye al acceso a la primera vivienda a aquellos sectores de la población necesitados de un domicilio habitual y permanente.

Esta calificación será aplicable a toda vivienda considerada de protección local en el plan general de Chipiona resultante del desarrollo del Suelo Urbanizable y será optativo por el Promotor su conjugación con las Viviendas de Protección Pública reguladas por la Comunidad Autónoma Andaluza.

El plazo de duración de la calificación de protección local será de quince años, no pudiendo descalificarse bajo ningún concepto.

Superficies máximas.

La Vivienda de Protección Local dispondrá de una superficie máxima útil de 120 m², debiendo llevar anejo obligatoriamente un garaje entre 20 y 30 m² de superficie útil y potestativamente un trastero de superficie máxima 8 m².



La vivienda y sus edificaciones accesorias deben estar obligatoriamente protegidas y con los módulos máximos del párrafo anterior.

Titulares de la V.P.L.

Podrán ser Promotores y/o Propietarios de viviendas de protección local las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas con o sin ánimo de lucro. Únicamente podrán ser usuarios de las viviendas protegidas las personas físicas.

El destino de las viviendas será de domicilio habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso.

Precios máximos de venta y alquiler.

El precio máximo de venta por metro cuadrado útil será de:

M2. Residencial: Módulo correspondiente al módulo definido por la Consejería correspondiente en el Régimen General de Viviendas de Protección Pública.

M2 garaje y/o trastero: 60% del M2 Residencial.

Los precios máximos de venta se entienden sin IVA e incluyen costo del solar urbanizado y edificación finalizada.

Estos precios máximos serán revisados anualmente por el Pleno del Ayuntamiento con el incremento del INE para la vivienda, salvo que otras circunstancias justificadas aconsejen otra alteración distinta del precio de venta.

El precio de venta que resulte en la calificación municipal, permanecerá constante durante el primer año. Transcurrido este periodo el precio de venta podrá actualizarse, a efectos de primera transmisión, en el mismo porcentaje que se revise por el pleno municipal el precio máximo de venta.

Cualquier transmisión posterior de la vivienda y sus elementos inseparables, se hará al precio de venta oficial de la Vivienda de Protección Local vigente en el momento de la transmisión.

El precio máximo en régimen de arrendamiento será del 5% del valor del inmueble, valorado de conformidad con los precios en venta detallados en párrafo primero.

Calidades de la edificación.

No se fija ninguna calidad especial para este tipo de viviendas de protección local, debiendo de cumplir, exclusivamente la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona, quedando el resto de las condiciones sometidas a la normativa general de obligado cumplimiento vigente en el momento de la solicitud de la licencia.

Criterios de admisión.

Una vez obtenida la licencia de edificación y con ella la calificación provisional de protección local, el promotor hará una oferta pública de las viviendas, con publicación en el diario de mayor tirada de la ciudad y tablón de anuncios del Iltmo. Ayuntamiento de Chipiona, dando un plazo de presentación de solicitudes de treinta días.

Los criterios de admisión serán los siguientes:

I. Familias de escasos recursos.

A) Que los ingresos familiares anuales del solicitante y en su caso de su cónyuge, sean inferiores a 6,5 veces el salario mínimo interprofesional. (Se entenderán como ingresos la base imponible del IRPF).

B) Que el solicitante carezca de vivienda u ocupe una en el momento de la solicitud que no reúna las condiciones de habitabilidad o cuando reuniéndolas, sea notoriamente inadecuada, por razones justificadas, para sus necesidades, y que su destino sea vivienda permanente.

C) El solicitante deberá acreditar capacidad económica suficiente para hacer frente al pago aplazado por los mecanismos de control que se fijen en la oferta pública.

En el caso de familias numerosas podrán optar a más de una vivienda para cubrir sus necesidades.

II. Viviendas para jóvenes.

A) Que los ingresos familiares anuales del solicitante y en su caso de su cónyuge, sean inferiores a 6,5 veces el salario mínimo interprofesional. (Se entenderán como ingresos la base imponible del IRPF).

B) Que el solicitante carezca de vivienda u ocupe una en el momento de la solicitud que no reúna las condiciones de habitabilidad o cuando reuniéndolas, sea notoriamente inadecuada, por razones justificadas, para sus necesidades, y que su destino sea vivienda permanente.

C) El solicitante deberá acreditar capacidad económica suficiente para hacer frente al pago aplazado por los mecanismos de control que se fijen en la oferta pública.

En el caso de familias numerosas podrán optar a más de una vivienda para cubrir sus necesidades.

D) Que el solicitante tenga menos de 38 años de edad.

Transcurridos los treinta días de oferta pública y de no quedar cubierta la totalidad de la oferta, se podrán adjudicar a cualquier interesado que cumpla los requisitos de admisión.

Criterios de adjudicación.

En el caso de existir mayor demanda que oferta durante el plazo de admisión pública de ofertas, se efectuará un sorteo entre los solicitantes que cumplan los requisitos de admisión.



Incumplimientos.

El incumplimiento de las obligaciones de la vivienda municipal protegida y la no obtención del Informe favorable de la comisión dará como consecuencia la pérdida del carácter de protección local y la obligatoriedad de la promoción de Vivienda de Protección Pública, de conformidad con las determinaciones del Plan General de Chipiona.

De estar construidas las viviendas, y no obtener la calificación definitiva de Protección Local, el Ayuntamiento llevaría a cabo la expropiación, o venta forzosa por declaración de incumplimiento de obligaciones urbanísticas.

Sección 5: Del uso de los Espacios Libres.

Art. 116. Parques Suburbanos.

Parques Comarcales y Parque Central.

Son Parques Comarcales los definidos en el Plano 1.1 y 1.2 y en el artículo 242 de este Plan, en el que se regulan las condiciones de edificación y uso.

El Parque Central, calificado de interés supramunicipal.

En este Parque 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 requiriéndose en todo caso la aprobación expresa del Órgano Municipal competente.

Sección 6: Del Transporte y las Comunicaciones.

Art. 123. Condiciones de diseño 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.

Se respetarán las normas de integración paisajística reguladas en el artículo 205 de este Plan.



TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

CAPITULO II. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 205. Carreteras.

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 contiguas a las zonas de servidumbre. El arbolado no se localizará a una distancia menor de 2,50 m. de la arista exterior de la calzada.

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

El proyecto de trazado de nuevas vías debe partir, por una parte, de la consideración de las dos posiciones de observación, así como de las especificidades de todos los ámbitos paisajísticos por los que transcurre. El proyecto debe prestar atención a todos ellos, incluso a los degradados o aparentemente sin interés. En estos casos un buen proyecto puede constituir una oportunidad para la vertebración urbana y la mejora de la imagen de la ciudad.

De una forma sintética, a continuación se relacionan los principales tipos de impactos paisajísticos potenciales de las infraestructuras viarias:

- Intrusión visual:** aparición de nuevas formas dominantes, generalmente discordantes con el mosaico preexistente.
- Efecto barrera:** cisura en el territorio que, en función del tamaño de la plataforma, puede aislar las partes y afectar profundamente el aspecto de los lugares.
- Artificialización:** contraste entre el grado de antropización del territorio y la nueva vía; en general, en los paisajes rurales este contraste suele ser mayor.



□ **Fragmentación:** división de unidades funcionales (masas forestales, barrios, campos agrícolas, etc.) que puede comportar cambios de uso o la aparición de espacios residuales.

□ **Pérdida de vegetación:** eliminación de las masas arbustivas o arbóreas afectadas por el trazado de la nueva vía, así como de los espacios asociados (maniobra, almacenamiento, accesos, etc.).

La integración paisajística de las infraestructuras viarias debe tratar de alcanzar tres grandes objetivos:

- 1) el **mantenimiento y recuperación** de los valores del paisaje preexistente.
- 2) la **dotación** de un carácter significativo a las nuevas vías.
- 3) la **creación** de nuevos paisajes de calidad.

Los criterios de integración paisajística deben incorporarse en el propio proceso de concepción de los proyectos y proseguir hasta su finalización, es decir, durante las fases de planeamiento, proyecto, construcción y gestión. El trazado de nuevas vías no sólo no debe comportar fatalmente la pérdida de la esencia de los paisajes, sino que éstas pueden contribuir a su ordenación y mejora.

Se aconseja el uso de una cartografía a escala comprendida entre 1:10.000 y 1:5.000. En lo que a la caracterización de los intervalos paisajísticos se refiere, deben tenerse en cuenta las siguientes variables:

La **estructura** o disposición relativa de los elementos que definen las grandes unidades de paisaje atravesadas, tanto los relativos a la matriz biofísica del territorio (masas y cursos de agua, formaciones vegetales, tipos de cultivo, áreas urbanas y periurbanas, etc.) como los relativos a los aspectos culturales y simbólicos (elementos patrimoniales locales, actividades lúdicas y de ocio, imagen turística, etc.).

Las **pautas visuales** o factores que condicionan la visibilidad del paisaje, derivados de las características morfológicas del terreno (ritmo y frecuencia de las aberturas y cerramientos visuales), de la forma y extensión de las cuencas visuales, y de la posición relativa de los espectadores potenciales de la vía.



Los **aspectos formales**, relativos a los elementos capaces de generar impresiones plásticas, tales como los colores, la estacionalidad cromática, las texturas o las formas predominantes. Estos aspectos se deben contemplar desde el punto de vista objetivo y subjetivo, es decir, atendiendo a su valoración por parte de la población.

Se deben elaborar estudios de visibilidad que definan las cuencas visuales, la dinámica del trazado y la relación entre las diferentes secuencias. Identificar también los principales elementos visuales singulares: hitos, puntos de observación, itinerarios paisajísticos, etc.

Incorporar pautas visuales en la geometría del trazado que favorezcan una conducción segura y agradable. Esto se puede conseguir mediante recursos como:

- Potenciar la creación de secuencias visuales y de escenas panorámicas intencionadas.
- Favorecer la continuidad rítmica mediante la utilización de acordes verticales y horizontales graduales.
- Coordinar el trazado en planta con el perfil longitudinal. En la medida de lo posible, buscar la coincidencia entre los cambios de rasante y los finales de las curvas.

Conjugar la geometría del vial con el territorio para reducir el impacto físico y visual. Para ello conviene:

- Equilibrar los desmontes y los rellenos de tierra. Respetar al máximo la topografía existente, buscando siempre que sea posible la adaptación del vial al relieve y no a la inversa.
- Reseguir líneas preexistentes, que ya han transformado el territorio, y que definen el paisaje propio del lugar: caminos, contornos de formaciones vegetales, ríos, acequias, parcelario, etc.

- Buscar la similitud entre las pendientes longitudinales de la vía y las pendientes naturales del terreno.
- Utilizar acordes que suavicen los encuentros entre las distintas pendientes de la plataforma.
- Reducir el trazado mediante la construcción de puentes y túneles, en aquellos casos en que la adaptación de la geometría de la vía y la orografía sea muy difícil.

La adaptación a la topografía original, en la medida de lo posible, y el control de la **geometría de los taludes** son elementos cruciales en el camino hacia una buena integración paisajística.

Por otra parte, el estudio detallado de las **particularidades de la sección** también permite definir la ubicación de los elementos vegetales, la recogida y drenaje del agua, los sistemas de contención y el tipo de recubrimiento, tanto por su impermeabilización como por su acabado.

Controlar la percepción tanto del usuario como del observador exterior a la vía.

Facilitar la relación con las trazas existentes cercanas a la vía.

Adaptar la sección del proyecto a la topografía

Eliminar discontinuidades.

Evitar la erosión y conservar el suelo.

Diseñar un sistema constructivo integrado.

Artículo 206. Caminos.

Los caminos rurales son los definidos en el artículo 241 de este Plan.

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.



Diseñar el trazado de acuerdo con la topografía, el parcelario, la vegetación y los otros elementos relevantes del paisaje del lugar para integrarlo en la composición del espacio.

Prever el sistema de drenaje para garantizar una buena circulación de las aguas pluviales así como su conservación.

Limitar la pavimentación a los casos imprescindibles y, en dicho caso, elegir materiales de resistencia y cromatismo adecuados.

Como regla general, trazar caminos polivalentes para peatones y vehículos.



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.

En el plano 3.1 y 3.2 se definen y denominan los Pagos.

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 confieren 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. 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 o servidumbre de especial protección.
- 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 MONTE PÚBLICO.
- ❖ DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

B. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento. Se entiende por suelo de Especial Protección otorgada por:

- Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz, aprobado por Decreto 95/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de la provincia de Cádiz y se crea su Comisión de Seguimiento.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial



de Cádiz de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 21 de julio de 2005 y cuya Resolución fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 223 de 26 septiembre de 2005 y la publicación de las normas urbanísticas se realiza en el BOP nº 198 de 27 de agosto de 2005.

Por lo tanto, y en aplicación del art. 2º del Código Civil y del Art. 8 del PGOU, la entrada en vigor del mismo fue la del 15 de octubre de 2005.

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.



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 que no están vinculados a la producción agraria, y tengan como objetivo satisfacer necesidades propias de los núcleos residenciales.

Se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de parcelación urbanística (que no sean consecuencia de herencia o legado), las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales, 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 se trate de actuaciones que conlleven físicamente la transformación de las características de suelo no urbanizable por otro de características urbanas, y se puede manifestar:
 - A. Por la ejecución de obras.
 - B. Por la parcelación urbanística de la finca.
- 2) En el supuesto de vivienda, cuando la vivienda que se proyecte se sitúe a menos de 400 metros del límite del suelo urbano o urbanizable ordenado.

Artículo 226. Parcelación Urbanística en Suelo No Urbanizable.

Se considera parcelación urbanística, la división del terreno que no tiene como finalidad el destino de las fincas al uso propio del suelo no urbanizable.

Esta división está totalmente prohibida y llevará aparejada la denegación de licencia, así como la paralización inmediata de las obras o las actuaciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de la obligación de la instrucción de expedientes sancionadores y de protección de legalidad.

Existe parcelación urbanística cuando se realicen los siguientes actos:

- a) La división de terreno por debajo de 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) En los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, de dimensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.
- d) Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.
- e) Cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión o la ejecución de las obras de dotación de infraestructuras o accesos cuya finalidad no se atenga a los requerimientos de los usos y las explotaciones admitidos con carácter general en la categoría de Suelo no Urbanizable de que se trate, ni esté amparada por un plan especial regulado en el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. En particular, se considerará que se produce este supuesto cuando se habiliten nuevos accesos exclusivos a las parcelas, se realicen o proyecten obras comunes de abastecimiento de agua o electricidad, o de saneamiento, o se canalicen servicios por caminos o elementos comunes. Así como cuando la división implique la apertura de un nuevo camino de acceso que dé servicio a más de cuatro parcelas edificables según las normas de cada zona.
- f) Para la construcción de alguna de red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.



- g) 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.

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 cuenta 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:

- 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, a excepción de los cuartos de aperos, de conformidad con la normativa particular de cada categoría de suelo.



CAPITULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 228. Régimen General del Suelo No Urbanizable.

En terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

En cualquier categoría de Suelo No Urbanizable, los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medio técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias. Estos actos no supondrán la transformación del destino de suelo.

Los trabajos y las instalaciones necesarias para la realización de los usos característicos deberán realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia. Cuando estos actos impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con las determinaciones de este Plan General.

En las categorías de especial protección, la facultad de realizar obras se limita a aquellas compatibles con el régimen de protección a que estén sujetos los terrenos. En consecuencia, está prohibida la utilización que implique transformación de su destino o naturaleza que lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas.

Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población y que se legitime expresamente en este Plan General para cada categoría de suelo.

En todo caso, se deberá asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Se garantizará también la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.



Artículo 229. Definición de los Usos en el Suelo No Urbanizable.**I. 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, forestal, pecuario, cinegético y análogos.
- 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 Actuación.
- c) **Usos Prohibidos.** Son 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. Se prohíbe expresamente en todo el suelo no urbanizable cualquiera que fuera su categoría, la implantación de grandes superficies minoristas.
- 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.

II. DEFINICIÓN DE USOS.

A) Usos propios y característicos.

1. Uso Agrícola. 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) Cultivos Agrícola de Regadío: 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.

b) Cultivo bajo invernadero: 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.

2. 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.

3. Uso Ganadero. Es el que permite implantar actividades ganaderas que no suponen alteración de los valores del suelo, permitiendo aquellas actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado, cualquiera que sea su especie, incluido el avícola.

4. La caza y la pesca.



La caza también denominada actividad cinegética se basa en la captura de animales.

Pesca: conjunto de actividades por la que se capturan peces, crustáceos, moluscos, etc. en aguas dulces o marinas.

B) Usos compatibles y autorizables.

Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, son usos autorizables en Suelo No Urbanizable, aquellos que no siendo los propiamente agropecuarios o naturales en sentido estricto deben permitirse su implantación en el medio rural porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, o por la incompatibilidad de su implantación en el medio urbano. Los usos autorizables implican un aprovechamiento urbanístico del suelo por consistir en la realización de actos de nueva edificación para usos no naturales.

1. Uso zoológicos. Actividad realizadas con animales, tales como la práctica de equitación, actividades deportivas con animales, fomento y cuidado de animales de compañía y similares ya sean de carácter público o privado.

2. Uso Recreativo, naturalísticos, educativos y deportivos. Destinado al disfrute del medio rural por parte de los ciudadanos y que tradicionalmente han venido de alguna forma integrando la relación ciudadano - campo, con fines de ocio, de protección de la naturaleza, educativo del fomento de esta protección y la práctica del deporte al aire libre.

Señalaremos entre otras:

- Aulas de naturaleza destinados a fines educativos relaciones con el conocimiento e interpretación de los recursos de la naturaleza y el medio ambiente destinados a visitante aislados o en grupo para estancias cortas.
- Áreas deportivas, que incluye tanto las instalaciones deportivas para la promoción y la realización del deporte en la zona, tales como zonas para alojar embarcaciones para la práctica de deportes náuticos , aparatos de vuelo

para la realización de deportes aéreos; centros de formación y entrenamiento deportivos, y los centros para reparación de embarcaciones.

3. Depuración de mariscos y productos del mar. Destinado fundamentalmente a la manipulación de productos del mar que sean aptos para el consumo.

C) Usos provisionales o temporales.

1. Los actos de implantación de instalaciones o construcciones desmontables, todos ellos vinculados a las actividades de utilización y explotación de los usos propios y característicos del Suelo No Urbanizable:
Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
2. Las instalaciones necesarias para infraestructuras, servicios y dotaciones públicas, tal y como establece el artículo 52.3 de la LOUA.
3. Las instalaciones que tengan como finalidad el fomento de la utilización de las playas.

Artículo 230. Instalaciones, Edificaciones y Actuaciones en relación con el uso propio y característico en el Suelo No Urbanizable.

I. ACTIVIDADES, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES.

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 y otros elementos similares.
 - 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.

Las características se regulan en el artículo 231.5.

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 como mínimo de 2 aranzadas (8.944 m²).

Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones.

6. Instalaciones para actividades de ganado sin estabular, tales como granjas avícolas, gallineros, cuadras, perreras, etc., cuya edificación no sea superior a 50 metros cuadrados.

Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones.

La parcela será, como mínimo, de 2 aranzadas u 8.944 m².

7. 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, antenas y postes, 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 sean necesarias solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

8. 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.

II. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Los volúmenes de las edificaciones deben ser simples, que transmitan una imagen funcional y equilibrada evitando los volúmenes complicados que llamen innecesariamente la atención.

La cubierta de la edificación en zonas llanas debe ser a dos aguas, si bien si son muy estrechos se debe optar por una sola agua y si son en terrenos en pendiente se recomienda el alargamiento de una de las pendientes.

Las pendientes tendrán un mínimo de 15° a las cubiertas.

Se deben usar materiales naturales como la piedra, madera, adobe o ladrillo típico andaluz pintado de blanco.

En caso de utilizar materiales prefabricados, esmerarse en los acabados para transmitir una imagen de calidad: placas de hormigón con juntas bien terminadas, bloque de hormigón rebozado y pintado, etc. Minimizar el uso de materiales que desvalorizan el paisaje por su color, brillo o naturaleza (materiales de desecho, fibrocemento, plásticos, paramentos de acero brillante, etc.).

- Evitar colores saturados, discordantes y brillantes, que contrastan con los tonos matizados y suaves de los paisajes agrarios.



- Limitar el uso del color verde, puesto que puede destacar por su artificiosidad y contrastar en relación con los tonos de la vegetación, ricos, complejos y cambiantes.
- Tener en cuenta que las texturas gruesas, irregulares y rugosas oscurecen el color, mientras que las texturas finas y lisas mantienen el color original.
- Evitar volúmenes completamente monocromos (distinguir techo y paramentos).
- Establecer reglas de coloración de los elementos secundarios (marcos, puertas, cornisas, zócalos, etc.).
- Se prohíbe la utilización de materiales brillantes.

Los zócalos se limitarán a un tercio de su altura para crear siluetas más esbeltas. Guardar siempre una proporción y un ritmo en las aberturas de fachada, que armonice con el zócalo y la longitud e inclinación de cubiertas y voladizos. Priorizar las composiciones de fachada regulares con las aberturas longitudinales dispuestas en el eje central de la fachada y de la cumbreira.

A parte de aprovechamientos puntuales eólicos o hidráulicos, en las explotaciones agrarias el aprovechamiento de la energía solar es el que presenta mayor potencial. Las estructuras captadoras deberían colocarse preferentemente en las cubiertas de las edificaciones y de los elementos auxiliares de éstas, integrando su presencia desde el proyecto constructivo. Cuando se opte por estructuras exentas, fijas o móviles, hay que minimizar sus dimensiones y colocarlas de manera compacta y ordenada, en espacios adyacentes a las naves y en espacios poco visibles e improductivos.

Evaluar la superficie de depósito necesaria para cada tipo de material (cosecha, hierros, plásticos, deshechos, etc.), prever un espacio funcionalmente adecuado y velar por el mantenimiento del máximo orden en la disposición de los elementos almacenados. Estudiar la posibilidad de implementar medidas de integración para atenuar el impacto visual de los depósitos de fuerte impacto (desplazamiento a espacios menos visibles, utilización de espacios deprimidos, semienterramiento, plantación de vegetación, construcción de empalizadas o muretes, etc.).

Limitar, unificar y simplificar los recintos cerrados. Es deseable optar por modelos visualmente permeables, no preeminentes y formalmente sencillos y uniformes. Es preferible emplear para ello materiales naturales y recurrir a tipologías de carácter rural, privilegiando los tipos tradicionales de la región, si existen. Hay que evitar la diversidad de modelos, alturas, materiales y tipologías en la explotación y rechazar diseños que llamen la atención o cuyo carácter sea marcadamente urbano o industrial.

Se deberá realizar una conservación adecuada de las construcciones y los elementos auxiliares y mantener un orden y limpieza de las explotaciones agrarias en las que se debe tener en cuenta lo siguiente:

Implementación de medidas de conservación: valorar las necesidades de mantenimiento de los edificios y elementos exteriores: rebozar y pintar muros y paramentos, limpiar los sistemas de drenaje, reparar desperfectos puntuales, etc. Programar un calendario de mantenimiento que distribuya las acciones en el tiempo de manera compatible con su paso y con los recursos disponibles.

Tratamiento de la vegetación: evaluar el estado de la vegetación y sus necesidades de mantenimiento. Programar las acciones en función de las épocas adecuadas (sustitución de árboles en mal estado, nuevas plantaciones, poda de arbolado y arbustos, siega de superficies de praderas, abonado, eliminación de malas hierbas en parterres y espacios ajardinados, etc.).

Limpieza de los espacios exteriores: mantener una limpieza exterior general derivada del funcionamiento habitual de las actividades agrarias, disponer de contenedores para los residuos y vaciarlos regularmente, limpiar periódicamente las superficies pavimentadas.

Orden en la disposición de los elementos: disponer los elementos que deban estar en el exterior (maquinaria, herramientas, productos de la cosecha, palés, materiales de construcción, plásticos, botes, etc.) de manera separada, compacta y ordenada, preferiblemente en espacios donde no entorpezcan la visión.

Retirada de elementos obsoletos: reciclar o desechar los materiales, maquinaria o incluso construcciones no necesarios para el correcto funcionamiento de la explotación. El deterioro y la acumulación de elementos inútiles, cuyo estado de conservación suele deteriorarse progresivamente debido a su falta de uso, es habitual y sólo contribuye a empeorar la imagen y el funcionamiento de las instalaciones.

Coherencia y continuidad de las acciones de mantenimiento: utilizar materiales y colores iguales o armónicos a los originales en las labores de reparación y mantener una lógica general en las actuaciones efectuadas. Velar por la incorporación del mantenimiento en la dinámica general de funcionamiento para garantizar su rendimiento y efectividad.

Evitar el uso de especies y el diseño de plantaciones de carácter excesivamente ornamental o urbano.

El excesivo ajardinamiento de los espacios anejos a las explotaciones puede crear una imagen impropia del entorno rural donde se insiere la construcción y crear una imagen artificiosa y extraña. En general, conviene evitar una elevada diversidad de especies, la excesiva abundancia de elementos florales, el uso del arte topiario en los setos o los diseños de plantaciones complicados y barrocos.

Acompañar los volúmenes contruidos de plantaciones vegetales que contribuyan a la creación de una imagen global.

En general, es recomendable la presencia de vegetación en torno a las edificaciones, puesto que, bien utilizada, contribuye a su integración. Las posibilidades ofrecidas por el uso complementario de árboles, arbustos o enredaderas en formaciones de estructura, carácter y función variada son múltiples y ricas e inciden en la creación de entornos atractivos.

Prever plantaciones en la franja exterior de cerramientos y vallas para filtrar su visión. Cuando exista vegetación arbustiva y arbórea de estructura lineal en las cercanías (camino, lindes, terrazas), es conveniente utilizar plantaciones del mismo carácter para filtrar la visión de los cerramientos de recintos. Generalmente no es necesario ocultar completamente su presencia, pero el acompañamiento vegetal filtra su visión y proporciona matices compositivos y una imagen cuidada y acabada.



Artículo 231. Actuaciones permitidas en el Suelo No Urbanizable.

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.

1º.- 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.
- c. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes, que no sean susceptibles de demolición.



- d. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

2º.- Régimen urbanístico de las actuaciones:

1. Parcelaciones rústicas.

Se permitirá la división del terreno rústico que no se considere parcelación urbanística y estará sujeta a licencia urbanística.

La parcela mínima será la unidad mínima de cultivo para cada clase de suelo.

En el supuesto de que exista una edificación, la parcela mínima exigible tendrá la superficie exigible para la edificación existente.

En el supuesto de la existencia de una edificación, en una categoría de suelo que no tiene regulada condiciones referentes al tamaño de la finca para dicha edificación, se tomara como dimensión mínima exigible para la posible parcelación rústica, la que se exige para la categoría de regadío intensivo cuando existen edificaciones.

En el supuesto de que en una finca existan varias edificaciones la parcela mínima exigible será la mínima exigible para la edificación para la que se exija mayor superficie de parcela, sin que sea necesario que la parcela tenga las dimensiones de la suma de las superficies que sean necesarias para cada edificación.

En el supuesto de que en una finca exista vivienda y nave, la parcela mínima será la que se exige para la edificación de vivienda exclusivamente.

2. 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.

3. Edificaciones.

- a) Las Edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos propios deberán, tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño al paisaje natural.
- 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) Las edificaciones deberán disponer de sistema de depuración adecuado de aguas residuales, mediante separadores de grasa y/o fosas sépticas estancas.
- d) Las edificaciones destinadas a usos zoológicos, recreativos, naturalísticos y educativos, deberán ser declarados de Interés Público por el Pleno de la Corporación, sin necesidad de tramitación de Proyecto de Actuación.

Todas estas edificaciones deben cumplir las normas del artículo 230 de este Plan General.

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 la 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, o propuesta alternativa, justificada técnicamente.

Los invernaderos se dotarán de dispositivos de colectores de pluviales, que serán conducidas a balsas de riego o a la red de drenaje general. No se permitirá la evacuación de las aguas pluviales sobre caminos de uso público si estos no cuentan con cunetas de capacidad suficiente de evacuación.

6. Las edificaciones o instalaciones y actuaciones de utilidad pública e interés social.

- a. Sólo podrán realizarse aquellas expresamente permitidas por este Plan para cada categoría de suelo.
- b. Estarán sometidas a lo establecido en el Artículo 235 de estas Normas.

7. 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 Actuación de Interés Público.

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 contemple la Normativa Estatal y Autonómica.



Estas Normas, entre otras, constituyen en su conjunto el marco legal donde necesariamente deberá insertarse 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 50 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.

D. 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 someterse a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental.

3. Protección de las aguas subterráneas.

A. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, y a las viviendas 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 sean estancas y tengan garantizado su mantenimiento.



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 por medios propios, 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 la formación vegetal en la que predominan los árboles.

Están 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 Ambiental Estratégico.

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 generar 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, tal y como se establece en el artículo 230 sobre integración paisajística.

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.

C. El Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia por incumplimiento de la calidad estética del 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 protegidos.

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 legislación aplicable.

B. Por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, el Ayuntamiento podrá 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 y se dará cuenta a la Consejería de Medio Ambiente.

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.

En el supuesto de que se encuentren asfaltadas se permitirá el uso para el tráfico rodado.

10. Protección Arqueológica.

Con carácter previo a la ejecución de las obras en zonas catalogadas de protección arqueológica, los titulares de licencia, y así deberá constar en el documento de concesión de la misma, previo a la ejecución de las obras deberán ponerse en contacto con la Delegación Provincial de Cultura para que se establezcan las Medidas de Protección que podrán ser las siguientes, siguiendo la vigente normativa de patrimonio y, sobre todo a tenor de lo dispuesto en la legislación sobre Actividades Arqueológicas:

1) Actividad Arqueológica Preventiva mediante la modalidad de Prospección Arqueológica Superficial, en caso de la falta total de datos o de investigaciones sobre el área donde se pretenda desarrollar el proyecto.

2) Actividad Arqueológica Preventiva mediante la modalidad de Control Arqueológico de Movimientos de Tierra, en caso de que existan yacimientos

arqueológicos cercanos o una media o baja probabilidad de afección sobre el subsuelo.

3) Actividad Arqueológica Preventiva mediante la modalidad de Sondeo Arqueológico o mediante la modalidad de Excavación en Área o en Extensión, en el caso de que exista yacimiento arqueológico inventariado o registrado con investigaciones anteriores o como resultado de una actividad arqueológica de Prospección Arqueológica Superficial.

4) En última situación, como caso especial, se podrá emitir informe de innecesidad de establecer medidas de protección. Esta situación tan sólo podrá darse en aquellos casos en los que tras la realización de alguna de las Actividades Arqueológicas interiores los resultados hayan deparado resultados negativos o inexistencia de patrimonio arqueológico soterrado.

11. Medidas de protección y prevención ambiental.

A. Todas las actividades compatibles en el Suelo No Urbanizable en el término municipal que se encuentren incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015 de 29 de diciembre, que regula las categorías de Actuaciones Sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, que quedaron sometidas a Autorización Ambiental Integrada (AAI), Autorización Ambiental Unificada Procedimiento Abreviado (AAUA), Evaluación Ambiental (EA), Calificación Ambiental (CA) o Calificación Ambiental mediante Declaración Responsable (CADR), 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 prohibidas en el Suelo No Urbanizable.

Se prohíbe expresamente:

- A. La parcelación urbanística. Se regula en el artículo 226 de este Plan.
- B. 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.
- C. En Suelo de Especial Protección por Legislación Específica y Especial Protección por Planeamiento, las edificaciones destinadas a viviendas.
- D. Las construcciones, obras e instalaciones que no estén autorizadas.

Artículo 234. Autorizaciones, Licencias y Declaración de Innecesariedad.

1. Están sujetos a licencia urbanística municipal, sin necesidad de aprobación de Proyecto de Actuación:

Sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes, conforme a la legislación general o sectorial aplicable, los siguientes actos:

La ejecución de construcciones destinadas a los usos propios y característicos:

- a. En el suelo de Especial Protección por legislación específica y Especial Protección del corredor litoral, en la zona entre el dominio público marítimo terrestre y doscientos metros hacia dentro, sólo se permitirán las construcciones e instalaciones para usos expresamente permitidos, y las que se permitan con el carácter de desmontables.



b. En el suelo de especial protección del litoral por planeamiento, en las zonas de interés territorial 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:
 - Naves.
 - Casetas para aperos.
 - Invernaderos.
 - Edificaciones para ganadería estabulada.
 - Edificaciones para ganadería sin estabular.
 - Vallados y cerramientos.
 - Edificaciones vinculadas a la infraestructura.

2. Están sujetos a licencia urbanística municipal, previa declaración de interés público por el Pleno de la Corporación:

- En suelo de especial protección litoral, en las zonas de interés territorial y en suelo de carácter natural o rural:
 - 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 una aranzada.

Las instalaciones no ocuparán más del 5% de la finca.
 - Usos recreativos, naturalísticos, educativos y deportivos.

Las instalaciones deben estar vinculadas a la protección de la naturaleza y fomento de esta protección y serán las mínimas posibles que se necesiten para esta actividad.
 - Depuración de moluscos y productos del mar.



Sólo se autorizarán las que deban estar colindantes con la Costa, y la edificación será la mínima necesaria para el ejercicio de esta actividad.

3. Las edificaciones con destino a vivienda familiar aislada:

La construcción de vivienda en Suelo No Urbanizable se someterá al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. Que la vivienda esté vinculada a la explotación agraria, forestal o ganadera, para lo cual:

- El titular de la misma deberá tener como actividad la agricultura, y deberá incorporar la documentación necesaria que demuestre que más del 50% de las rentas familiares provienen de la agricultura.
- La finca deberá estar en producción.

b. Que la finca tenga las dimensiones mínimas que se establecen para categoría del suelo.

c. Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada en el párrafo anterior y además a la finca a que se adscribe.

d. Que no existe inducción a la formación de asentamiento de población regulado en el artículo 225 de este Plan.

e. En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m², en una sola planta.

f. 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, una vez que haya sido deslindado.

g. 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 otra explotación agrícola en el Término.

4. Las edificaciones o instalaciones y actuaciones de utilidad pública e interés social.



- Sólo podrán realizarse aquellas expresamente formuladas por este Plan para cada categoría de suelo.
- 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.

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.
- Plazo para el que se solicita la instalación.

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 en obras de edificación o implantación 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.
- Prestación de garantía tanto para garantizar el buen uso de la instalación como para el desmantelamiento de la actividad a la terminación del período concedido para la instalación.

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 la LOUA. 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.

5. 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 estarán sujetas al procedimiento de Actuación de Utilidad Pública e Interés Social.

c. 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 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 concurren 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.

Junto a la solicitud de utilidad pública e interés social se deberá presentar una justificación detallada de la necesidad de su emplazamiento, para lo cual deberán aportar, informe justificativo de su necesidad de emplazamiento en el Suelo No Urbanizable. Del mismo modo, 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.

Los Proyectos de Construcción de las actuaciones de interés público, deberán prever y recoger la solución adoptada sobre el abastecimiento de agua potable y el saneamiento de aguas residuales, así como la recogida de los residuos sólidos.

2. 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 aquella. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

3. 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.

4. Se consideran actuaciones de utilidad pública e interés social, las que expresamente se definen para cada una de las clases de suelo de este Plan General.

5. 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.



6. Condiciones de determinadas edificaciones o instalaciones específicas:

Se regula expresamente los requisitos exigibles para cada actuación, que se especifican a continuación.

A) Equipamientos públicos, solicitados y gestionados por Administración Pública.

Las características de las edificaciones en cuanto a altura, volumen, linderos y retranqueos, serán las que específicamente se determinen en cada proyecto presentado, atendiendo a las características peculiares de la instalación.

El Ayuntamiento o la Consejería de Obras Públicas podrán exigir los requisitos que, atendiendo a las razones medioambientales, paisajísticas o culturales, tuvieran por conveniente.

B) Las instalaciones de Energía Renovable: (parques eólicos, instalaciones de aprovechamiento de energía fotovoltaica e instalaciones de aprovechamiento de energía termosolar), no podrán contravenir las establecidas en el POT de la Costa Noroeste de Cádiz.

C) Instalaciones privadas.

Las características concretas de las edificaciones que se regulan para cada clase de suelo en estas normas urbanísticas.

8. Todas las edificaciones o instalaciones deberán tener en cuenta las siguientes medidas correctoras:

I. Protección de las aguas

Se han de controlar los vertidos, con objeto de evitar la contaminación de las aguas subterráneas, superficiales y oceánicas.

II. Protección de los recursos agua, suelo y paisaje en relación al vertido incontrolado de residuos sólidos urbanos y asimilables.



Se prohíbe el depósito de residuos sólidos de cualquier tipo fuera de instalaciones concebidas para tal fin, y adaptadas a las características de estos residuos.

III. Protección del suelo, Protección del Paisaje, Protección de la Vegetación, Protección de la Fauna y sus hábitats singulares, Protección del Patrimonio, Zonas de Protección de Cauces Públicos y Protección de la Salud.

9. Deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas de Protección:

- 1) En la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre sólo podrán ubicarse aquellas obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tenerse otra ubicación, o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio Público Marítimo Terrestre, o tengan el carácter de apoyo logístico para las playas.
- 2) Se deberá presentar justificación detallada de la necesidad de su emplazamiento, para lo cual deberán aportar junto a la solicitud de utilidad pública o interés social, informe justificativo de su necesidad de emplazamiento en el Suelo No Urbanizable. Del mismo modo, 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.
- 3) Al objeto de disminuir el impacto paisajístico, las distintas construcciones deberán tener un diseño apropiado al objeto de favorecer su integración paisajística en el entorno existente, tal y como se establece en el artículo 230 de este Plan.
- 4) Las zonas verdes asociadas a las distintas actuaciones deberán recoger medidas de protección sobre la fauna y la vegetación autóctona, mediante la utilización de especies típicas de la zona, sin que se produzca en ningún caso la introducción de especies alóctonas, así como posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios



principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

- 5) Los proyectos de construcción de las actuaciones de interés público, deberán prever y recoger la solución adoptada sobre el abastecimiento de suministro eléctrico, de agua potable y el saneamiento de aguas residuales, así como la recogida de los residuos sólidos.
- 6) La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos, 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, y cualquier otra normativa aplicable.
- 7) Al objeto de minimizar la contaminación lumínica y en orden a proteger la oscuridad natural del cielo, el Proyecto de Instalación deberá analizar y contemplar la utilización de las mínimas intensidades y la dirección y rangos espectrales más adecuados para conseguir la máxima protección contra la contaminación lumínica.
- 8) Las edificaciones se realizarán según los principios de la arquitectura bioclimática e interpretación paisajista referida en este Plan, debiendo ubicarse placas fotovoltaicas en los techos de todas las edificaciones que se instalen en el ámbito u otras fuentes de energía renovables.

10. Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras, que deberán ser de aplicación en todas las actuaciones:

1. Cualquier vertido de aguas residuales deberá realizarse a la red general de saneamiento. En caso de existir imposibilidad técnica debidamente justificada, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, acorde con las características del vertido y del medio receptor efluente. Se prohibirá cualquier vertido incontrolado de aguas residuales, directo o indirecto, que acabe en cauce público, y el uso de pozos ciegos o fosas sépticas que no sean estancas.



2. Los valores máximos admisibles de las aguas residuales vertidas a la red municipal serán los que se establezcan reglamentariamente por la Corporación, de acuerdo con el sistema de tratamiento de aguas residuales que se adopte y la legislación vigente.
3. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca vertidos cuyas características sean incompatibles con las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas previstas, deberá efectuar el tratamiento de los mismos antes de su evacuación a la red general.
4. Se admitirá el uso de fosa séptica estanca cuando se den las suficientes garantías, mediante estudio hidrogeológico o informe de la administración competente, de no suponer riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas, y que sean estancas.
5. Se prohíbe la inyección de las mismas en pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
6. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces, así como los terrenos inundables durante las crecidas ordinarias.
7. Será necesaria la obtención de licencia municipal para realizar nuevas captaciones de aguas subterráneas así como la autorización del organismo competente.
8. Se deberá prohibir el depósito de residuos sólidos de cualquier tipo fuera de instalaciones concebidas para tal fin.
9. En caso necesario, las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obra o actividad, deberá incluir en el proyecto los estudios necesario para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y la erosionabilidad de los suelos.



10. En los proyectos de actividades extractivas se debe prever la adecuada conservación del suelo fértil para la posterior revegetación final de toda el área afectada.
11. La implantación de usos y actividades que puedan generar un impacto paisajístico negativo deberá realizarse justificando en el proyecto la inexistencia de ubicaciones menos impactantes y estableciendo en todo caso medidas correctoras de impactos.
12. Se prohíbe la tala, deterioro intencionado o cualquier acción que dañe el arbolado existente en todo el suelo no urbanizable, salvo caso excepcional justificado y de acuerdo con la legislación vigente.
13. Se fomentará la recuperación y restauración de la vegetación asociada a los cursos de agua, tanto arbórea como arbustiva, en franjas a ambos lados de los cauces principales de 25 m.
14. Se fomentará el uso recreativo y forestal de dichas zonas, prohibiéndose cualquier edificación en las mismas. En las actuaciones de restauración se utilizarán especies autóctonas.
15. Se prohíbe dar muerte o dañar intencionadamente a la fauna existente en todo el término municipal.
16. Será necesaria la obtención de licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas y vallados, al objeto de comprobar, entre otros, que no puedan impedir el libre paso de la fauna.
17. Se establecerán las medidas necesarias para la protección del patrimonio y yacimientos arqueológicos del término municipal.
18. Todas las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección y serán de dominio público, no pudiéndose efectuar cerramientos, edificaciones o instalaciones privadas de cualquier



tipo dentro de las mismas.

19. Cualquier actuación que se quiera ejecutar sobre vía pecuaria, deberá estar autorizada de forma previa por el organismo competente. Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo.
20. En las zonas de protección de cauces públicos se actuará según legislación sectorial vigente.
21. La red de saneamiento estará siempre por debajo de la de abastecimiento de agua.
22. Para garantizar la no afección de la población por ruidos, para la obtención de la licencia urbanística se exigirá a las instalaciones a implantar en el municipio el cumplimiento de los niveles máximos equivalentes de ruido a la atmósfera según legislación vigente.
23. Considerando que todas las edificaciones deben cumplir con los requisitos de seguridad, salubridad, ornato y respeto del medio ambiente, es necesario someterlas a un control municipal, teniendo en cuenta su régimen jurídico.

Artículo 236. Regulación de las edificaciones e instalaciones existentes.

A. Edificaciones aisladas en situación de Fuera de Ordenación en Suelo No Urbanizable.

1. Se declararán en régimen de Fuera de Ordenación las edificaciones que no son conformes al vigente Plan General, pero que se construyeron con licencia urbanística, o se construyeron con anterioridad a Mayo de 1.976 en suelo rústico, para las que no necesitaban licencia.



2. Sólo se podrán autorizar las obras de conservación y mantenimiento, que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, así como las obras de consolidación de la edificación, sin que estas supongan un incremento del valor de expropiación.

3. La prestación de los servicios básicos, cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructura o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

4. Procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantienen el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. No obstante, no podrá concederse licencia de ocupación o utilización para las edificaciones situadas en suelo de dominio público sin contar con la pertinente autorización del organismo gestor de la misma.

5. En las edificaciones aisladas en situación de Fuera de Ordenación, localizadas en Suelo No Urbanizable que presente riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos o de otra procedencia, se consideran un supuesto de incompatibilidad absoluta, permitiéndose sólo las simples obras de conservación y mantenimiento. No se permitirán las obras de consolidación, de modernización, incluidas aquellas obras de mantenimiento que impliquen la reparación de su estructura portante.

B. Edificaciones en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación para las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable.

1. Se declararán en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación, los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



2. Sólo se podrán autorizar las obras de conservación y mantenimiento y las que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

3. La prestación de los servicios básicos, cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructura o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Podrán autorizarse las conexiones a las instalaciones existentes siempre que no requieran la ejecución de nueva instalación, sino simplemente la conexión individual.

4. No procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización. No obstante, podrá reconocerse la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destine por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

5. En las edificaciones aisladas en situación de asimilado al régimen fuera de ordenación, localizadas en Suelo No Urbanizable que presente riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos o de otra procedencia, la autorización de obras de conservación o de mantenimiento estará condicionada a la acreditación de medidas que reduzcan el riesgo de modo que se garantice la seguridad de la edificación, además de la salubridad y habitabilidad.

Todas las viviendas que se encuentren en esta situación, están obligadas a la Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación en los términos y plazos que se establezcan en la Ordenanza Municipal, y, en caso de incumplimiento, el Ayuntamiento mediante ejecución subsidiaria, procederá a su declaración a cargo y costa del obligado.

C. Legalización de viviendas con disconformidades no sustanciales.



En aplicación del principio de proporcionalidad se podrán legalizar, las viviendas construidas en suelo no urbanizable con anterioridad a esta revisión que se encuentren en fincas rústicas, cualquiera que sea su situación jurídica, y aunque no cumplan el requisito de parcela mínima y tengan expediente de Protección de Legalidad con la obligación de demoler, en cualquiera de los siguientes casos:

- 1) Que la parcela en la que se ubica la finca esté destinada a actividad agrícola, ganadera, forestal o pecuaria o explotación racional de los recursos naturales, o actividad artística o cultural.
- 2) Que se trate de la vivienda habitual; que los propietarios no cuenten con otra propiedad en la que puedan habitar.
- 3) Que los recursos económicos de la familia queden debidamente acreditados con informe de los servicios sociales y no sean suficientes adquirir otra vivienda.

En estos supuestos deben además reunir los siguientes requisitos:

- Que no estén en Suelo de Especial Protección por Legislación Específica.
- Que reúnan los requisitos de seguridad, salubridad y ornato.
- Que se adecuen al medio ambiente.
- Que no tengan más de 150 metros.
- Que acompañen estudio paisajístico y del entorno.
- Que abonen la prestación compensatoria que se determine en expediente de declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación por “cumplimiento por equivalencia”.
- Que desde la resolución del expediente de Protección de Legalidad hayan transcurrido más de seis años.

D. Adecuación de Viviendas conformes al Plan.

Las construcciones existentes, que fueran conformes con el Planeamiento, que no tengan licencias, deberán solicitar obligatoriamente la legalización de la edificación y, si 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.

E. Invernaderos existentes.

Aún cuando no respeten los retranqueos a linderos especificados en esta norma, si han sido construidos de conformidad con la normativa establecida en la fecha de su construcción, 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 cuando el nuevo invernadero se construya 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, si no han transcurrido más de 3 años desde su eliminación.

F. Industrias.

- a) Las industrias existentes a la entrada en vigor del presente Plan en Suelo No Urbanizable que cuenten con licencia municipal, si no cumplen los requisitos expresados en el presente artículo en función de su caracterización quedarán en Situación de Fuera de Ordenación No Sustancial, salvo que se trate de actividades incompatibles con el modelo territorial o si se sitúan en terrenos de especial de protección, en cuyo caso se aplicará un régimen de Fuera de Ordenación Sustancial.
- b) Las industrias existentes en Suelo No Urbanizable cuando carezcan de licencias y no sea posible la declaración de utilidad pública e interés social para que se le otorgue licencia previo proyecto de actuación, podrán ser objeto de Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación.

G. Edificaciones con destino a establecimientos hoteleros y hospedaje:

Dentro de esta categoría se incluyen los establecimientos hoteleros, las granjas escuelas, los albergues y campings.

Las edificaciones existentes en suelo no urbanizable construidas con anterioridad a esta Revisión, cualquiera que sea su situación jurídica, y aunque no cumplan el requisito de parcela mínima, y aún cuando no sean conformes a las normas exigidas en este Plan para las nuevas Edificaciones, tengan o no expediente de Protección del Legalidad o la obligación de demoler, podrán destinarse a los usos definidos en el párrafo anterior, previa declaración de AFO.

H. Edificaciones con destino a establecimientos de restauración:

Las edificaciones existentes en suelo no urbanizable construidas con anterioridad a esta Revisión, cualquiera que sea su situación jurídica, y aunque no cumplan el requisito de parcela mínima, y aún cuando no sean conformes a las normas exigidas en este Plan para las nuevas Edificaciones, tengan o no expediente de Protección del Legalidad o la obligación de demoler, podrán destinarse a estos usos de restauración, previa declaración de AFO.

Artículo 237. Implantación de Infraestructuras.

1. Se permitirá la implantación de infraestructuras y servicios para las que la Legislación sectorial establece 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.



CAPÍTULO III. RÉGIMEN 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, las actividades recreativas y las actividades deportivas al aire libre. 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. Talas. No se permite la tala de los árboles, 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.

4. 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. Zonas de Protección.

A. VÍAS PECUARIAS.

1. Delimitación. Comprende los espacios por donde discurren las vías pecuarias, aún cuando no estén deslindadas, 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 m ²	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
Cañada Real de Chapitel	75,00	3,35

Todas estas vías pecuarias quedan reseñadas en el Plano 3-1 y 3-2.

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.

No obstante se mantienen los viales existentes en las vías pecuarias.

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 la Consejería de la Junta de Andalucía 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.

4. Servidumbre de protección. En actuaciones sobre terrenos colindantes con vías pecuarias, cañadas, cordeles, etc..., se mantendrán unas separaciones de 40 m. y 20 m. para coladas y veredas respectivamente, contados desde el eje de la vía.

B. 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, denominado El Pinar de la Villa con código CA-50045-AY.

Se califica como Sistema General Supramunicipal. Se potenciarán los valores naturales y paisajísticos.



Todos estos espacios de Monte Público Pinar de Chipiona, quedan reseñados en el Plano 3-1 y 3-2.

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, y cualquier otra que le sea de aplicación.

B. Usos Compatibles. Ocio, Festejos y Recreo.

De acuerdo a la normativa sectorial de aplicación, los órganos competentes, establecerán las condiciones de implantación de los usos y actividades de ocio y recreo y las instalaciones destinadas a este fin, tales como áreas de juego, de estancia y reposo, paseos y establecimientos al servicio de las actividades recreativas.

Los usos propios de las edificaciones existentes.

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, que se mantienen, y se permite su uso:

- Ermita.
- Portada de Entrada al Pinar de la Villa.
- Merenderos.
- Camping Municipal/ Campamento.
- Campamento Puente Zuazo/ Camping.



C. ESPECIAL PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

1. Delimitación.

Las playas del litoral del Término de Chipiona, que quedan delimitadas en su parte interior por la Delimitación Marítimo-Terrestre y por el exterior por las Aguas Continentales, distinguiéndose en el término las siguientes:

- Playa de La Ballena.
- Playa de Las Tres Piedras.
- Playa de Camarón/La Laguna.
- Playa de Regla.
- Playa de Las Canteras.
- Playa de la Cruz del Mar.
- Playa de Niño de Oro/Micaela.
- 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.
- 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. Obras en el Dominio Público Marítimo Terrestre.

Toda obra o instalación a implantar en el suelo no urbanizable afectado por la zona de dominio público para instalaciones u obras de utilidad pública o interés social que por



su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio Público Marítimo Terrestre, deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.
- b. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los arts. 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia.
- c. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

4. Condiciones de las edificaciones e instalaciones.

En el suelo de Dominio Público Marítimo Terrestre.

Todas las edificaciones, obras e instalaciones estarán sometidas a licencia municipal.

En suelo de Dominio Público Marítimo Terrestre, las condiciones de edificabilidad y uso son los que determine la Dirección General de Costas.

El Ayuntamiento tendrá en cuenta para la concesión de la licencia que, por su forma materiales, causen el menor daño posible al paisaje, y que no se utilicen materiales impropios para la zona, como los materiales reflectantes o brillantes para cualquier revestimiento exterior.

Se deberá presentar proyecto técnico, que incorpore estudio paisajístico, con detalle pormenorizado de todos los elementos que incluye la edificación.



III.B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO.

Artículo 240. Zonas de Interés Territorial.

1. DELIMITACIÓN.

A.- Delimitación de las Zonas de Interés Territorial.

a) **La Grajuela**, tiene como finalidad promover la existencia de tramos no urbanizados en el litoral y evitar la conurbación de la franja costera.

Área comprendida entre la zona de Especial Protección del Corredor Litoral, ámbito del Sector 11, Camino de la Reyerta, Camino de la Esparragosa, Carretera A-480: Chipiona-Sanlúcar de Barrameda hasta el límite del caso urbano y el Límite del Suelo Urbano.

Este Suelo queda reseñado en el Plano 1-1 “Clasificación del Suelo”.

b) **La Mosca**, cuya finalidad es evitar el crecimiento urbanístico el Este de la A-491.

Zona delimitada por la Carretera de Rota A-491, Cañada de Chapitel y trazado de la antigua vía del tren (Vía Verde).

2. UNIDADES MÍNIMAS.

a) **Unidad Mínima de Actuación.** La Unidad Mínima de Actuación se establece en 4.472 m².

b) **Unidad Mínima de Cultivo:** Regadío 2.500 m².

3. USOS.

a) Característico:

- A) Agrícola.
- B) Forestal.
- C) Ganadero.
- D) Pecuario.
- E) Cinegético.



b) Autorizables:

- Zoológico.
- Recreativo , naturalísticos, educativos y deportivo.
- Depuración de mariscos y otros productos del mar.
- Utilidad Pública e Interés Social, vinculado al uso de las playas, expresamente contemplados para esta categoría, incluido el hotelero y hospedaje y la restauración.

4. ACTUACIONES.

I. Permitidas:

1) Parcelaciones.- Se permite la segregación de parcelas, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo, es decir, 2.500 m².

2) Instalaciones y Edificaciones.-

Las edificaciones que se permiten en cada zona de suelo, y deberán respetar las condiciones generales establecidas para ello en las presentes normas del Plan General.

a) No será necesaria la declaración de utilidad pública e interés social ni la aprobación de Proyecto de Actuación para las siguientes obras:

- Construcción de casetas de aperos para uso agrícola.
- Construcción de nave para uso agrícola de 100 m².
- Construcción de establos.
- Construcción de invernaderos.
- Instalaciones para núcleos zoológicos.
- Instalaciones para la conservación y mantenimiento de los valores naturales.
- Infraestructuras para la prestación de servicios públicos que ineludiblemente deberán localizarse en la zona.
- Instalaciones recreativas, deportivas al aire libre o de ocio, naturalísticas y educativas.



- En el supuesto de finca superior a la aranzada, se podrán construir naves independientes de 100 m², con distancia mínima de 200 m. entre ellas, si bien el número de naves nunca será superior a cinco, con independencia de la superficie que tenga la finca.
- Usos provisionales o temporales y desmontables a que se refiere el artículo 241.3 de este Plan, que regula las autorizaciones en el Suelo de Dominio Público Marítimo Terrestre y de la Zona de Servidumbre de Costas, que deberán contar con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

b) Será necesaria la declaración de utilidad pública e interés social para las siguientes edificaciones:

- Actuaciones de ocio al Aire Libre.
- Establecimientos de producción artesanal.
- Centros de Jardinerías.
- Edificaciones con destino a establecimientos hoteleros y hospedaje.
- Edificaciones con destino a establecimientos de restauración.
- Instalación de aparcamientos para turismos.
- Áreas de servicios de acogida para caravanas y autocaravanas, campings, albergues y granjas escuelas.
- Marina seca para embarcaciones.
- Estaciones de servicio / Gasolineras.
- Instalaciones deportivas: Campos de golf, centros de equitación, complejos deportivos.
- Centro para ocio y eventos.

Las características urbanísticas serán las reguladas en el artículo 245.

II. Prohibidas:

Se prohíben expresamente:

- Las construcciones de viviendas aisladas.
- 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.

Artículo 241. Caminos Rurales y Red Viaria.

CAMINOS RURALES.

Son bienes de dominio público de titularidad y competencia municipal.

Los caminos rurales deberán tener unas características técnicas acordes a las funciones que desempeñan.

En el caso de nuevos caminos que resulten necesarios para el desarrollo de la actividad agraria, estos deberán adaptarse a la topografía del lugar, su trazado dispondrá de drenajes longitudinales y transversales así como de dispositivos de minimización de impactos ambientales, de reducción de acarreo y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.

Los caminos existentes que no formen parte de la red de caminos públicos no podrán tener anchura superior a 5 metros. Los firmes serán preferentemente de zahorra, evitando los tratamientos asfálticos. Se podrán utilizar firmes de hormigón para vadear la red de drenaje.

En el Término Municipal de Chipiona se encuentran los siguientes caminos:



ORDEN	DENOMINACION DEL CAMINO	DESCRIPCIÓN	COORDENADAS DE INICIO	COORDENADAS DE FIN	ESTADO ACTUAL	LONGITUD EN KMS.
1	TALONA	Tiene su comienzo en la llamada Pista de Montijo o hijuela Ancha y termina en la costa. Su itinerario pasa por el polígono 1 y por el polígono 14. Su anchura media es de 5,50 m. Comprende tramos asfaltados y tramos de tierra. Ref. Catastral: 11016A00109003	HUSO UTM: 29 X: 732.027,98 m Y: 4.070.497,83 m	HUSO UTM: 29 X: 730.736,61 m Y: 4.070.175,05 m	2/3 asfaltado 1/3 de tierra	1,429
2	CAMINO DE LA BATERÍA	Tiene su comienzo en el cruce entre la hijuela Ancha y el camino Niño de Oro y termina en finca privada, limítrofe con la costa, en el denominado pago Montijo. Discurre íntegramente por el polígono 1. Su anchura media es de 5,20 m. Ref. Catastral:11016A00109006	HUSO: 29 X: 731.677,72 m Y: 4.071.106,86 m	HUSO: 29 X: 731.285,84 m Y: 4.071.356,21 m	Asfaltado	0,465
3	NIÑO DE ORO	Este camino se divide en dos tramos: <u>TRAMO 1:</u> Tiene su origen en el cruce con la hijuela Ancha y camino de la Batería y termina en finca privada, en el llamado pago Niño de Oro. Discurre íntegramente por el polígono 1. Su anchura media es de 5,80 m. Ref. Catastral 11016A00109005 <u>TRAMO 2:</u> Tiene su origen en el camino de Esparragosa, atraviesa la antigua vía del ferrocarril y termina en el camino de la Talona. Discurre por el polígono 14, separando a éste del polígono 13. Su anchura media es de 5 m. Ref. Catastral 11016A01309003	<u>TRAMO1</u> HUSO: 29 X: 731.674,98 m Y: 4.071.101,89 m <u>TRAMO 2</u> HUSO: 29 X: 731.503,25 m Y: 4.069.620,33 m	<u>TRAMO 1</u> HUSO: 29 X: 731.260,32 m Y: 4.070.856,32 m <u>TRAMO 2</u> HUSO: 29 X: 731.127,73 m Y: 4.070.291,22 m	Asfaltado	<u>TRAMO 1</u> 0,479 <u>TRAMO 2</u> 0,782



ORDEN	DENOMINACION DEL CAMINO	DESCRIPCIÓN	COORDENADAS DE INICIO	COORDENADAS DE FIN	ESTADO ACTUAL	LONGITUD EN KMS.
8	CAMINO DE STO. DOMINGO	Tiene su origen en la carretera A-480, Chipiona a Jerez y fin en el camino de Esparragosa. Discurre su recorrido por el polígono 3. Su anchura media es de 7,5 m. Ref. Catastral 11016 A00309004	HUSO: 29 X: 733.628,63 m Y: 4.070.130,50 m	HUSO: 29 X: 732.506,42 m Y: 4.070.341,88 m	Asfaltado	0,54
9	HIJUELA DE ENMEDIO	Tiene su inicio en el camino de Sto. Domingo y su término en la vía pecuaria de la Reyerta. Realiza todo su recorrido por el polígono 3. Su anchura media es de 5,9 m Ref. Catastral 11016 A00309006	HUSO: 29 X: 733.198,86 m Y: 4.070.441,30 m	HUSO: 29 X: 733.195,17 m Y: 4.070.830,74 m	Asfaltado	1,262
10	CAMINO DE LUCENA	Tiene su inicio en la carretera A-480, Chipiona a Jerez y fin en la hijuela de Enmedio. Discurre su recorrido por el polígono 3, siendo su anchura media 5,30 metros. Ref. Catastral 11016 A00309004	HUSO: 29 X: 732.442,44 m Y: 4.069.451,37 m	HUSO: 29 X: 732.578,36 m Y: 4.070.234,78 m	Asfaltado	0,927



ORDEN	DENOMINACION DEL CAMINO	DESCRIPCIÓN	COORDENADAS DE INICIO	CORRDENADAS DE FIN	ESTADO ACTUAL	LONGITUD EN KMS.
11	HIJUELA DE LA CALDERETA	Tiene su origen en la carretera A-480, Chipiona-Jerez y su fin en el cruce del camino de la Loma Alta con el camino del Alcornocal. Su trayectoria es íntegramente por el polígono 4. Anchura media de 5 metros Ref. Catastral 11016 A00409003	HUSO: 29 X 732.908,46 m Y: 4.069.520,63 m	HUSO: 29 X:733.060,71 m Y: 4.069.176,55m	Asfaltado	0,403
12	CAMINO DEL ALCORNOCAL	Tiene su origen en el camino de La Loma y si fin en la carretera A-2077 (carretera de Munive). Su trazado discurre dividiendo a los polígonos 4; anchura media de es de 5 m. Ref. Catastral 11016 A00409003	HUSO: 29 X : 733.061,37 m Y: 4.069.169,89 m	HUSO: 29 X: 734.670,59 m Y: 4.068.182,75 m	Asfaltado	2,056
13	CAMINO DE LA LOMA	Tiene su inicio en el camino de Jerez y su término en la carretera A-480, Chipiona a Jerez. En su recorrido separa a los polígonos 16 y 5 y en su tramo final divide el polígono 4 en dos áreas. Su anchura media es de 5,50 m. Ref. Catastral 11016 A00409005	HUSO: 29 X : 732.117,61 m Y: 4.067.678,36 m	HUSO: 29 X: 733.573,22 m Y: 4.068.018,25 m	Asfaltado	2,971
14	HIJUELA DE LA LOMA BAJA	Tiene su origen en el camino del Alcornocal y su fin en finca privada. Su recorrido lo realiza íntegramente por el polígono 5. La anchura media es de 3,50 metros Ref. Catastral 11016 A00409005	HUSO: 29 X : 733.143,13 m Y: 4.069.002,30 m	HUSO: 29 X: 733.930,16 m Y: 4.068.645,02 m	Tierra	0,457

Cod. Validación: SUY2 OJDJF ODA4 NEM0
 Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 7 de 82
<https://sede.aytochipiona.es/validadorCSV>

ORDEN	DENOMINACION DEL CAMINO	DESCRIPCIÓN	COORDENADAS DE INICIO	CORRDENADAS DE FIN	ESTADO ACTUAL	LONGITUD EN KMS.
15	HIJUELA DE LAS MANCHUELAS	Tiene su inicio en la vía pecuaria, cañada real de Chapitel y su fin en el carril al cerro de Colón. Discurre por el polígono 7, aunque su traza actual difiere de la antigua. Anchura media de 5,25 m Ref. Catastral 11016 A00709009	HUSO: 29 X : 732.208,90 m Y: 4.067.433,28 m	HUSO: 29 X : 733.092,22 m Y: 4.067.343,44 m	Tierra	1,198
16	HIJUELA DE MONTEORUCO	Tiene su inicio en la vía pecuaria cañada real de Chapitel y su fin en el carril de la casa del Administrador. Discurre por el polígono 6. De anchura media 4,50 metros; Ref. Catastral 11016 A00609003	HUSO: 29 X : 734.367,12 m Y: 4.067.892,26 m	HUSO: 29 X : 733.742,71 m Y: 4.067.211,87 m	Tierra	0,977
17	CAMINO AL CERRO DEL COLÓN	Tiene su inicio en la vía pecuaria cañada real de Chapitel y su término en el pinar del Abulagar, aunque antiguamente terminaba en la casa del Colón. Discurre por los polígonos 6 y 7 La anchura media es de 4,90 m. Ref. Catastral 11016 A00609008	HUSO: 29 X : 733.596,21 m Y: 4.067.808,74 m	HUSO: 29 X : 733.202,41 m Y: 4.067.740,41 m	Tierra	1,337



ORDEN	DENOMINACION DEL CAMINO	DESCRIPCIÓN	COORDENADAS DE INICIO	CORRDENADAS DE FIN	ESTADO ACTUAL	LONGITUD EN KMS.
18	CAMINO DE LA CASA DEL ADMINISTRADOR	Tiene su inicio en el camino del cerro del Colón y su fin en la carretera de Munive (A-2077). Discurre por el polígono 6. Parte de este camino está dentro de finca privada. Ref. Catastral 11016 A00609001	HUSO: 29 X : 733.408,03 m Y: 4.067.421,29 m	HUSO: 29 X : 734.230,81 m Y: 4.066.986,84 m	Tierra	0.946
19	CARRIL AL CERRO DEL COLON	Tiene su inicio en la vía pecuaria Cañada Real de Chapitel y su término en el camino al cerro del Colón. Discurre por el polígono 6. Anchura media de 5 metros. El último tramo del camino está dentro de finca privada. Ref. Catastral 11016 A00609002	HUSO: 29 X : 732.666,85 m Y: 4.067.626,68 m	HUSO: 29 X : 733.218,09 m Y: 4.067.370,27 m	Tierra	0.830
20	CARRIL DEL PANA O	Tiene su inicio en la hijuela de Monteoruco y su término en la carretera de Munive (A-2077). Discurre por el polígono 6. La anchura media es de 3,10 metros. Ref. Catastral	HUSO: 29 X : 734.043,83 m Y: 4.067.239,32 m	HUSO: 29 X : 734.457,92 m Y: 4.067.317,63 m	Tierra	0.500



ORDEN	DENOMINACION DEL CAMINO	DESCRIPCIÓN	COORDENADAS DE INICIO	CORRDENADAS DE FIN	ESTADO ACTUAL	LONGITUD EN KMS.
21	CAMINO DE LAS MANCHUELAS	Tiene su inicio en la vía pecuaria colada del Pozo Romero, en el polígono 17 y su fin en la vía pecuaria colada del Pozo Nuevo, en el polígono 7. En su inicio bordea al monte público y llega a la cañada real de Chapitel. A partir de ésta, sigue su trazado hasta la colada del Pozo Nuevo. Anchura media variable, llegando a medir los 7 metros. Ref. Catastral 11016 A00709011	HUSO: 29 X : 731.569,19 m Y : 4.066.956,44 m	HUSO: 29 X : 733.862,76 m Y : 4.066.153,19 m	Tierra	2,238
22	HIJUELA DEL COLÓN	Tiene su inicio en el camino del cerro del colón y su término en finca privada Recorrido integro dentro del polígono 7. Anchura media de 4 m. Ref. Catastral 11016 A00709008	HUSO: 29 X : 733.171,62 m Y : 4.066.893,68 m	HUSO: 29 X : 733.544,33 m Y : 4.066.749,85 m	Tierra	0.390
23	HIJUELA DEL POZO NUEVO AL ABULAGAR	Tiene su inicio en el monte público, en el paraje conocido como abulagar y su término en finca privada. Recorrido íntegro por el polígono 8. Anchura media de 4,60 metros. Ref. Catastral 11016 A00809002	HUSO: 29 X : 733.157,15 m Y : 4.066.232,42 m	HUSO: 29 X : 733.513,91 m Y : 4.066.023,68 m	Tierra	0,420



ORDEN	DENOMINACION DEL CAMINO	DESCRIPCIÓN	COORDENADAS DE INICIO	CORRDENADAS DE FIN	ESTADO ACTUAL	LONGITUD EN KMS.
23	HIJUELA DE LOS MONTALBANES O MAJADALES ALTOS	Tienes su inicio en la carretera a Rota (A-491) y su fin en finca privada. Discurre por el polígono 9. Anchura media de 5,20 metros, excepto la zona no asfaltada, que tiene una anchura media de 4 metros. De su longitud total, unos 610 metros están asfaltados, empezando el asfalto en la carretera A-491, el resto es camino de tierra y parte del trazado se encuentra dentro de finca privada. Ref. Catastral 11016 A00909006	HUSO: 29 X : 731.545,78 m Y : 4.064.525,06 m	HUSO: 29 X : 732.618,11 m Y : 4.064.886,55 m	Asfaltado	1.166 aprox.
24	HIJUELA DEL SORDO BOEDO	Tiene su origen en la hijuela de María y termina en la hijuela de los Montalbanes o de los de los Majadales Altos. Discurre por el polígono 9 Anchura media de 5,10 metros. Ref. Catastral 11016 A00909006	HUSO: 29 X : 732.007,62 m Y : 4.065.165,60 m	HUSO: 29 X : 732.070,03 m Y : 4.064.738,66 m	Asfaltado	0.450
25	HIJUELA DE MARÍA	Tiene su inicio en la carretera a Rota (A-491) y su fin en el pinar de los Majadales Bajos. Discurre por el polígono 9. Anchura media de 5,20 metros. Ref. Catastral 11016 A00909005	HUSO: 29 X : 731.243,73 m Y : 4.064.981,36 m	HUSO: 29 X : 731.488,39 m Y : 4.065.176,98 m	Asfaltado	1.274

Cod. Validación: SUY2 OIJF 0DA4 NEM0 8014
 Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 81 de 92

ORDEN	DENOMINACION DEL CAMINO	DESCRIPCIÓN	COORDENADAS DE INICIO	CORRDENADAS DE FIN	ESTADO ACTUAL	LONGITUD EN KMS.
26	HIJUELA DE LOS GITANOS	Tiene su inicio en el pinar de la villa y su fin en la hijuela de María. Anchura media de 5,20 metros. Su recorrido es íntegro en el polígono 9. De toda su longitud, 554 metros se encuentran asfaltados, empezando el asfalto en la hijuela de María y el resto está de tierra. Ref. Catastral 11016 A00909009	HUSO: 29 X :731.725,53 m Y: 4.066.035,46 m	HUSO: 29 X : 731.943,54 m Y: 4.065.167,33 m	Asfaltado y el trazado del Monte Público de tierra	0,920
27	HIJUELA DEL PINAR ALTO	Inicia su recorrido en la hijuela de los gitanos y su término en el pinar de la villa. Su anchura media es 5,40 metros. Ref. Catastral 11016 A00909010	HUSO: 29 X: 731.932,80 m Y: 4.065.342,31 m	HUSO: 29 X: 732.301,36 m Y: 4.065.370,09 m	Tierra	0,370
28	HIJUELA DE LOS MAJADALES BAJOS	Tiene su inicio en finca privada y su fin en finca privada. Atraviesa en su recorrido por la hijuela de los gitanos. Actualmente ha desaparecido su trazado. Ref. Catastral	<u>IMPRECISO</u>	<u>IMPRECISO</u>	Desaparecido	<u>IMPRECISO</u>



ORDEN	DENOMINACION DEL CAMINO	DESCRIPCIÓN	COORDENADAS DE INICIO	CORRDENADAS DE FIN	ESTADO ACTUAL	LONGITUD EN KMS.
33	CAMINO DE MECA	Tiene su inicio en el camino de los Quemados y su término en la vía pecuaria denominada colada de la Tapia, a lo largo del polígono 19. Su anchura media es de 5,30 m Ref. Catastral 11016 A01909005	HUSO: 29 X: 729.475,93 m Y: 4.067.880,02 m	HUSO: 29 X: 729.383,70 m Y: 4.066.831,71 m	Tierra	1,160
34	CAMINO DE LOS GRANADILLOS	Tiene su inicio en la carretera A-480, de Chipiona a Jerez, y su término en la antigua vía férrea. Recorrido Por el polígono 13. Su anchura media es de 7,10 m Ref. Catastral 11016 A01309021	HUSO: 29 X: 730.732,22 m Y: 4.069.387,72 m	HUSO: 29 X: 730.087,02 m Y: 4.069.492,05 m	Asfaltado	0.730
35	CAMINO VIEJO DE SANLUCAR	Actualmente ha perdido parte del trazado, debido a las transgresiones marinas. Su inicio actual es la coordenada que se indica, al borde del océano Atlántico, atraviesa la antigua vía del ferrocarril y finaliza en finca privada, dentro del polígono 13. Su anchura media es de 5,25 Ref. Catastral 11016 A01309008	HUSO: 29 X: 730.135,19 m Y: 4.069.625,80 m	HUSO: 29 X: 730.757,73 m Y: 4.069.703,45 m	Tierra	0.670



Cod. Validación: SUY2 OJDJF ODA4 NEMO M1L4 V...
 Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 84 de 202

ORDEN	DENOMINACION DEL CAMINO	DESCRIPCIÓN	COORDENADAS DE INICIO	CORRDENADAS DE FIN	ESTADO ACTUAL	LONGITUD EN KMS.
42	CAMINO DE JEREZ	Tiene su inicio en la antigua vía del ferrocarril, cercano a la antigua estación y finaliza en la vía pecuaria cañada real de Chapitel. En su recorrido divide al polígono 16 y 17 y forma parte también del polígono 15 Su anchura media es de 12 m Ref. Catastral 11016 A01609001	HUSO: 29 X: 730.317,05 m Y: 4.068.454,15 m	HUSO: 29 X: 732.290,93 m Y: 4.067.661,58 m	Asfaltado	2,180
43	HIJUELA DE LOPINA	Tiene su origen en la hijuela de los Rizos a Falón y su término en finca privada dentro del polígono 16. Su anchura media es de 4.5 m. Ref. Catastral 11016 A01609002	HUSO: 29 X: 731.337,75 m Y: 4.068.438,51 m	HUSO: 29 X: 731.890,62 m Y: 4.067.959,13 m	Tierra	0,735
44	CAMINO DE LOS LLANOS	Tiene su inicio en el camino de las vaqueras. En su recorrido realiza un cambio de sentido, originando una bifurcación. Atraviesa en su recorrido a la antigua vía férrea. Tiene su término en finca privada. La parte del camino bifurcada se encuentra de tierra, mientras que el resto está actualmenteasfaltado, considerándose el tramo asfaltado, como el principal. Realiza su recorrido íntegramente por el polígono 17. Su anchura media es de 5,50 m .Ref. Catastral 11016 A01709003	HUSO: 29 X: 730.375,39 m Y: 4.068.085,98 m	HUSO: 29 X: 732.329,34 m Y: 4.067.668,45 m	Asfaltado	1,640


 Cod. Validación: SU Y2 OIJF ODA4 NEMO M1L4
 Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 86 de 202

ORDEN	DENOMINACION DEL CAMINO	DESCRIPCIÓN	COORDENADAS DE INICIO	CORRDENADAS DE FIN	ESTADO ACTUAL	LONGITUD EN KMS.
45	HIJUELA DEL TORUNO	Tiene su origen en la vía pecuaria colada del pozo romero y su fin en el monte público. Discurre por el polígono 18. Su anchura media es de 8,15 m Ref. Catastral 11016 A01809005	HUSO: 29 X: 730.639,05 m Y: 4.067.412,40 m	HUSO: 29 X731.287,25 m: Y: 4.066.325,67 m	Asfaltado	1,451
46	HIJUELA DEL AHORCADO	Tiene su inicio en la antigua carretera de Chipiona a Rota (actualmente este punto no pertenece a la carretera, por haber sido desviada) y su fin en el camino de Cosaninguna. Discurre por el polígono 18. Su anchura media es de 5,60 m Ref. Catastral 11016 A01809003	HUSO: 29 X: 730.002,82 m Y: 4.067.035,27 m	HUSO: 29 X: 730.763,26 m Y: 4.066.372,00 m	Asfaltado	1,070
47	CAMINO DE COSANINGUNA	Tiene su inicio en la hijuela del Toruno y su fin en la hijuela del Ahorcado. Su anchura media es de 5,65 m Ref. Catastral 11016 A01809004	HUSO: 29 X: 730.903,31 m Y: 4.066.593,51 m	HUSO: 29 X: 730.767,54 m Y: 4.066.373,66 m	Asfaltado	0,265
48	CAMINO DE CUCANOCHÉ	Tiene su principio en la vía pecuaria colada del pozo romero y su término en el pinar de la villa, denominado de Peritanda. Discurre por el polígono 18 Anchura variable, de media 6,9 m Ref. Catastral 11016 A01809006	HUSO: 29 X: 731.558,02 m Y: 4.066.952,73 m	HUSO: 29 X: 731.348,61 m Y: 4.066.485,85 m	Tierra	0,519

Cod. Validación: S1Y2 01DJF 0214 N4M6C1U4 | Verificación: https://sede.sede.chipiona.es/ValidadorCSV
 Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 87 de 202

ORDEN	DENOMINACION DEL CAMINO	DESCRIPCIÓN	COORDENADAS DE INICIO	CORRDENADAS DE FIN	ESTADO ACTUAL	LONGITUD EN KMS.
53	CAMINO DE SANLÚCAR	Tenía su inicio en el polígono 13, en el casco urbano y discurría paralelo a la costa, atravesando el polígono 13, 14 y el 1, terminando su recorrido en la llamada punta de Montijo. Ref. Catastral 11016 A01309008	DESAPARECIDO	DESAPARECIDO	----	----
54	CAMINO DE PITERO	Tiene su inicio en la vía pecuaria colada del pozo romero y su fin en el camino de la Manchuelas, dentro del polígono 17 Ref. Catastral 11016 A01709017	HUSO: 29 X: 731.470,24 m Y: 4.067.139,25 m	HUSO: 29 X: 73.803,90 m Y: 4.067.018,89 m	Tierra	0,630
55	CAMINO MEDIA NARANJA	Tiene su inicio en el camino de Jerez y su fin en la cañada real de Chapitel, dentro del polígono Ref. Catastral 11016 A01709009	HUSO: 29 X: 731.923,26 m Y: 4.067.674,80 m	HUSO: 29 X: 73.417,08 m Y: 4.067.177,56 m	Tierra	0.450

Se deberá aprobar la Ordenanza Municipal de Caminos Rurales que regule su uso y deslinde.

Los Caminos Rurales deberán ser deslindados e incluirse en el Registro de la Propiedad, Catastral, Mobiliario e Inventario Municipal.



RED VIARIA.

1. La red viaria del ámbito se clasifica en dos niveles:

a) El Nivel I corresponde a los principales accesos externos y a la red que conecta los núcleos de Trebujena, Sanlúcar de Barrameda, Chipiona, Costa Ballena, y Rota.

b) El Nivel II está constituido por los accesos exteriores secundarios, ejes de relación secundaria de los núcleos urbanos y ejes de relación rural.

2. Los tramos de red pertenecientes a cada nivel se indican en el Plano de Ordenación 3.1 y 3.2

Nivel I.

- Carretera A-480. Chipiona-Jerez de la Frontera.
- Carretera A-491. Chipiona-El Puerto de Santa María.

Nivel II.

- Acceso al Puerto Deportivo.
- Carretera de enlace entre la A-480 y la A-491.

Al objeto de minimizar el impacto de los nuevos trazados viarios, éstos se insertarán en el paisaje siguiendo en lo posible la forma del relieve y limitando su anchura total de calzada y taludes a la mínima imprescindible con la funcionalidad prevista para los mismos, cuidando expresamente la obligación de vegetación autóctona en taludes con sus correspondientes controles de drenaje y erosión.

A fin de evitar la fragmentación del territorio los nuevos trazados viarios establecerán las medidas necesarias que faciliten el tránsito de la fauna.

En las zonas de contacto con los suelos urbanos o urbanizables los trazados serán proyectados de manera que se minimice la contaminación acústica y se evite o reduzca al mínimo la necesidad de barreras antirruidos. En caso de que sean necesarias, éstas serán pantallas vegetales o bien de tierra u otros materiales que puedan ser cubiertos de vegetación.



Artículo 242. Sistemas de Espacios Libres.

1.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Constituye la red de espacios libres de la Costa Noroeste, los que se indican a continuación y se delimitan en el Plano de Ordenación:

- a) El corredor litoral.
- b) Los parques comarcales.
- c) Sistema General de Espacios Libres en la zona litoral.
- d) Parques de interés supramunicipal.

A) EL CORREDOR LITORAL.

A.1.- Descripción y régimen jurídico.

El corredor litoral incluye los terrenos de dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de protección en los términos establecidos en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas. La regulación de usos en este ámbito estará a lo dispuesto en dicha ley.

Asimismo, forman parte del corredor litoral los suelos colindantes al dominio público marítimo terrestre clasificado a la entrada en vigor de este Plan como no urbanizable o urbanizable no sectorizado, en una franja de 200 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

A.2.- Obras e instalaciones permitidas y prohibidas.

Se prohíben expresamente:

- a) La construcción de viviendas, industrias o cualquier otro tipo de construcciones distintas a las relacionadas en el apartado anterior.
- b) Cualquier actuación que pueda alterar las condiciones paisajísticas del ámbito, en relación con su magnitud, visibilidad y dificultad de integración



en el entorno, o que pueda inducir riesgos graves de erosión, salvo las infraestructuras e instalaciones sujetas a instrumentos de control y prevención ambiental que hayan integrado las correspondientes medidas de restauración e integración paisajísticas.

c) Los movimientos de tierra que alteren el perfil del terreno, excepto los precisos para la mejora ambiental del lugar, para garantizar la accesibilidad y el uso público del litoral, para el mantenimiento de la explotación agrícola tradicional, o para el mantenimiento y conservación de las infraestructuras destinadas a la prestación de servicios públicos.

d) Los cultivos intensivos en invernaderos.

a) Se permitirán:

- Las instalaciones vinculadas directamente a la conservación y al mantenimiento de los valores naturales, o a las actividades recreativas o educativas asociadas a los mismos, así como las infraestructuras destinadas a la prestación de servicios públicos que, ineludiblemente, deban localizarse en esta zona.
- Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, las instalaciones recreativas, deportivas al aire libre o de ocio, los establecimientos de restauración.
- Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable vinculadas directamente a los usos de la playa.
- A partir de los 100 metros se permitirán las instalaciones desmontables, con destino a uso hotelero.
- Deberán contar con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente, Departamento de Costas.
- Las obras se realizarán con arreglo al proyecto presentado con las determinaciones y modificaciones que en éste se impongan. Su ejecución, se llevará a cabo bajo el exclusivo riego y responsabilidad del titular, que deberá designar como Director de las obras un facultativo competente y con el visado

del respectivo colegio profesional, según se acreditará ante la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

- Deberá obtener las licencias y otras autorizaciones legalmente procedentes y, en particular, la de vertido al mar de aguas residuales o la de conexión, en su caso, a la red de saneamiento general.
- No podrán realizar actividades auxiliares fuera de los límites de la misma, tales como acopios, almacenamientos o depósito de los residuos de la explotación, ni para hacer publicidad audiovisual, salvo aquella que sirva para indicar el título y uso de la concesión, previa conformidad de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- El titular no podrá destinar los terrenos a usos distintos de los autorizados.
- Estas instalaciones deberán tener informe paisajístico, se debe realizar con materiales propios del medio, con las especificaciones y características de las obras en dominio público, y las específicas para cada tipo de construcción.
- Se les permitirá la instalación eléctrica y conexión a las redes de abastecimiento de agua y deberán contar con fosa séptica estanca.

Deberán contar con la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social por el Pleno de la Corporación, sin que sea necesaria la tramitación de Proyecto de Actuación.

Las instalaciones que sean desmontables están sometidas a previa licencia municipal para su primera instalación, y a actuación comunicada en los sucesivos años, siempre que se den los requisitos para ello.

Deberán depositar fianza por el importe determinado para su levantamiento, y prestación compensatoria por el ejercicio de la actividad correspondiente al 10% del coste de su implantación.

A.3.- VÍA VERDE.



Se realizará una vía verde peatonal y cicloturística en el corredor litoral, que se ajustará en lo posible a la zona de servidumbre de tránsito, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Sus características técnicas así como la señalización y las áreas y elementos de descanso tendrán similar diseño a fin de favorecer su imagen y percepción común.
- Se impedirá mediante elementos disuasorios el tránsito de vehículos motorizados en los tramos que transcurran por suelos no urbanizables.

A.4.- PASEO MARÍTIMO MONTIJO.

Se prevé la construcción de un paseo marítimo para dar solución a la problemática de erosión presentada por los acantilados de Playa Montijo.

- El tratamiento del borde litoral se completa con la propuesta de un sendero peatonal integrado ambiental y paisajísticamente en el entorno que permita la conexión entre los municipios de Sanlúcar de Barrameda (arroyo Reyerta) y Chipiona.
- El camino litoral presentará una anchura media de 4 m. Para su ejecución se requiere el desbroce de la vegetación existente, el acondicionamiento, tratamiento y compactación del terreno.

B) PARQUES COMARCALES.

B.1.- Descripción y régimen jurídico.

1.- Delimitación: Se delimitan en los planos 3.1 y 3.2.

- **Parque de Los Arriates.**

Zona incluida en el Sistema General de Espacios Libres, adscrita a los Sectores 2 “Meca Baja” y 3 “Camarón”, señalada en el plano 1.2.

Delimitado por Corredor Litoral, Sector 3 “Camarón” y el Corredor Litoral.

La ordenación y adecuación de los parques se efectuará de acuerdo con lo siguiente:

B.2.- Usos y Edificaciones permitidos.

Se respetarán y potenciarán los valores naturales y paisajísticos. Sólo se permitirán los usos y actividades didácticas, de ocio y disfrute del espacio rural y de la naturaleza y las destinadas a servicios de restauración.

B.3.- Caminos.



Se adecuarán caminos de acceso y de recorrido, garantizando, en su caso, la compatibilidad con los terrenos y actividades agrícolas circundantes.

C) SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES EN LA ZONA LITORAL.

C.1.- Descripción.

- **Sistemas Generales de espacios libres.**
 - a) Adscrito a los Sectores 1, 2, 3, 11.
 - b) No adscritos a ningún Sector.

Se delimitan en los planos.

C.2.- Obras e instalaciones permitidas y prohibidas.

Se prohíben expresamente:

- a) La construcción de viviendas, industrias o cualquier otro tipo de construcciones distintas a las relacionadas en el apartado anterior.
- b) Cualquier actuación que pueda alterar las condiciones paisajísticas del ámbito, en relación con su magnitud, visibilidad y dificultad de integración en el entorno, o que pueda inducir riesgos graves de erosión, salvo las infraestructuras e instalaciones sujetas a instrumentos de control y prevención ambiental que hayan integrado las correspondientes medidas de restauración e integración paisajísticas.
- c) Los movimientos de tierra que alteren el perfil del terreno, excepto los precisos para la mejora ambiental del lugar, para garantizar la accesibilidad y el uso público del litoral, para el mantenimiento de la explotación agrícola tradicional, o para el mantenimiento y conservación de las infraestructuras destinadas a la prestación de servicios públicos.
- d) Los cultivos intensivos en invernaderos.

b) Se permitirán:

- Las instalaciones vinculadas directamente a la conservación y al mantenimiento de los valores naturales, o a las actividades recreativas o educativas asociadas a los mismos, así como las infraestructuras destinadas a la prestación de servicios públicos que, ineludiblemente, deban localizarse en esta zona.
- Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, las instalaciones recreativas, deportivas al aire libre o de ocio, los establecimientos de restauración.
- Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable vinculadas directamente a los usos de la playa.
- A partir de los 100 metros se permitirán las instalaciones desmontables, con destino a uso hotelero.
- Deberán contar con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente, Departamento de Costas.
- Las obras se realizarán con arreglo al proyecto presentado con las determinaciones y modificaciones que en éste se impongan. Su ejecución, se llevará a cabo bajo el exclusivo riego y responsabilidad del titular, que deberá designar como Director de las obras un facultativo competente y con el visado del respectivo colegio profesional, según se acreditará ante la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- Deberá obtener las licencias y otras autorizaciones legalmente procedentes y, en particular, la de vertido al mar de aguas residuales o la de conexión, en su caso, a la red de saneamiento general.
- No podrán realizar actividades auxiliares fuera de los límites de la misma, tales como acopios, almacenamientos o depósito de los residuos de la explotación, ni para hacer publicidad audiovisual, salvo aquella que sirva para indicar el título y uso de la concesión, previa conformidad de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- El titular no podrá destinar los terrenos a usos distintos de los autorizados.



- Estas instalaciones deberán tener informe paisajístico, se debe realizar con materiales propios del medio, con las especificaciones y características de las obras en dominio público, y las específicas para cada tipo de construcción.
- Se les permitirá la instalación eléctrica y conexión a las redes de abastecimiento de agua y deberán contar con fosa séptica estanca.

Deberán contar con la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social por el Pleno de la Corporación, sin que sea necesaria la tramitación de Proyecto de Actuación.

Las instalaciones que sean desmontables están sometidas a previa licencia municipal para su primera instalación, y a actuación comunicada en los sucesivos años, siempre que se den los requisitos para ello.

Deberán depositar fianza por el importe determinado para su levantamiento, y prestación compensatoria por el ejercicio de la actividad correspondiente al 10% del coste de su implantación.

D) PARQUES DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL.

D.1.- Delimitación y régimen jurídico.

- Pinar de la Villa - Parque Central.

Zona verde delimitada por vía verde, Arroyo de Chapitel y zona de regadío extensivo. Plano 1.2.

Inmerso en el Pinar de la Villa. Zona Forestal.

- Parque Alcubilla.

Zona verde colindante con el Sector 3 “Camarón”, que conecta a través del Suelo No Urbanizable con el Pinar de Peritanda. Plano 3.1 y 3.2.



Inmerso en la zona de regadío intensivo, se encuentra en la zona colindante con el Sector 2, con Campamento Puente Zuazo y Camping Municipal y atravesado por la Carretera de Rota.

En los parques Central y Alcubilla se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La ordenación y adecuación de estos espacios fomentará su potencialidad como corredores ecológicos entre el litoral y el interior.

- b) Se adecuarán caminos de acceso y de recorrido lineal y se acondicionarán zonas y miradores para el uso recreativo, deportivo y de ocio.

Hasta tanto se ejecuten los parques, en los terrenos afectados sólo se podrán acoger actividades agrarias, de ocio y recreativas, sin que se permita la implantación de infraestructuras, instalaciones o edificaciones que pudieran modificar o dificultar sus condiciones de desarrollo. Los montes de dominio público se registrarán por su legislación especial.



III.C. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Consideraciones Generales.

En esta zona que comprende:

- Regadío intensivo.
- Regadío extensivo.

Se establecerán superficies de reservas para el acopio temporal de residuos sólidos agrícolas. Las superficies de reserva que acojan residuos químicos se cubrirán con solera de hormigón y se dotará de pendiente para la evacuación de los lixiviados a depósitos estancos para su vaciado por empresa autorizada.

Las parcelas agrícolas en cultivos forzados intensivos deberán dejar una zona de superficie acorde con las necesidades de manipulación, trasiego, estacionamiento de maquinaria agrícola y gestión de residuos.

Artículo 243. De Regadío Intensivo.

1. DELIMITACIÓN.

Se corresponde con la zona reseñada en los Planos 1-1 y 1-2 de “Clasificación del Suelo”.

2. UNIDADES MÍNIMAS.

- a) **Unidad Mínima de Actuación.** La Unidad Mínima de Actuación se establece en 4.472 m².
- b) **Unidad Mínima de Cultivo:** Regadío 2.500 m².

3. USOS.

- A. **Usos Característico:** Agrícola intensivo, comprendiendo tanto la flor como hortícola.



B. Usos Compatibles:

- Agrícola de Regadío extensivo.
- Agrícola de Secano
- Agrícola cultivo forzado o bajo invernadero.
- Ganadero, zoológico.
- Forestal.
- Recreativo, naturalístico, educativo y deportivo.

C. Prohibidos: Todos los demás.

4. ACTUACIONES.

A. Permitidas:

- i. **Parcelaciones.-** Se permite la parcelación de terrenos, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo: 2.500 m².
- ii. **Instalaciones.-** Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículos 231 y 234 de las presentes normas:

No será necesaria la declaración de utilidad pública e interés social, ni la redacción de Plan Especial o Proyecto de Actuación:

- Vallado y cerramiento.
- 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 una caseta para aperos, cuando la superficie de la finca sea, como mínimo, la unidad mínima de cultivo.
- Construcción de nave de 200 m² por cada aranzada de finca o Unidad Mínima de Actuación.
- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.



- Construcciones para ganado sin estabular.
- Construcciones para núcleo zoológico.
- Construcciones para uso recreativo, naturalístico, educativo y deportivo.
- Usos provisionales o temporales a que se refiere el artículo 229 de este Plan.

iii. Viviendas Unifamiliares.- Podrán construirse viviendas unifamiliares por el procedimiento establecido con las características del artículo 234, en fincas que tengan una superficie igual a cuatro aranzadas ó 17.888 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 superar los 100 m² construidos.
- 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.
- Parques eólicos.
- Instalaciones de aprovechamiento de energía fotovoltaica.
- Instalaciones de aprovechamiento de energía termosolar.
- Instalaciones de almacenamiento de chatarras.
- Instalaciones de desgüace en general.
- Descontaminación de vehículos
- Puntos limpios.
- Planta clasificadora de residuos.
- Planta de tratamiento de residuos orgánicos.
- Planta de tratamiento de residuos inorgánicos.
- Centros de jardinerías.
- Hotelero y hospedaje.
- Restauración.
- Aparcamientos para turismos y áreas de servicio de acogida para caravanas y autocaravanas, campings, albergues y granjas escuelas.
- Instalaciones deportivas: Campos de golf, centros de equitación, complejos deportivos.
- Granjas avícolas.
- Salón para ocio y eventos.

Sus características se regulan en el Artículo 245.

Artículo 244. De Regadío Extensivo.

1. DELIMITACIÓN. Se corresponde con la zona reseñada en los Planos 1-1 y 1-2 de “Clasificación del Suelo”.

2. UNIDADES MÍNIMAS.

a) Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en dos "aranzadas de Chipiona" (8.944 m²).

b) Unidad Mínima de Cultivo: Regadío 2.500 m².



3. USOS.

A. Usos Característico: Regadío adecuado al cultivo de hortalizas, remolacha, algodón, etc. Plantación de viñedos.

B. Usos Compatibles:

- Agrícola de Regadío intensivo.
- Agrícola de Secano.
- Agrícola cultivo forzado.
- Ganadero, zoológico.
- Forestal.
- Recreativo.

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, 2.500 m².
- b) Instalaciones permitidas.-** Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículo 234 de las presentes normas:
- Vallado y cerramiento.
 - 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 una caseta para aperos, cuando la superficie de la finca sea, como mínimo, la unidad mínima de cultivo.
 - Construcción de nave de 200 m² por cada 2 aranzadas de finca o Unidad Mínima de Actuación.
 - Construcción de Establos.



- Construcción de Invernaderos.
 - Construcciones para ganado sin estabular.
 - Construcciones para núcleo zoológico.
 - Construcciones para uso recreativo, naturalístico, educativo y deportivo.
 - Usos provisionales o temporales a que se refiere el artículo 229 de este Plan.
- **Viviendas Unifamiliares.-** Podrán construirse viviendas unifamiliares por el procedimiento establecido en el artículo 234, en fincas que tengan una superficie igual o superior a seis aranzadas ó 26.832 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 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.
- 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.
- Extracción de áridos.
- Movimientos de tierra.
- Explotación de canteras.

- Depósito de materiales.
- Parques eólicos.
- Instalaciones de aprovechamiento de energía fotovoltaica.
- Instalaciones de aprovechamiento de energía termosolar.
- Instalaciones de almacenamiento de chatarras.
- Instalaciones de desgüace en general.
- Descontaminación de vehículos
- Puntos limpios.
- Planta clasificadora de residuos.
- Planta de tratamiento de residuos orgánicos.
- Planta de tratamiento de residuos inorgánicos.
- Centros de jardinerías.
- Hotelero y hospedaje.
- Restauración.
- Aparcamientos para turismos y áreas de servicio de acogida para caravanas y autocaravanas.
- Instalaciones deportivas: Campos de golf, centros de equitación, complejos deportivos.
- Granjas avícolas.
- Salón para ocio y eventos.

Sus características se regulan en el Artículo 245.

Artículo 245. Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

A) EN ZONAS DE INTERÉS TERRITORIAL.

- 1) Actuaciones de ocio al Aire Libre.
- 2) Establecimientos de producción artesanal.
- 3) Centros de Jardinerías.
- 4) Edificaciones con destino a establecimientos hoteleros y hospedaje.
- 5) Edificaciones con destino a establecimientos de restauración.
- 6) Instalación de aparcamientos para turismos.
- 7) Áreas de servicios de acogida para caravanas y autocaravanas, campings, albergues y granjas escuelas.

- 8) Marina seca para embarcaciones.
- 9) Estaciones de servicio / Gasolineras.
- 10) Instalaciones deportivas: Campos de golf, centros de equitación, complejos deportivos.
- 11) Centro para ocio y eventos.

B) EN ZONAS DE REGADÍO INTENSIVO Y EXTENSIVO:

- 1) Actuaciones de ocio al Aire Libre.
- 2) Edificaciones con destino a establecimientos hoteleros y hospedaje.
- 3) Ventas o cualquier establecimiento de restauración.
- 4) Establecimientos destinados a la producción artesanal de cualquier producto o a oficios artísticos con venta al público.
- 5) Gasolineras y Estaciones de Servicio.
- 6) Extracción de áridos.
- 7) Extracción de áridos.
- 8) Explotación de canteras.
- 9) Depósito de materiales.
- 10) Parques eólicos.
- 11) Instalaciones de aprovechamiento de energía fotovoltaica.
- 12) Instalaciones de aprovechamiento de energía termosolar.
- 13) Instalaciones de almacenamiento de chatarras.
- 14) Instalaciones de desgüace en general.
- 15) Descontaminación de vehículos.
- 16) Puntos limpios.
- 17) Planta clasificadora de residuos.
- 18) Planta de tratamiento de residuos orgánicos.
- 19) Planta de tratamiento de residuos inorgánicos.
- 20) Centros de jardinerías.
- 21) Aparcamientos para turismos y áreas de servicios para caravanas y autocaravanas.
- 22) Instalaciones deportivas: Campos de golf, Centros de equitación, complejos deportivos.
- 23) Granjas avícolas.
- 24) Salón para ocio y eventos.



C) REQUISITOS DE LOS USOS Y ACTIVIDADES:

- **1) Actuaciones de ocio al Aire Libre:**
 - El edificio auxiliar no puede pasar los 100 m² construidos.
 - Estar ubicadas como mínimo a 500 mts. de suelo urbano y urbanizable.
 - La finca deberá tener como mínimo 2.500 m².
 - La ocupación de la edificación no excederá del 10% de la finca.
 - Separación a linderos de 7 mts.
 - Se permitirá la construcción como máximo de 2 plantas (Baja + 1).
 - Se deberá de adecuar a la tipología del lugar.
 - No producirán impacto paisajístico.
 - El proyecto de actuación deberá incluir un estudio paisajístico.
 - Se deberá someter al procedimiento de Evaluación Ambiental.

- **2) Edificaciones con destino a establecimientos hoteleros y hospedaje:**

Dentro de esta categoría se incluyen los establecimientos hoteleros, las granjas escuela, los albergues y campings.

- La finca deberá tener como mínimo una aranzada.
- La ocupación de la edificación no excederá del 10% de la finca.
- Separación a linderos de 7 mts.
- Se permitirá la construcción como máximo de 2 plantas (Baja + 1).
- Se deberá de adecuar a la tipología del lugar.
- Abastecimiento de agua:

En todo caso el suministro de agua potable deberá quedar asegurado de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a cien litros por plaza cuando el suministro proceda de red general municipal, y no inferior a doscientos litros por plaza en caso contrario. En este último caso deberá disponerse de una instalación adecuada de tratamiento, que ha de encontrarse en todo momento en correcto estado de funcionamiento, para garantizar las debidas condiciones del agua potable.



- Tratamiento de aguas residuales:

La evacuación de las aguas residuales habrá de efectuarse a través de la red municipal de alcantarillado. Cuando la distancia del establecimiento a la red, sea económicamente insalvable, se dotará de fosa séptica estanca, cuyas dimensiones y características, se justificarán por técnico competente.

- Electricidad:

La prestación del suministro no podrá ser inferior a 1.000 W. por unidad de alojamiento, debiendo existir alumbrado de emergencia y señalización.

- Tratamiento de residuos sólidos:

Si no existiera servicio público de recogida, habrá de contarse con medios adecuados de recogida, transporte y eliminación final, eficaces y sanitariamente controlados, de acuerdo con la Ley 42/75 de 19 de noviembre, de recogida y tratamiento de los desechos y residuos sólidos con vertidos al mar o en parajes, áreas y zonas de utilización turística.

- No producirán impacto paisajístico.

- El proyecto de actuación deberá incluir un estudio paisajístico.

- Se deberá someter al procedimiento de Evaluación Ambiental.

Las edificaciones existentes se regulan por lo establecido en el artículo 236.

- **3) Ventas o cualquier establecimiento de restauración:**

- Las instalaciones sean fijas o desmontables no superaran el 5% de la finca.

- La finca deberá tener como mínimo 2.500 m².

- Se permitirá la construcción como máximo de 1 planta.

- Separación a linderos de 5 mts.

- Se deberá de adecuar a la tipología del lugar.

- No producirán impacto paisajístico.

- El proyecto de actuación deberá incluir un estudio paisajístico.

- Se deberá someter al procedimiento de Evaluación Ambiental.

Las edificaciones existentes se regulan por lo establecido en el artículo 236.

- **4) Establecimientos destinados a la producción artesanal de cualquier producto o a oficios artísticos con venta al público:**
 - La construcción no podrá superar los 200 m².
 - La finca deberá tener como mínimo 2.500 m².
 - Separación a linderos de 3 mts.
 - Se permitirá la construcción como máximo de 1 planta.
 - Se deberá de adecuar a la tipología del lugar.
 - No producirán impacto paisajístico.
 - El proyecto de actuación deberá incluir un estudio paisajístico.
 - Se deberá someter al procedimiento de Evaluación Ambiental.

- **5) Gasolineras y Estaciones de Servicio.**
 - La finca deberá tener como mínimo 2.500 m².
 - La ocupación no podrá superar el 5% de ocupación de la finca.
 - Separación a linderos de 7 mts.
 - Se permitirá la construcción como máximo de 1 planta.
 - Se deberá de adecuar a la tipología del lugar.
 - No producirán impacto paisajístico.
 - El proyecto de actuación deberá incluir un estudio paisajístico.
 - Se deberá someter al procedimiento de Evaluación Ambiental.
 - Deberán tener punto de recarga para vehículos eléctricos.

- **6) Extracción de áridos, movimientos de tierra.**

No podrán realizarse a menos de 1.000 mts. del suelo urbano y 500 mts. del suelo urbanizable.

- **7) Explotación de canteras.**

Deben situarse al menos a 1.000 mts. del urbano por razones de seguridad, salubridad y ornato y 500 mts. del suelo urbanizable.

- **8) Depósito de materiales.**



- Deberán situarse a una distancia superior a 1.500 mts. al casco urbano y/o suelo urbanizable, a excepción de los que alberguen productos inocuos que no se les exigirá tener distancia mínima de separación.
 - La finca deberá tener como mínimo una aranzada (4.472 m²).
 - La ocupación de la edificación no excederá del 10% de la finca.
 - Separación a linderos de 7 mts.
 - Se permitirá la construcción como máximo de 1 planta.
 - Se deberá de adecuar a la tipología del lugar.
 - No producirán impacto paisajístico.
 - El proyecto de actuación deberá incluir un estudio paisajístico.
 - Se deberá someter al procedimiento de Evaluación Ambiental.
-
- **10) Parques eólicos.**
No podrán instalarse a menos de 1.000 mts. del suelo urbano y/o suelo urbanizable .
-
- **11) Instalaciones de aprovechamiento de energía fotovoltaica.**
No podrán instalarse a menos de 1.000 mts. del suelo urbano y/o suelo urbanizable .
-
- **12) Instalaciones de aprovechamiento de energía termosolar.**
No podrán instalarse a menos de 1.000 mts. del suelo urbano y/o suelo urbanizable .
-
- **13) Instalaciones de almacenamiento de chatarras.**
 - No podrán instalarse a menos de 1.000 mts. del suelo urbano y/o suelo urbanizable .
 - La finca deberá tener como mínimo 10.000 m².
 - La superficie de la edificación no excederá del 10% de la finca.
 - Separación a linderos de 7 mts.
 - Se permitirá la construcción como máximo de 2 plantas (Baja + 1).
 - Se deberá de adecuar a la tipología del lugar.
 - No producirán impacto paisajístico.
 - El proyecto de actuación deberá incluir un estudio paisajístico.



- Se deberá someter al procedimiento de Evaluación Ambiental.

- **14) Instalaciones de desguace en general.**

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

- a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos de motor o de electrodomésticos.
- b. El almacenamiento de maquinaria para obras civiles y de infraestructuras. Se incluye también la actividad de almacenamiento de maquinaria con destino a labores agrícolas como negocio independiente de la explotación agraria.
- c. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías. No se incluyen las infraestructuras básicas de gestión de residuos, que se encuadran en el uso de infraestructuras y servicios públicos, ni el estacionamiento permanente de vehículos de transporte de mercancías.
 - No podrán instalarse a menos de 1.000 mts. del suelo urbano y/o suelo urbanizable .
 - La finca deberá tener como mínimo 10.000 m².
 - La superficie de la edificación no excederá del 10% de la finca.
 - Separación a linderos de 7 mts.
 - Se permitirá la construcción como máximo de 1 planta.
 - Se deberá de adecuar a la tipología del lugar.
 - No producirán impacto paisajístico.
 - El proyecto de actuación deberá incluir un estudio paisajístico.
 - Se deberá someter al procedimiento de Evaluación Ambiental.

- **15) Descontaminación de vehículos.**

- No podrán instalarse a menos de 1.000 mts. del suelo urbano.
- La finca deberá tener como mínimo 10.000 m².
- La superficie de la edificación no excederá del 10% de la finca.
- Separación a linderos de 7 mts.
- Se permitirá la construcción como máximo de 1 planta.
- Se deberá de adecuar a la tipología del lugar.
- No producirán impacto paisajístico.

- El proyecto de actuación deberá incluir un estudio paisajístico.
 - Se deberá someter al procedimiento de Evaluación Ambiental.
- **16) Puntos limpios.**
- La finca deberá tener como mínimo 2.500 m².
 - Separación a linderos de 3 mts.
 - Se permitirá la construcción como máximo de 1 planta.
 - Se deberá de adecuar a la tipología del lugar.
 - No producirán impacto paisajístico.
 - El proyecto de actuación deberá incluir un estudio paisajístico.
 - Se deberá someter al procedimiento de Evaluación Ambiental.
- **17) Planta clasificadora de residuos.**
- No podrán instalarse a menos de 2.000 mts. del suelo urbano y/o suelo urbanizable .
 - La finca deberá tener como mínimo 10.000 m².
 - La superficie de la edificación no excederá del 10% de la finca.
 - Separación a linderos de 7 mts.
 - Se permitirá la construcción como máximo de 1 planta.
 - Se deberá de adecuar a la tipología del lugar.
 - No producirán impacto paisajístico.
 - El proyecto de actuación deberá incluir un estudio paisajístico.
 - Se deberá someter al procedimiento de Evaluación Ambiental.
- **18) Planta de tratamiento de residuos orgánicos.**
- No podrán instalarse a menos de 2.000 mts. del suelo urbano y/o suelo urbanizable .
 - La finca deberá tener como mínimo 10.000 m².
 - La superficie de la edificación no excederá del 10% de la finca.
 - Separación a linderos de 7 mts.
 - Se permitirá la construcción como máximo de 1 planta.
 - Se deberá de adecuar a la tipología del lugar.
 - No producirán impacto paisajístico.
 - El proyecto de actuación deberá incluir un estudio paisajístico.
 - Se deberá someter al procedimiento de Evaluación Ambiental.

- **19) Planta de tratamiento de residuos inorgánicos.**
 - No podrán instalarse a menos de 2.000 mts. del suelo urbano y/o suelo urbanizable .
 - La finca deberá tener como mínimo 10.000 m².
 - La superficie de la edificación no excederá del 10% de la finca.
 - Separación a linderos de 7 mts.
 - Se permitirá la construcción como máximo de 1 planta.
 - Se deberá de adecuar a la tipología del lugar.
 - No producirán impacto paisajístico.
 - El proyecto de actuación deberá incluir un estudio paisajístico.
 - Se deberá someter al procedimiento de Evaluación Ambiental.

- **20) Centros de jardinerías.**
 - No tendrán que tener distancia mínima de separación al suelo urbano y/o suelo urbanizable.
 - La finca deberá tener como mínimo una aranzada (4.472 m²).
 - La superficie de la edificación no excederá del 10% de la finca.
 - Separación a linderos de 3 mts.
 - Se permitirá la construcción como máximo de 1 planta.
 - Se deberá de adecuar a la tipología del lugar.
 - No producirán impacto paisajístico.
 - El proyecto de actuación deberá incluir un estudio paisajístico.
 - Se deberá someter al procedimiento de Evaluación Ambiental.
 - El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

- **21) Aparcamientos para turismos y áreas de servicios para caravanas y autocaravanas.**

Tiene como finalidad el servicio de aparcamiento. Se pretende dotar de suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable y evacuación de depósitos y de residuos.



- La finca deberá tener como máximo una aranzada ó 4.472 m².
- La ocupación de edificación será exclusivamente para dotar de energía eléctrica, servicio de suministro de agua potable y para evacuación de depósitos.
- Esta ocupación de la edificación no superará el 10% de la finca.
- La edificación se separará 3 metros a linderos.
- Se permitirá como máximo 1 planta.
- No producirán impacto paisajístico.
- La evacuación de las aguas deberán estar conectadas a la red de alcantarillado general o contar con fosa séptica estanca.
- No se exigirá ninguna distancia mínima al suelo urbano o urbanizable.
- Se deberá cumplir el Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2202, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

- **22) Instalaciones deportivas.**

Tiene como finalidad el favorecer la práctica del deporte.

- La finca tendrá como mínimo 8.944 m².
- Esta ocupación de la edificación no superará el 10% de la finca.
- La edificación se separará 3 metros a linderos.
- Se permitirá como máximo 1 planta.
- No producirán impacto paisajístico.
- La evacuación de las aguas deberán estar conectadas a la red de alcantarillado general o contar con fosa séptica estanca.
- No se exigirá ninguna distancia mínima al suelo urbano o urbanizable.

- **23) Granjas avícolas.**

Estas instalaciones tendrán como objetivo la cría y engorde de aves.



Estas construcciones se registrarán por las siguientes normas:

- La finca tendrá como mínimo 8.944 m².
- Esta ocupación de la edificación no superará el 24% de la finca.
- La edificación se separará 3 metros a linderos.
- Se permitirá como máximo 1 planta.
- No producirán impacto paisajístico.
- La evacuación de las aguas deberán estar conectadas a la red de alcantarillado general o contar con fosa séptica estanca.
- No se exigirá ninguna distancia mínima al suelo urbano o urbanizable.

- **24) Centros de ocio y eventos.**

Tienen como finalidad la realización de actividades de ocio con gran afluencia de público, para los que se necesita gran superficie y zona amplia de aparcamientos.

Estas construcciones se registrarán por las siguientes normas:

- La finca tendrá como mínimo 4.472 m².
- La ocupación de la edificación no superará el 30% del suelo.
- Se permitirá la construcción de una sola planta.
- Se deberá adecuar a la tipología del lugar.
- El Proyecto de Actuación incluirá un estudio paisajístico.
- Se deberá someter al procedimiento de evaluación ambiental.



III.D. PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL EN SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Artículo 246. Plan Especial de Adecuación Ambiental en suelo no urbanizable.

1) OBJETO.

Tienen por objeto identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones.

2) DELIMITACIÓN.

El Plan Especial afectará a un grupo de viviendas no inferior a 20, que por su ubicación y grado de proximidad entre ellas resulte sostenible la implantación de las infraestructuras.

Deberá tener acceso mediante camino o viales públicos cuya forma esté en condiciones para su uso.

3) CONTENIDO.

El Plan Especial de adecuación ambiental deberá contener, como mínimo, lo siguiente:

- a) La identificación y delimitación del ámbito, que incluirá los terrenos estrictamente necesarios para implantar las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos y adoptar las medidas que garanticen la mejora de la calidad ambiental y la integración territorial y paisajística del ámbito.
- b) La clase y la categoría del suelo, así como el régimen de usos permitidos, según el planeamiento vigente, donde se sitúa la agrupación de edificaciones irregulares.



- c) La identificación de las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas y su situación jurídica.
- d) La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.
- e) Las infraestructuras viarias y de servicios existentes, incluidas las conexiones exteriores, con indicación de sus características, su estado de conservación y funcionamiento.
- f) Deberá justificar la disponibilidad de los terrenos destinados a viales y a soportar infraestructuras, o la forma de obtenerlos, que puede ser mediante compensación económica al propietario por el uso colectivo del mismo.
- g) Se deberá justificar las obras de conservación y mejora que se podría realizar en las edificaciones, así como la ejecución de los elementos auxiliares que se consideren compatibles con la adecuación ambiental y territorial de la zona.
- h) Las mejoras sobre las infraestructuras existentes y, en su caso, la propuesta de nuevas infraestructuras viarias y para el suministro de los servicios básicos de saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica necesarias para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad y su conexión con las redes exteriores.
- i) Las nuevas infraestructuras viarias reunirán los requisitos exigidos para los viales o caminos públicos en condiciones de seguridad para su tránsito.
- j) El abastecimiento de agua con conexión a la red urbana, sólo se realizará cuando a juicio del Ayuntamiento no cause merma en el suministro existente, y reúna las condiciones técnicas exigibles para ello.
Si no fuera posible su conexión a las redes de agua existentes el Plan Especial deberá proponer una solución alternativa colectiva e individual que respete el medio ambiente.
- k) Si fuera técnica y económicamente posible la conexión a la depuradora para el vertido de las aguas fecales, el Plan Especial contendrá esta solvencia, pero si ello no



fuera posible planteará medidas alternativas para que no se produzcan filtraciones de estas aguas fecales al subsuelo.

l) El Plan Especial preverá el suministro de energía eléctrica a la zona, planeando una conexión a la red de media tensión que produzca el menor impacto ambiental y sea sostenible.

Si no fuera posible preverá una solución individual alternativa.

m) El alumbrado público deberá cumplir los requisitos de no contaminación visual al entorno.

n) Determinaciones sobre el tipo máximo de obra autorizable en las edificaciones irregulares existentes.

ñ) Análisis de los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por la agrupación de edificaciones, su impacto ambiental y territorial y las medidas que permitan minimizar dichos riesgos y adecuar ambiental y territorialmente la agrupación.

o) Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales y la justificación de su cumplimiento.

Serán de cuenta de todos los propietarios los gastos de la ejecución de las infraestructuras, su reparación y mantenimiento y modificaciones que se realicen, y se especificarán expresamente en el Plan Especial.

p) Estudio de viabilidad económica de la actuación que se propone, que incluirá los costes, su distribución y asignación y el plazo de ejecución de las distintas obras y medidas propuestas. En caso de que algunas de las obras o medidas correspondan o se asuman por el Ayuntamiento, se valorará su impacto económico sobre la Hacienda Local.



- q) Los propietarios deberán constituirse en asociación que garantice el pago de las cuotas para la ejecución de estas infraestructuras y para el pago a los particulares, propietarios de los viales y de las parcelas que soporten las instalaciones colectivas.
- r) Otros estudios y documentación requerida por la normativa ambiental y territorial aplicable.
- s) Plazos y programación temporal para la ejecución de las distintas medidas y obras contempladas, de acuerdo con las fases o zonas que a tal efecto se establezcan en el Plan Especial. El Plan Especial podrá prever y establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras de cara a su puesta en servicio.
- t) Medidas de mejora de las condiciones de salubridad para evitar que se vea afectada la salud de las personas o se alteren las condiciones medioambientales del entorno. A estos efectos se diseñará la red de evacuación de aguas residuales y el sistema de depuración necesario para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

4. PROCEDIMIENTO Y EJECUCIÓN.

El Plan Especial puede iniciarse por el Ayuntamiento o a instancias de particulares.

La redacción o impulso puede ser a instancias de los particulares.

El Ayuntamiento formula, tramita y aprueba los planes y se someterán a Evaluación Ambiental Estratégica de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y a Informe de Evaluación de Impacto de la Salud de conformidad con la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.

Será obligatoria la creación de una Entidad Urbanística de Conservación por un plazo mínimo de 10 años, para la conservación de las obras del Plan Especial.

Cuando el Plan Especial sea a instancias de particulares, deberá contemplar el plazo de presentación de proyecto de ejecución, y el plazo en el que se van a ejecutar las obras.



TÍTULO IX. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO I. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Artículo 247. Consideración del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Suelo residencial.

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.

2. Áreas Suburbanizadas.

Son Áreas Suburbanizadas los ámbitos que se denominan como tales y se integran en el modelo urbano por reunir las condiciones para su incorporación al proceso urbanístico.

Se identifican como Áreas Suburbanizadas:

- Sector 13- Hijuela de Ana Flores.
- Sector 14- La Mosca.
- Sector 15- La Grajuela.



CAPTULO II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Artículo 248. Régimen de las Áreas Suburbanizadas que se incorporan como asentamientos urbanísticos.

1.- La efectiva incorporación se realizará mediante el cumplimiento de los deberes y cargas en la forma, plazos y condiciones que se establezcan en el planeamiento y en el Decreto 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2.- Dado que el sistema de ejecución previsto es el de cooperación, corresponde al Ayuntamiento ejecutar las obras de urbanización y las infraestructuras externas para dotar al asentamiento de los requisitos y servicios urbanísticos necesarios para que adquieran la condición de suelo urbano consolidado.

3.- A las edificaciones terminadas y con las condiciones de seguridad y salubridad necesarias para su primera utilización, si dichas edificaciones se ajustan a las determinaciones urbanísticas de aplicación, y considerando que se garantiza la urbanización, por ser el sistema de ejecución el de cooperación, se podrá conceder licencia de legalización con las siguientes condiciones:

- Presentar Proyecto de Legalización de la edificación y demás documentación necesaria.
- Ingresar en metálico en las arcas municipales el importe estimado de los gastos de urbanización.
- Compromiso de abonar los gastos definitivos de urbanización.
- Asumir los compromisos que con respecto a la urbanización del sector, el Ayuntamiento considere necesario.

4.- No computarán a los efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano, la población correspondiente a las viviendas edificadas ya existentes en dichos ámbitos ni la correspondiente a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Del ámbito delimitado se deducirá a los efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano, la superficie correspondiente a las parcelas de las edificaciones existentes, la población correspondiente a las viviendas edificadas existentes en dichos ámbitos, y los correspondientes a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

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.

Artículo 250. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

La división del suelo urbanizable sectorizado 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 vías 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.

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 5, 6, 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 el sector 1, el sector 3 y el sector 16, se les asigna 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.

1) DERECHOS.

Los propietarios incluidos en el suelo urbanizable sectorizado, y hasta tanto no obtengan la clasificación de suelo urbano consolidado, tendrán de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las siguientes consideraciones:



a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

b) El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.

c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación. Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

d) La realización de usos y obras de carácter provisional, que no están expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial.

No obstante, estos usos aún cuando estén autorizados temporalmente deberán cesar y en todo caso ser demolidas las obras sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en



el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

e) El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 1, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

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 5, 6, 8, 10 y se le asigna un aprovechamiento medio en torno al $0,45\text{m}^2/\text{m}^2$.

B. Zona colindante con el litoral con vocación turístico/residencial como son los sectores 1, 3 y 16, se le asigna un aprovechamiento del $0,24\text{ m}^2/\text{m}^2$.

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.

C. Zona industrial. 0,40.

Artículo 253. Obligaciones y Cargas de los Propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable sectorizado están obligados a:

- A. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.
- B. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado, constituyendo la Junta de Compensación.
- C. Ceder gratuitamente y en los plazos previstos al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante, previa aprobación del Proyecto de Reparcelación:
 - La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, 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 den 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.

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 hayan aprobado los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización y esté constituida, en su caso, la Junta de Compensación, y la aprobación de los instrumentos de prevención y control ambiental requeridos por la Legislación en materia de calidad ambiental.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen, sin perjuicio de que ejecución pueda ejecutarse por fases.

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.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el suelo urbanizable hasta que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

Artículo 256. Sectores con uso residencial.

El número de viviendas protegidas y la superficie edificable para ello, deberá cumplir el mínimo exigido por el art. 10.1.A.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de



Andalucía (LOUA) de al menos, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito.

Además se deberán especificar los plazos previstos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas, conforme al art. 18.3.c) de la LOUA.

Deberá presentar la localización, calificación de uso pormenorizado y porcentaje previsto de cada una de las categorías de vivienda protegida, reservando de forma obligatoria el 25% de las viviendas de cada promoción a destinatarios con rentas inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Por otro lado, conforme a lo establecido en el art. 54.2.b) de la LOUA, modificado por el art. 21 de la Ley 2/2012, el 10% de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la cesión obligatoria, deben destinarse a programas de vivienda de integración social y a los previstos para familias con ingresos hasta 2,5 veces el IPREM, debe materializarse necesariamente en los terrenos calificados para tal fin.

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 y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa, o por cesión gratuita en convenio urbanístico.

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.
- 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, 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.

En el supuesto de existencia de edificaciones las dimensiones de la red viaria, será la que esté trazada, aún cuando ésta sea inferior a la establecida en este plan.



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.

Igualmente, en relación con el desarrollo sostenible y el objetivo de mejorar la calidad de vida de la zona, se deberá favorecer la mayor disposición posible de fachadas con orientación sur, lo que mejoraría las condiciones de demanda energética y propuestas bioclimáticas de desarrollo.

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.



CAPITULO III. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Artículo 262. Definición y Desarrollo.

De conformidad con la Ley y en el caso de que se delimiten nuevas áreas 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 263. 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 264. 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 265. 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 266. 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.



CAPITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 267. Plan Especial de Adecuación Ambiental para el suelo urbanizable.

1) OBJETO.

Tienen por objeto identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones.

2) DELIMITACIÓN.

El Plan Especial afectará a un grupo de viviendas no inferior a 20, que por su ubicación y grado de proximidad entre ellas resulte sostenible la implantación de las infraestructuras.

Deberá tener acceso mediante camino o viales públicos cuya forma esté en condiciones para su uso.

3) CONTENIDO.

El Plan Especial de adecuación ambiental deberá contener, como mínimo, lo siguiente:

- a) La identificación y delimitación del ámbito, que incluirá los terrenos estrictamente necesarios para implantar las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos y adoptar las medidas que garanticen la mejora de la calidad ambiental y la integración territorial y paisajística del ámbito.
- b) La clase y la categoría del suelo, así como el régimen de usos permitidos, según el planeamiento vigente, donde se sitúa la agrupación de edificaciones irregulares.



- c) La identificación de las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas y su situación jurídica.
- d) La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.
- e) Las infraestructuras viarias y de servicios existentes, incluidas las conexiones exteriores, con indicación de sus características, su estado de conservación y funcionamiento.
- f) Deberá justificar la disponibilidad de los terrenos destinados a viales y a soportar infraestructuras, o la forma de obtenerlos, que puede ser mediante compensación económica al propietario por el uso colectivo del mismo.
- g) Se deberá justificar las obras de conservación y mejora que se podría realizar en las edificaciones, así como la ejecución de los elementos auxiliares que se consideren compatibles con la adecuación ambiental y territorial de la zona.
- h) Las mejoras sobre las infraestructuras existentes y, en su caso, la propuesta de nuevas infraestructuras viarias y para el suministro de los servicios básicos de saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica necesarias para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad. Así como su conexión con las redes exteriores.
- i) Las nuevas infraestructuras viarias reunirán los requisitos exigidos para los viales o caminos públicos, condiciones de seguridad para su tránsito.
- j) El abastecimiento de agua con conexión a la red urbana, sólo se realizará cuando a juicio del Ayuntamiento no cause merma en el suministro existente, y reúna las condiciones técnicas exigibles para ello.
Si no fuera posible su conexión a las redes de agua existentes el Plan Especial deberá proponer una solución alternativa colectiva e individual que respete el medio ambiente.
- k) Si fuera técnica y económicamente posible la conexión a la depuradora para el vertido de las aguas fecales, el Plan Especial contendrá esta solvencia, pero si ello no fuera posible planteará medidas alternativas para que no se produzcan filtraciones de estas aguas fecales al subsuelo.



l) El Plan Especial preverá el suministro de energía eléctrica a la zona, planeando una conexión a la red de media tensión que produzca el menor impacto ambiental y sea sostenible.

Si no fuera posible preverá una solución individual alternativa.

m) El alumbrado público deberá cumplir los requisitos de no contaminación visual al entorno.

n) Determinaciones sobre el tipo máximo de obra autorizable en las edificaciones irregulares existentes.

ñ) Análisis de los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por la agrupación de edificaciones, su impacto ambiental y territorial y las medidas que permitan minimizar dichos riesgos y adecuar ambiental y territorialmente la agrupación.

o) Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales y la justificación de su cumplimiento.

Serán de cuenta de todos los propietarios los gastos de la ejecución de las infraestructuras, su reparación y mantenimiento y modificaciones que se realicen, y se especificarán expresamente en el Plan Especial.

p) Estudio de viabilidad económica de la actuación que se propone, que incluirá los costes, su distribución y asignación y el plazo de ejecución de las distintas obras y medidas propuestas. En caso de que algunas de las obras o medidas correspondan o se asuman por el Ayuntamiento, se valorará su impacto económico sobre la Hacienda Local.

q) Los propietarios deberán constituirse en asociación que garantice el pago de las cuotas para la ejecución de estas infraestructuras y para el pago a los particulares, propietarios de los viales y de las parcelas que soporten las instalaciones colectivas.



- r) Otros estudios y documentación requerida por la normativa ambiental y territorial aplicable.
- s) Plazos y programación temporal para la ejecución de las distintas medidas y obras contempladas, de acuerdo con las fases o zonas que a tal efecto se establezcan en el Plan Especial. El Plan Especial podrá prever y establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras de cara a su puesta en servicio.
- t) Medidas de mejora de las condiciones de salubridad para evitar que se vea afectada la salud de las personas o se alteren las condiciones medioambientales del entorno. A estos efectos se diseñará la red de evacuación de aguas residuales y el sistema de depuración necesario para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

4) PROCEDIMIENTO Y EJECUCIÓN.

El Plan Especial puede iniciarse por el Ayuntamiento o a instancias de particulares.

La redacción o impulso puede ser a instancias de los particulares.

El Ayuntamiento formula, tramita y aprueba los planes y se someterán a Evaluación Ambiental Estratégica de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y a Informe de Evaluación de Impacto de la Salud de conformidad con la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.

Será obligatoria la creación de una Entidad Urbanística de Conservación por un plazo mínimo de 10 años, para la conservación de las obras del Plan Especial.

Cuando el Plan Especial sea a instancias de particulares, deberá contemplar el plazo de presentación de proyecto de ejecución, y el plazo en el que se van a ejecutar las obras.

Deberá constar como anexo al Plan Especial declaración responsable suscrita por las personas propietarias en el que manifiesten que conocen que el Plan Especial no tiene carácter definitivo y que podrá ser modificado por el Plan Parcial, sin que esta

modificación pueda dar derecho a indemnización o resarcimiento de daños y perjuicios, porque puedan resultar irreversibles las obras realizadas.



CAPITULO V. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.**Artículo 268. Relación de Sectores.**

Los Sectores de suelo urbanizable, que establece el Plan General, son con sus códigos de referencia, los siguientes:

RESUMEN DE SECTORES**SUELO URBANIZABLE ORDENADO****PRIMER CUATRIENIO****RESIDENCIAL**

SECTOR	SUPERFICIE	VIVIENDAS	APROV.	SISTEMA
12 – VAQUERAS	65.488	323	0,495	COMPENSACION
13 – ASENTAMIENTO HIJUELA A. FLORES	24.730,7	100	0,45	COOPERACIÓN
14 – ASENTAMIENTO LA MOSCA	95.505,9	133	0,45	COOPERACIÓN
15 – ASENTAMIENTO LA GRAJUELA	127.942,7	178	0,45	COOPERACIÓN

INDUSTRIAL

SECTOR	SUPERFICIE	S.G.	APROV. TIPO	SISTEMA
17 – PAGO LLANO	771.205	157.570	0,41	EXPROPIACIÓN

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**PRIMER CUATRIENIO****TURÍSTICO**

SECTOR	SUPERFICIE	S.G.	HOTELES	VIVIENDAS	APROV.	SISTEMA
1 – TRES PIEDRAS	627.807	71.383	1.800	900	0,24	COMPENSACIÓN
16- MECA BAJA-BALLENA	110.777	23.490	320	125	0,24	COMPENSACIÓN
3- CAMARÓN	523.390	138.073,3	1.500	750	0,24	COMPENSACIÓN

INDUSTRIAL

SECTOR	SUPERFICIE	S.G.	APROV. TIPO	SISTEMA
5 – MADROÑALES	192.092	26.630	0,40	COMPENSACION
6 – ESPARRAGOSA	360.137	40.602	0,40	COMPENSACIÓN

SEGUNDO CUATRIENIO**RESIDENCIAL**

SECTOR	SUPERFICIE	S.G.	VIVIENDAS	APROV.	SISTEMA
8 – ARBOLEDILLA	116.055	13.203	508	0,45	COMPENSACIÓN
10 – TRAS REGLA	144.060	34.170	510	0,40	COMPENSACIÓN



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL

SECTOR	SUPERFICIE	S.G.	VIVIENDAS	APROV.	SISTEMA
2 – MECA BAJA	631.124,5	98.940,2	1.525	0,24	COMPENSACIÓN
7- POZO ROMERO	92.757,4	6.975	393	0,45	COMPENSACIÓN

TURÍSTICO

SECTOR	SUPERFICIE	S.G.	VIVIENDAS	HOTELES	APROV.	SISTEMA
9 – MAJADALES	935.392,7	151.226			0,1	COMPENSACIÓN
11 – VALDECONEJOS	387.383	71.254	620	927	0,24	COMPENSACIÓN



SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

SECTOR-DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD VPO	VIVIENDAS
2- Meca Baja	631.124,5 m2	151.469,8 m2	45.440,94 m2	1525
7- Pozo Romero	92.757,4 m2	41.741,0 m2	12.522,30 m2	393
8- Arboledilla	116.055,0 m2	52.225,0 m2	20.890,00 m2	508
10- Tras Regla	135.085,0 m2	57.624,0 m2	17.287,20 m2	510
12- Vaqueras	142.646,0 m2	75.275,1 m2	11.613,00 m2	708
13- Asentamiento Hijuela A. Flores	24.730,7 m2	11.313,4 m2	3.340,00 m2	100
14- Asentamiento La Mosca	127.842,7 m2	30.697,4 m2	0,00 m2	172
15- Asentamiento La Grajuela	95.509,9 m2	22.921,4 m2	0,00 m2	133
TOTAL	1.365.751,2 m2	443.267,1 m2	111.093,4 m2	4.049

PRIMER CUATRIENIO

SECTOR-DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD VPO	VIVIENDAS
12- Vaqueras	142.646,0 m2	75.275,1 m2	11.613,00 m2	708
13- Asentamiento Hijuela A. Flores	24.730,7 m2	11.313,4 m2	3.340,00 m2	100
14- Asentamiento La Mosca	127.842,7 m2	30.697,4 m2	0,00 m2	172
15- Asentamiento La Grajuela	95.509,9 m2	22.921,4 m2	0,00 m2	133
TOTAL	390.729,30 m2	140.207,30 m2	14.953,00 m2	1.113

SEGUNDO CUATRIENIO

SECTOR-DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD VPO	VIVIENDAS
8- Arboledilla	116.055,0 m2	52.225,0 m2	20.890,00 m2	508
10- Tras Regla	135.085,0 m2	57.624,0 m2	17.287,20 m2	510
TOTAL	251.140,0 m2	109.849,0 m2	38.177,20	1.018

SIN TEMPORIZAR

SECTOR-DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD VPO	VIVIENDAS
2- Meca Baja	631.124,5 m2	151.469,8 m2	45.440,94 m2	
7- Pozo Romero	92.757,4 m2	41.741,0 m2	12.522,30 m2	
TOTAL	723.881,90 m2	193.210,80 m2	57.963,24 m2	



SUELO URBANIZABLE TURÍSTICO

SECTOR-DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PLAZAS HOTELERAS	VIVIENDAS
1- Tres Piedras	627.807,0 m2	150.673,0 m2	1800	900
3- Camarón	523.390,0 m2	125.613,6 m2	1500	750
9- Majadales	935.392,7 m2	93.539,3 m2		
11- Valdeconejos	387.383,0 m2	92.972,0 m2	927	620
16- Meca Baja-Ballena	110.777,0 m2	26.586,48 m2	320	125
TOTAL	2.584.749,70 m2	489.384,38 m2	4.547	2.395

PRIMER CUATRIENIO

SECTOR-DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PLAZAS HOTELERAS	VIVIENDAS
1- Tres Piedras	627.807,0 m2	150.673,0 m2	1800	900
3- Camarón	523.390,0 m2	125.613,6 m2	1500	750
TOTAL	1.261.974,00 m2	302.873,08 m2	3.620	1.775

SIN TEMPORIZAR

SECTOR-DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PLAZAS HOTELERAS	VIVIENDAS
9- Majadales	935.392,7 m2	93.539,3 m2	0	0
11- Valdeconejos	387.383,0 m2	92.972,0 m2	927	620
TOTAL	m2	m2	927	620

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

SECTOR-DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2
5- Madroñales	46.296,6 m2	18.518,66 m2
6- Esparragosa	360.137,0 m2	112.950,0 m2
17- Pago Llano	771.205,0 m2	314.403,0 m2
TOTAL	1.177.638,60 m2	445.871,66 m2

PRIMER CUATRIENIO

SECTOR-DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2
5- Madroñales	192.092,0 m2	72.400,0 m2
6- Esparragosa	360.137,0 m2	112.950,0 m2
TOTAL	552.229,0 m2	185.350,0 m2

SEGUNDO CUATRIENIO

SECTOR-DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2
17- Pago Llano	771.205,0 m2	314.403,0 m2
TOTAL	771.205,0 m2	314.403,0 m2



CAPITULO VI. 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 antes de finalizar en el plazo fijado en la ficha del Sector correspondiente. Dicho plazo, durante el cual se podrán presentar los planes parciales, comenzará a contar transcurridos 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, pudiendo desarrollarse, si las condiciones lo aconsejan, anticipadamente.

Artículo 272. Plazo de presentación de la Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación deberá presentarse en el plazo máximo de 6 meses desde que se inicie el cuatrienio en el que deba desarrollarse el sector.

Caducidad.

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en suelo urbanizable por causas no imputables al Ayuntamiento, este podrá requerir al promotor que continúe con la actuación y transcurridos tres meses sin que atienda al requerimiento



formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones, y con la incautación de la fianza presentada.

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 trascendencia 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. 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.



CAPITULO VII. ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS.**Artículo 275. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.**

En toda actuación en suelo urbanizable ordenado y 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.

Chipiona, a fecha de la firma electrónica.

LA ASESORA JURIDICA-
JEFA DE URBANISMO,

LA ARQUITECTA MPAL.,

EL INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA MPAL.,

D^a LEONOR HIDALGO PATINO.

D^a MARÍA JOYANES ABANCENS.

D. VICENTE TRISTANCHO ROLDÁN.



ANEXO NORMATIVO.

AVANCE



Cod. Validación: SUY2 OIJJF ODA4 NEM0 MjU4 Verificación: <https://sede.aytochipiona.es/validadorCSV>
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 148 de 202

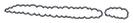
ANEXO NORMATIVO

1.- El anexo normativo, contiene las directrices vinculantes que deberán regir en los ámbitos de nueva ordenación definidos en este Plan General:

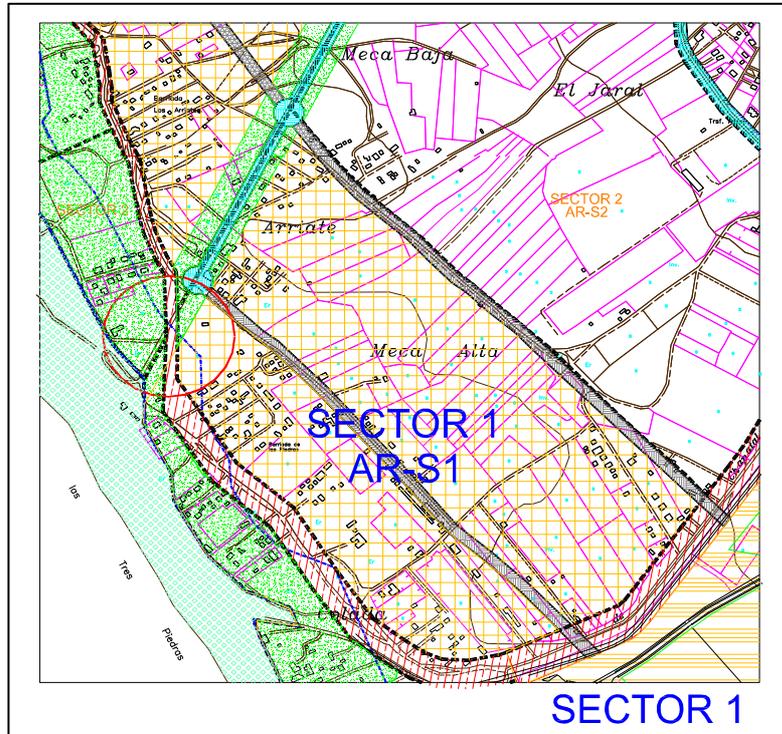
- Sectores de Suelo urbanizable.
- Planes Especiales.
- Unidades de Ejecución.

2.- Los trazados en los planos 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

	LIMITE DE AMBITO DE ORDENACION
	MASA DE ÁRBOLES
	VIARIOS PROPUESTOS VINCULANTES
	VIARIOS PROPUESTOS NO VINCULANTES
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

**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	Pública	EDIFICABILIDAD MAXIMA	150.673,0 m2
USOS COMPATIBLES	Residencial Terciario y Dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Cooperación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,24 m2/m2
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS Nº MAX PLAZAS HOTELERAS		900 1800	DENSIDAD TURISTICA EQUIVALENTE	100 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: PRIMER CUATRIENIO	APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S1 0,24
--	---



**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 1 TRES PIEDRAS**

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

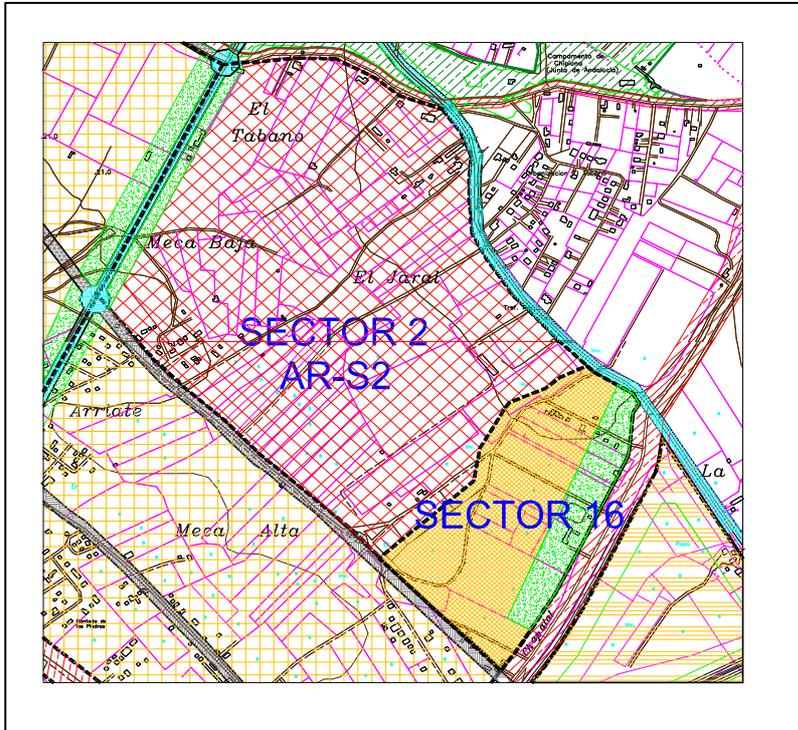
- a) Los Sistemas Generales adscritos al sector pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres de Camarón en una superficie de 71.383 m².
- b) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.
- c) La zona de protección Marítimo Terrestre estará afectada por las disposiciones de la Ley de Costas y a lo establecido en este Plan con carácter general.
- d) 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.
- e) En los sistemas locales de espacios libres, destinados a zonas verdes, las plantaciones de estos espacios libres se realizarán manteniendo las condiciones naturales de la zona, por lo tanto la vegetación deberá ser la autóctona.
- 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) De la edificabilidad residencial se destinará:
- El 30% como mínimo a residencial unifamiliar aislada.
 - El 30% como máximo a residencial en bloque.
 - El 40% restante a cualquier otro tipo de edificación.
- 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 en bloque. Un 20% mínimo 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 sitúan en la primera franja de edificaciones se destinarán a alojamiento turístico, mediante establecimientos hoteleros.
- h) Las alturas en vivienda unifamiliar serán de 2 plantas, con 6m hasta cara inferior del último forjado. En vivienda en edificación compacta en bloque, serán de 4 plantas, con 12m hasta cara inferior del último forjado.
- i) Retranqueos: 5m a linderos en vivienda unifamiliar aislada o pareada y edificación compacta; 5m a frente y testero en edificación en hilera.
- j) Parcela mínima en edificación unifamiliar, 400 m²; en edificación multifamiliar, 200 m²; en edificación compacta, 2.500 m².
- k) El trazado del Sistema General destinado a vial principal no es vinculante, pudiendo ser modificado por el Plan Parcial, si bien debe mantener sus dimensiones.
- l) Se deberá tener en cuenta expresamente que el desarrollo del suelo urbanizable se realizará teniendo en cuenta los requisitos, condiciones y limitaciones de los artículos 250 a 261 de este Plan.



**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SECTOR 2
MECA BAJA**



DENOMINACION	SUS-AR.S2	LOCALIZACION	Meca Baja	DESARROLLO	Plan de Sectorización
SUP. TOTAL DEL AMBITO	520.347,5 m2	SUP. S.G.s ADSCRITOS	75.450,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	444.897,5 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	124.883,4 m2
USOS COMPATIBLES	Terciario y Dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,24 m2/m2
INTENSIDAD DE USO	N° MAX VIVIENDAS N° MAX PLAZAS HOTELERAS		1260		

(*) 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.

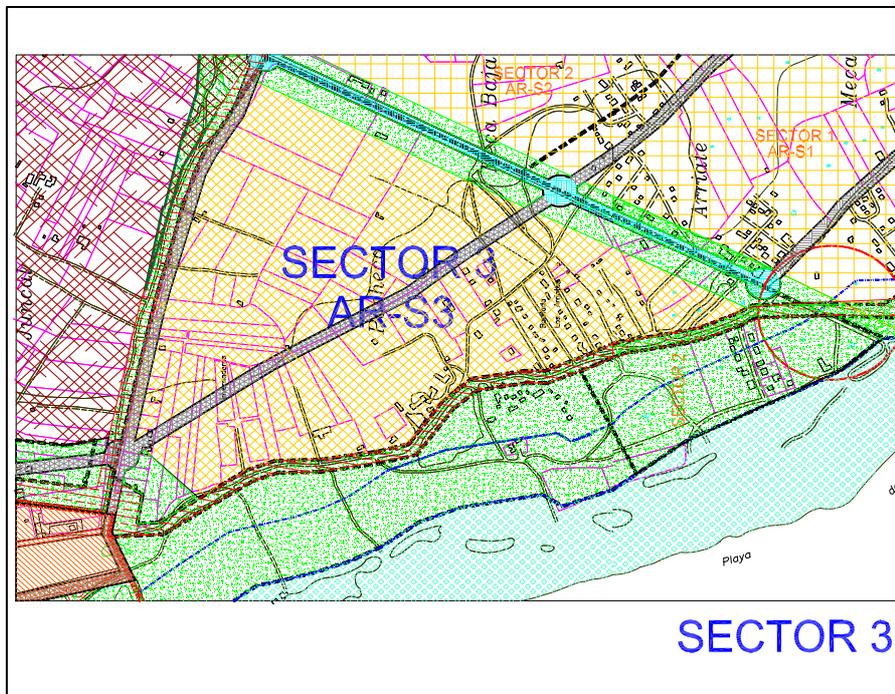


**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SECTOR 2 MECA BAJA****DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN DE SECTORIZACIÓN**

- a) Serán vinculantes los viarios que bordean al sector.
- b) Los Sistemas Generales adcritos al sector lo son interiores al sector en una cuantía de 16.987 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 Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.
- d) El 30% del aprovechamiento objetivo, se destinará a vivienda bajo algún régimen de protección pública.
- 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.
- g) El Plan de Sectorización deberá valorar el desarrollo de los sectores residenciales, teniendo en cuenta el incremento de la población estable.
- No se permitirá su aprobación como mínimo hasta el tercer cuatrienio.
 - Deberá valorar la viabilidad de la transformación analizando los viales de infraestructuras existentes, teniendo en cuenta las previsiones de crecimiento en los sectores urbanizables sectorizados aún pendientes de desarrollo.



**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	125.613,60 m2
USOS COMPATIBLES	Terciario, Dotacional y Residencial	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,24 m2/m2
INTENSIDAD DE USO	N° MAX VIVIENDAS 750 N° MAX PLAZAS HOTELERAS 1500				

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S3 0,24



Cod. Validación: SUY2 ODIJF ODA4 NEM0 MjU4 Verificación: https://sede.aytochipiona.es/validadorCSV
 Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 154 de 202

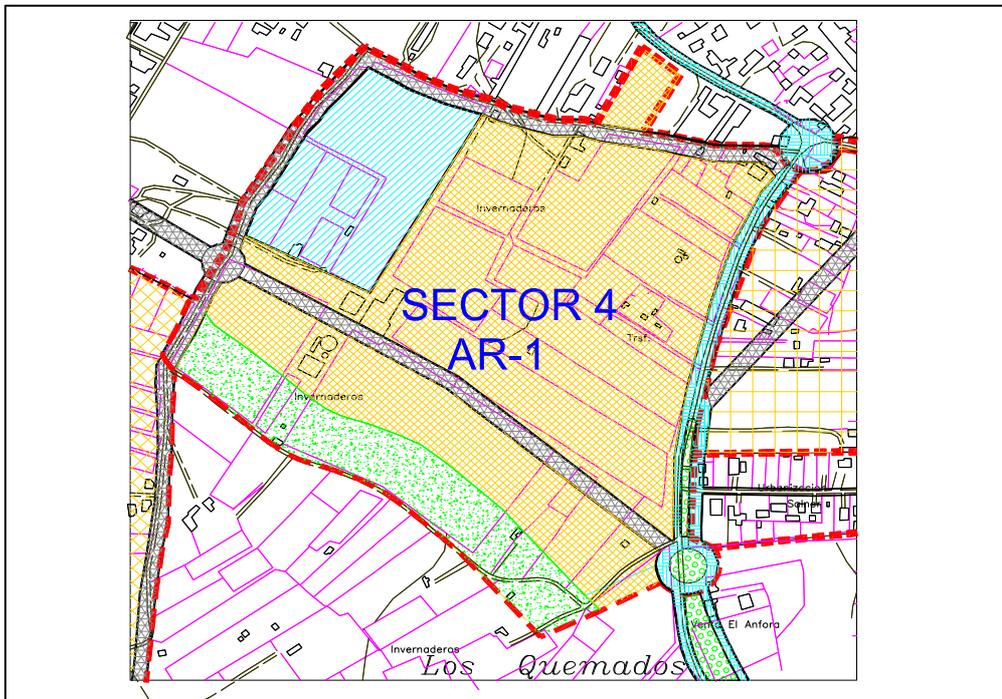
**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 3 CAMARON****DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL**

- 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 Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.
- d) En los sistemas locales de espacios libres, destinados a zonas verdes, 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.
- 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.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

- f) Se deberá tener en cuenta expresamente que el desarrollo del suelo urbanizable se realizará teniendo en cuenta los requisitos, condiciones y limitaciones de los artículos 250 a 261 de este Plan.
- g) El trazado del Sistema General destinado a vial principal no es vinculante, pudiendo ser modificado por el Plan Parcial, si bien debe mantener sus dimensiones.

**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR 4 LOS QUEMADOS. ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO**



DENOMINACION	SUS-AR.1	LOCALIZACION	Los Quemados	DESARROLLO	Proyecto de Urbanización
SUP. TOTAL DEL AMBITO	294.767,12 m2	SUP. S.G.s	95.606,19 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	199.160,93 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	132.645,2 m2
USOS COMPATIBLES	Terciario , Dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO SECTOR	0,450
INTENSIDAD DE USO	N° MAX VIVIENDAS N° MAX PLAZAS HOTELERAS		1258		

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO	APROVECHAMIENTO MEDIO AR-1 0,45
--	--



**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 4 LOS QUEMADOS. ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****SITUACIÓN DEL TRÁMITE DE ORDENACIÓN****PLAN PARCIAL:**

- Aprobado inicialmente por Acuerdo adoptado en Junta de Gobierno Local de 29-05-2013.
- Aprobado provisionalmente por Acuerdo adoptado en Junta de Gobierno Local de 30-04-2014.
- Aprobado definitivamente por Acuerdo adoptado en Ayuntamiento Pleno de 16-10-2014.

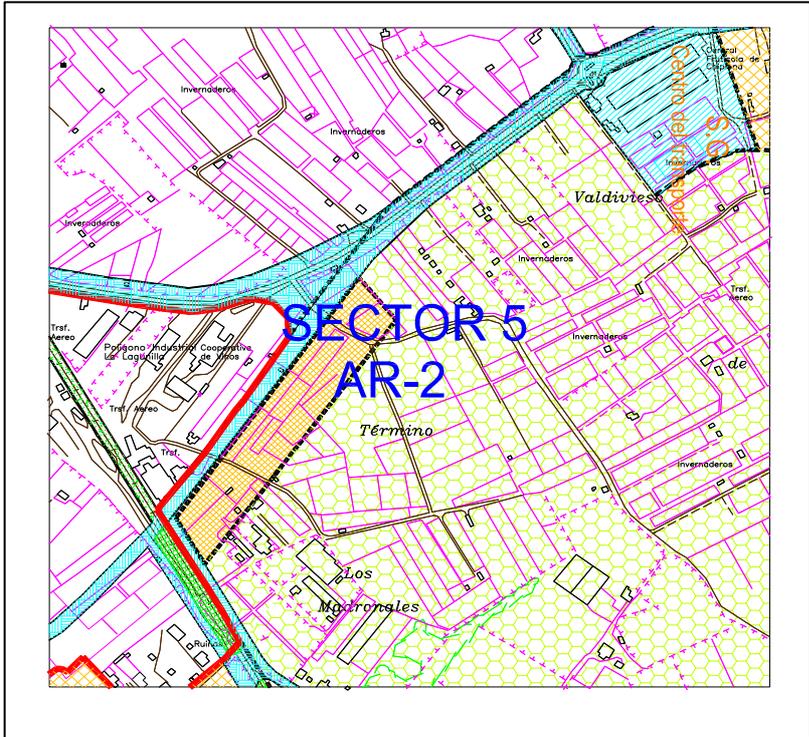
PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

- Aprobado inicialmente por Acuerdo adoptado en Junta de Gobierno Local de 21-05-2015.
- Aprobado definitivamente por Acuerdo adoptado en Junta de Gobierno Local de 22-09-2016.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

- Pendiente de ejecución.
- Presentado proyecto de urbanización el 04-10-2018.
- Presentado proyecto de estudio ambiental el 19-11-2018.

**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 5 MADROÑALES**



DENOMINACION	SUS-AR.2	LOCALIZACION	Madroñales	DESARROLLO	Plan Parcial
SUP. TOTAL DEL AMBITO	46.296,66 m2	SUP. S.G.s	4.629,66 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	41.667,00 m2
USO CARACTERISTICO	Industrial	INICIATIVA	Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	18.518,00 m2
USOS COMPATIBLES	Terciario , Dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO SECTOR	0,400
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS Nº MAX PLAZAS HOTELERAS				

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO



Cod. Validación: SUY2 ODIJF ODA4 NEMO MjU4 Verificación: https://sede.aytochipiona.es/validadorCSV
 Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 158 de 202

**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 5 MADROÑALES**

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

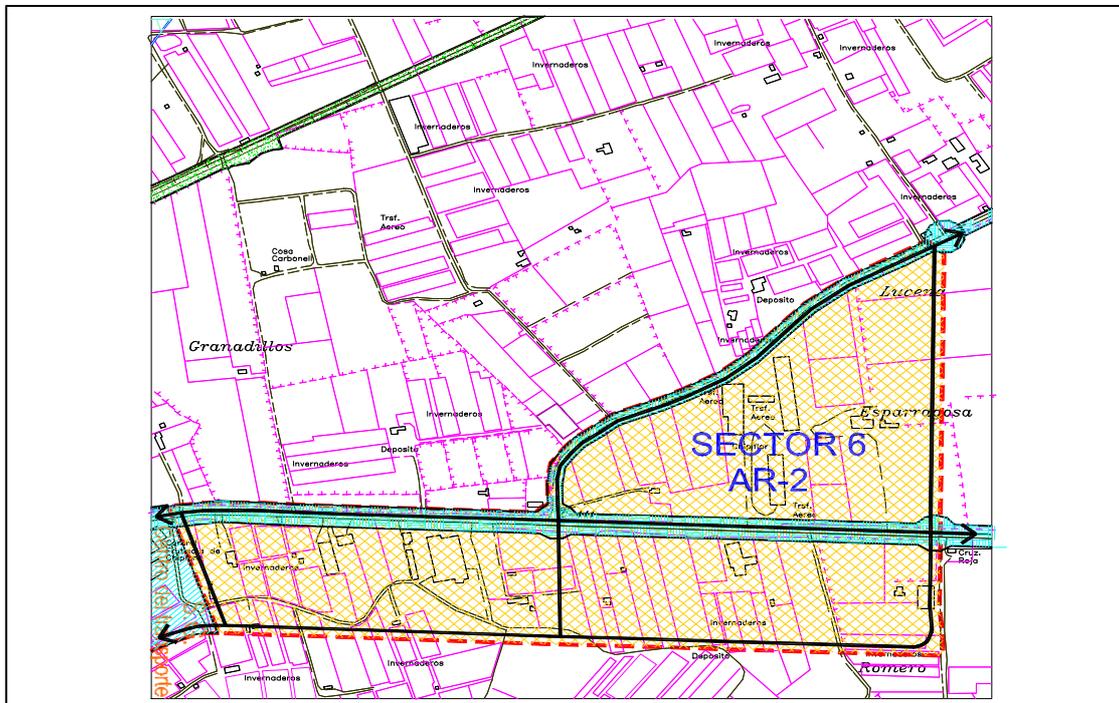
- a) Zona de Protección de Carreteras.
Se fija en 20 metros la zona de no edificación de carreteras a tenor de lo establecido en el artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- b) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector. 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) El Sector deberá contar con sistema de depuración propio o compartido con el sector 6 e independiente del sistema del resto de la población.
- d) 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

- 1.- Se propone como criterio de ordenación:
- a) 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 Sanlúcar, y el borde sur con suelo no urbanizable.
- b) Alturas: 2 plantas, 9m a arranque de cercha de cubierta.
- c) Retranqueos: 3m a linderos, 6m a frente en naves aisladas. Se permiten naves adosadas o en hilera.
- d) Parcela mínima en uso industrial, 500 m².
- e) La reserva de Sistemas Generales se dedicará a atención al transporte y servicios de almacenamiento y comercialización complementarios.
- f) Coeficiente de homogeneización: - Edificabilidad en parcela neta= 0,6; - Coeficiente de Uso = 0,73.
- g) Se deberá habilitar una parcela para la implantación de un punto limpio.



**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	144.054,8 m2
USOS COMPATIBLES	Terciario , Dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO SECTOR	0,40
INTENSIDAD DE USO	N° MAX VIVIENDAS N° MAX PLAZAS HOTELERAS				

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO APROVECHAMIENTO MEDIOO AR-2 0,40



**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 6 ESPARRAGOSA**

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

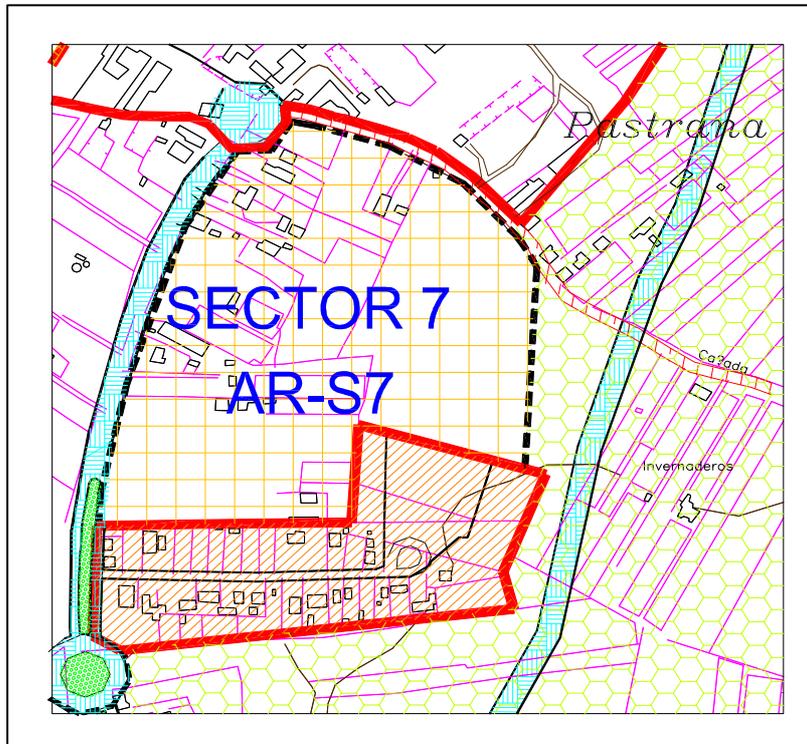
- a) Se señalan como viarios vinculantes los tramos correspondientes de las vías principales que bordean al sector y los viarios de relación interior. Se separarán los tráficos interiores de los de la carretera con puntos de acceso limitado.
Sobre el borde exterior Sur del sector, colindante con el suelo no urbanizable, se deberá colocar una banda verde arborea de al menos 5 m. de ancho que minimiza el impacto visual entre ambos sectores.
- b) Zona de no edificación:
Se fija en 20 metros en el margen derecho.
Se fija en 30 metros en el margen izquierdo.
A tenor de lo establecido en el artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- c) 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.
- 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.
- 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.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

- 1.- Se propone como criterio de ordenación que:
- a) 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 Sanlúcar y en el borde sur colindante con el suelo no urbanizable.
- b) Alturas: 2 plantas, 9m a arranque de cercha de cubierta.
- c) 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 Sanlúcar se permitirán naves aisladas, dentro de una ordenación de conjunto.
- d) 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
- e) Coeficiente de homogeneización: - Edificabilidad en parcela neta = 0,6; - Coeficiente de Uso = 0,74.



**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SECTOR 7
POZO ROMERO**



DENOMINACION	SUS-AR.S7	LOCALIZACION	Pozo Romero	DESARROLLO	Plan de Sectorización
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	APROVECHAMIENTO EDIO	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.

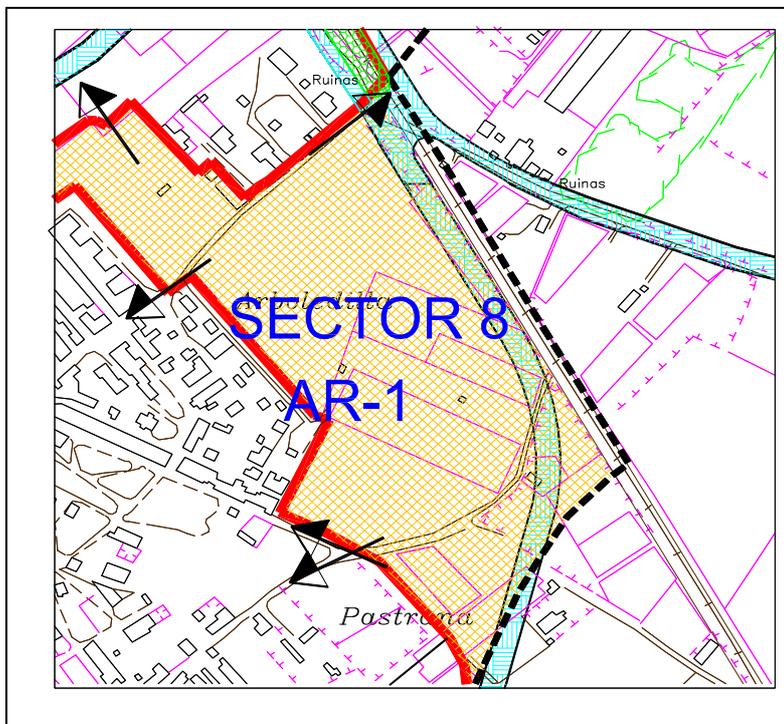
APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S7 0,45



**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SECTOR 7 POZO ROMERO****DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN DE SECTORIZACIÓN**

- a) Serán vinculantes los viarios que bordean al sector.
- b) 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.
- c) El 30% del aprovechamiento objetivo, se destinará a vivienda bajo algún régimen de protección pública.
- 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.
- g) El Plan de Sectorización deberá valorar el desarrollo de los sectores residenciales, teniendo en cuenta el incremento de la población estable.
- No se permitirá su aprobación como mínimo hasta el tercer cuatrienio.
 - Deberá valorar la viabilidad de la transformación analizando los viales de infraestructuras existentes, teniendo en cuenta las previsiones de crecimiento en los sectores urbanizables sectorizados aún pendientes de desarrollo.

**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	Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	52.225,0 m2
USOS COMPATIBLES	Terciario, Dotacional e Industrial	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO SECTOR	0.45
INTENSIDAD DE USO	N° MAX VIVIENDAS N° MAX PLAZAS HOTELERAS		508		

PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO APROVECHAMIENTO MEDIO AR-1 0.45



Cod. Validación: SUY2 ODIJF ODA4 NEMO MjU4 Verificación: <https://sede.aytochipiona.es/validadorCSV>
 Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 164 de 202

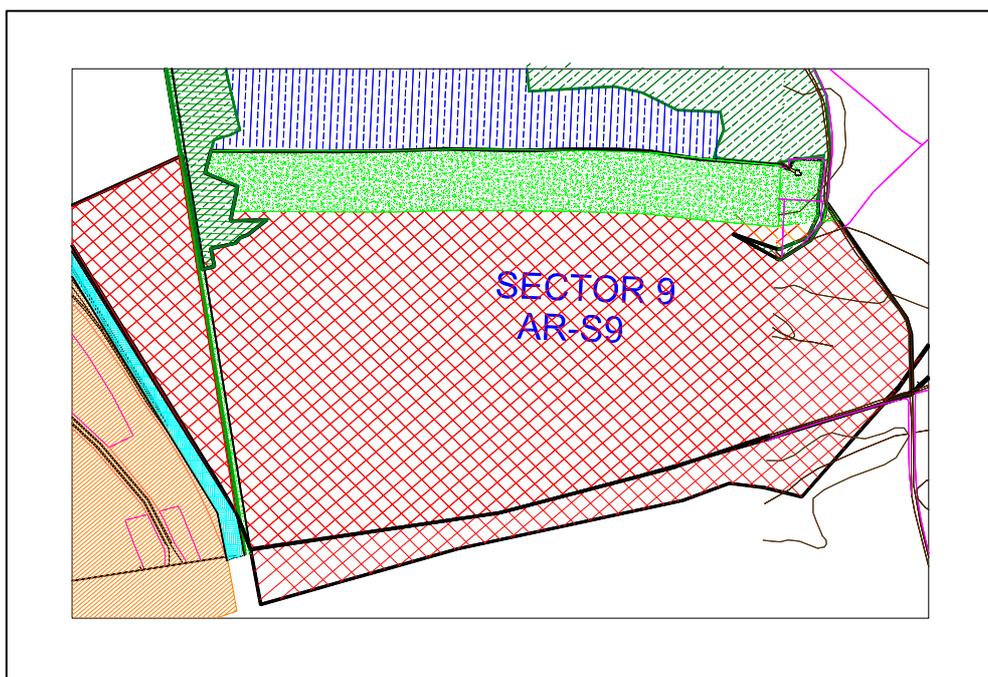
**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 8 ARBOLEDILLA****DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL**

- 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. Serán vinculantes así mismo las conexiones indicadas gráficamente entre la Avenida de la Vía 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 Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.
- 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.
- 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

- f) Coeficiente de homogeneización: - Edificabilidad = 0,45; - Coeficiente de Uso = 0,96; - Coeficiente de Localización = 0,89.
- l) Se deberá tener en cuenta expresamente que el desarrollo del suelo urbanizable se realizará teniendo en cuenta los requisitos, condiciones y limitaciones de los artículos 250 a 261 de este Plan.

**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SECTOR 9
MAJADALES**



DENOMINACION	SUS-AR.S9	LOCALIZACION	Majadales	DESARROLLO	Plan Sectorización
SUP. TOTAL DEL AMBITO	1.026.694,0 m2	SUP. S.G.s	151.226,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	875.468,0 m2
USO CARACTERISTICO	Turístico Terciario	INICIATIVA	Pública/Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	246.406,56 m2
USOS COMPATIBLES	Servic. Terciario Dotacional Indust. Cat. 1 y 2	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,24 m2/m2



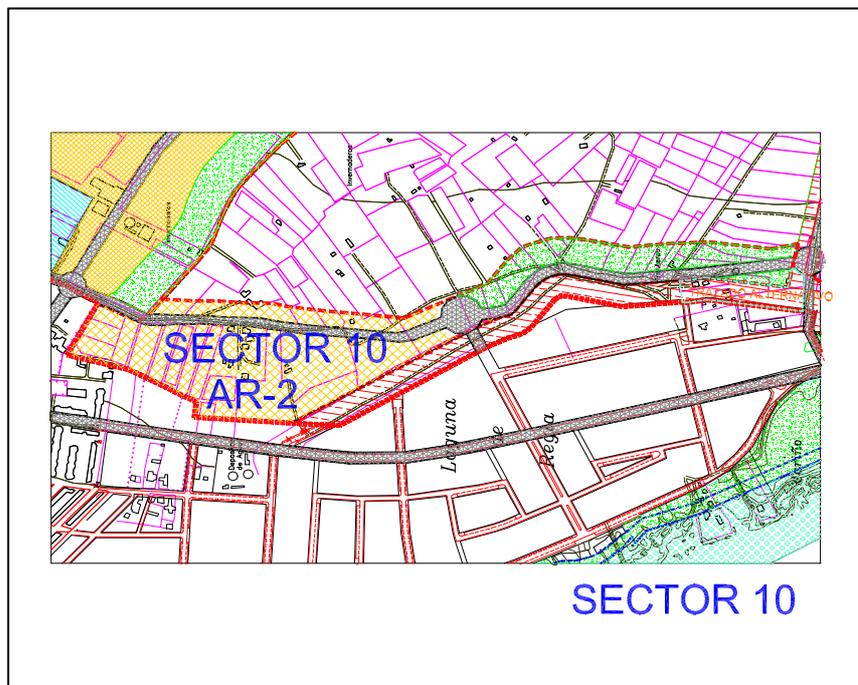
**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SECTOR 9 MAJADALES****DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL**

- a) Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.
- b) No se permite el uso residencial.
- c) 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 modificaciones 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.
- d) 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

- 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 limítrofes con este sector.
- g) Se prohíbe expresamente la implantación de grandes superficies minoristas.

**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 10 TRAS REGLA**



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	N° MAX VIVIENDAS N° MAX PLAZAS HOTELERAS		510		

PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO



Cod. Validación: SUY2 ODIJF ODA4 NEM0 MjU4 Verificación: <https://sede.aytochipiona.es/validadorCSV>
 Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 168 de 202

**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 10 TRAS REGLA**

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

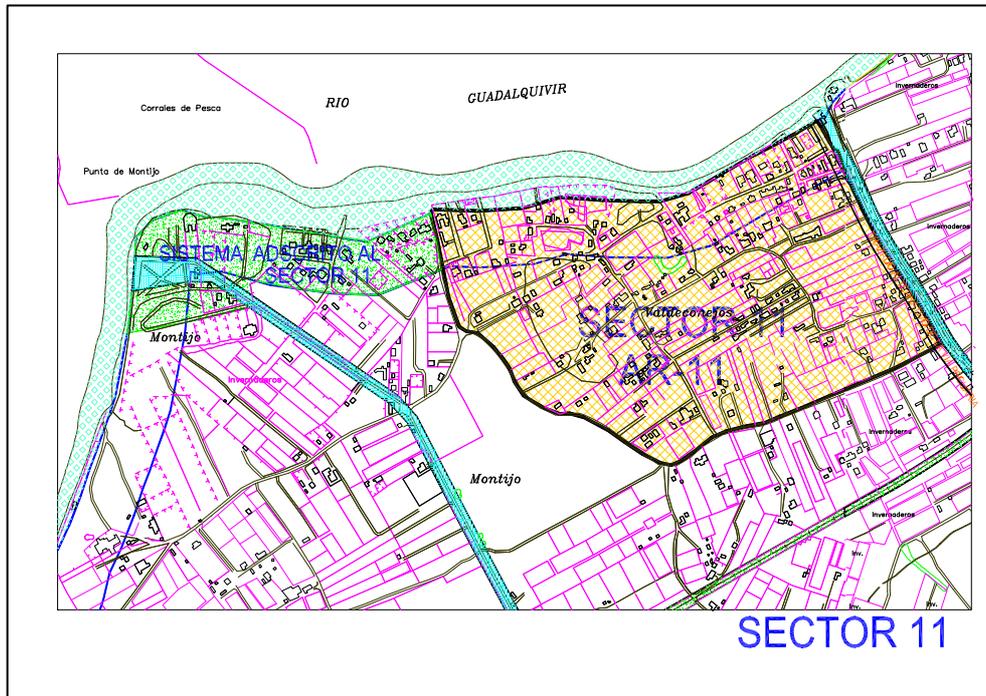
- a) Se considerarán vinculantes las vías de conexión indicadas entre los sectores 3 y 4.
- b) Los Espacios Libres de Sistema General discurrirán paralelos a la vía pecuaria con una superficie de 25.195 m². Se incorporan como Sistema General, además de los espacios libres la adquisición de los terrenos 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 Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.
- d) El 30% del aprovechamiento objetivo, se destinará a vivienda bajo algún régimen de protección pública.
- 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.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

- f) 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 hábitat del Camaleón. La plantación de los espacios libres de Sistema General colindantes con la vía de conexión con el sector 3 deberán recibir un tratamiento idéntico al que se le da a la vía pecuaria colindante.
- g) Coeficiente de homogeneización: - Edificabilidad = 0,4; - Coeficiente de Uso = 0,96; - Coeficiente de Localización = 0,90.
- h) El Plan Parcial que desarrolle el Sector deberá contar con un anexo o separata 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.
- i) Se deberá tener en cuenta expresamente que el desarrollo del suelo urbanizable se realizará teniendo en cuenta los requisitos, condiciones y limitaciones de los artículos 250 a 261 de este Plan.



**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SECTOR 11 VALDECONEJOS**



DENOMINACION	SUS-AR.S11	LOCALIZACION	Valdeconejos	DESARROLLO	Plan de Sectorización
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	N° MAX VIVIENDAS 620 N° MAX PLAZAS HOTELERAS 927				

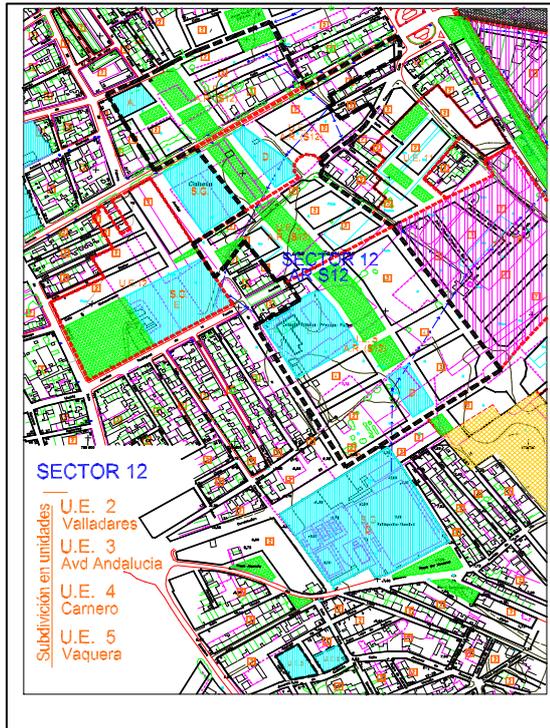
(*) El número máximo de viviendas incluirá las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General, todo ello con independencia de su permanencia o demolición en función de lo que a tal efecto disponga el planeamiento de desarrollo.



**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SECTOR 11 VALDECONEJOS****DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN DE SECTORIZACIÓN**

- 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 eléctrica, telefonía, alcantarillado (depuración) 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 Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.
- c) 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.
- d) 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.
- g) El Plan de Sectorización deberá valorar el desarrollo de los sectores residenciales, teniendo en cuenta el incremento de la población estable.
- No se permitirá su aprobación como mínimo hasta el tercer cuatrienio.
 - Deberá valorar la viabilidad de la transformación analizando los viales de infraestructuras existentes, teniendo en cuenta las previsiones de crecimiento en los sectores urbanizables sectorizados aún pendientes de desarrollo.

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 m ²
Docente	8.496,00 m ²
Deportivos	4.248,00 m ²
Comercial	1.416,00 m ²
Social	2.832,00 m ²

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	0,527 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.

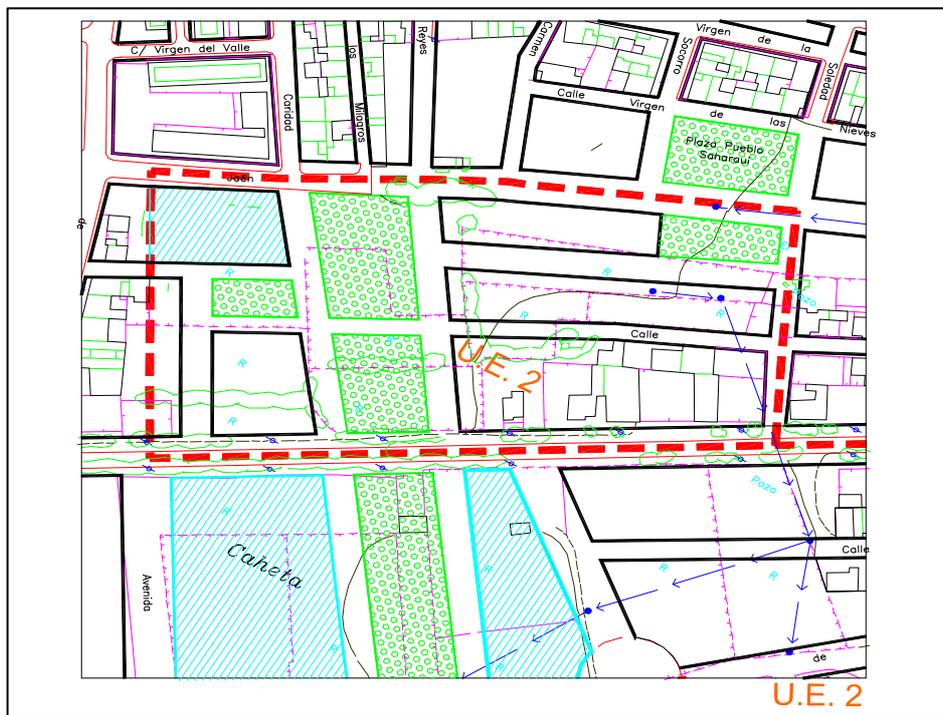
PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO	APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S12 0,527
--	---

- 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 registrarán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. 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	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	8.378,0 m2	1,4	11.645,0 m2	1	11.645,0
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	3.184,0 m2	1,4	4.376,0 m2	0,7	3.063,0
TOTAL	11.562,0 m2		16.021,0 m2		14.708,0

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

(*) El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor del Plan General.



AMBITOS DE ORDENACION. SUELO 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 ningún 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 Ordenación Urbanística de Andalucía. 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 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 ningún caso será modificable la configuración del corredor verde en cuanto a dimensiones o trazado.

B. La edificación se registrará 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.

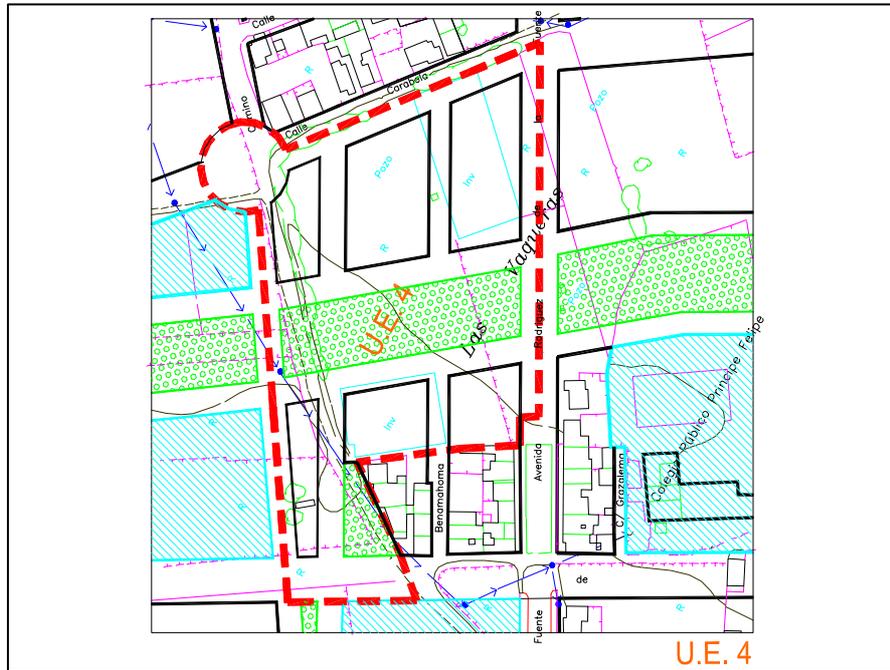
D. Del total de viviendas máximas permitidas al sector, al menos 23 de ellas se desarrollarán bajo algún tipo de protección pública, situación que deberá quedar recogida en el proyecto de reparcelación.

Los deberes y derechos de los propietarios se registrarán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. 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**
ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

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	3.290,0m²	ORDENANZA	2

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: EDIFICACION MANZANA CERRADA	7.994,38 m2	1,4	11.192,73 m2	1	11.192,73
ZONA 2: VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	429,0 m2	1,4	600,0 m2	0,7	420,0
TOTAL	8.423,38 m2		11.792,73 m2		11.612,73

(*) 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
ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO**

SITUACIÓN DEL TRÁMITE DE ORDENACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE:

- Aprobado inicialmente por Acuerdo adoptado en Junta de Gobierno Local de 06-07-2007.
- Aprobado definitivamente por Acuerdo adoptado en Ayuntamiento Pleno de 13-11-2007.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

- Aprobado definitivamente por Acuerdo adoptado en Junta de Gobierno Local de 14-09-2018.

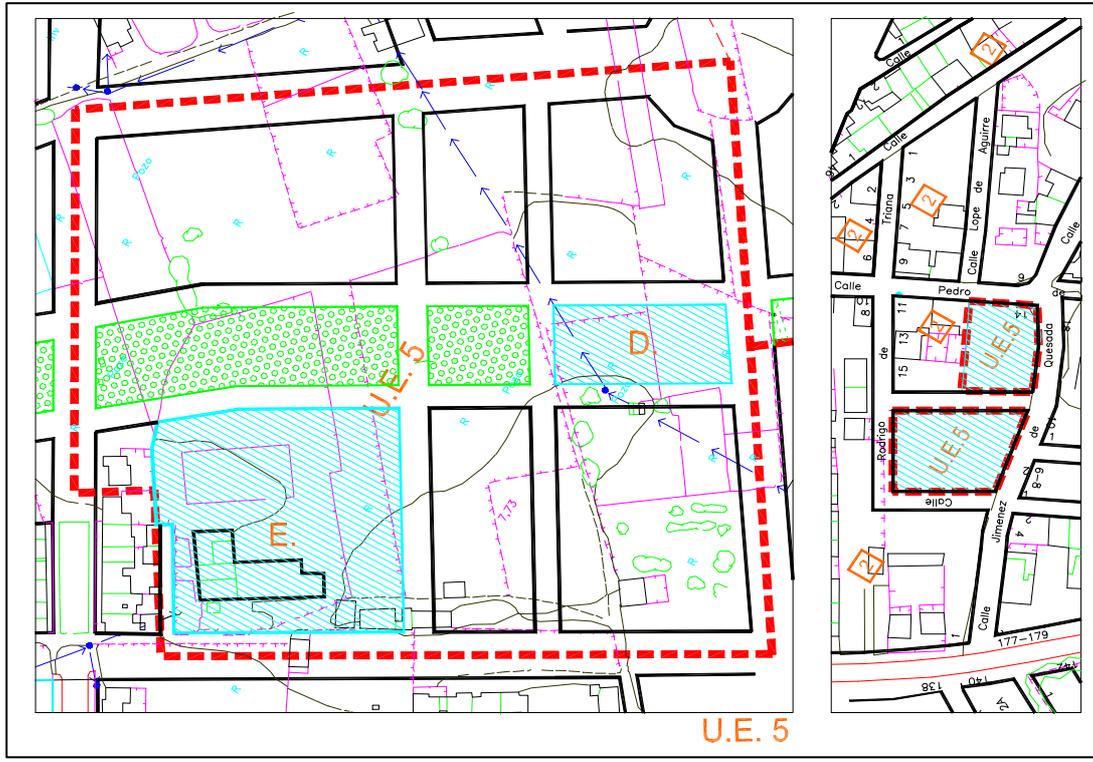
PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

- Pendiente de ejecución.
- Presentado Proyecto de Urbanización el 27-02-2008.
- Presentada Separata Proyecto de Urbanización el 20-07-2018.
- Presentado Proyecto de Calificación Ambiental el 13-02-2019.



**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR 12 U.E. 5 - A.R. S12 VAQUERAS
ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO**

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	Coficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coficiente 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

(*) 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**
ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

SITUACIÓN DEL TRÁMITE DE ORDENACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE:

- Aprobado inicialmente por Acuerdo adoptado en Junta de Gobierno Local de 12-07-2007.
- Aprobado definitivamente por Acuerdo adoptado en Ayuntamiento Pleno de 25-09-2007.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

- Aprobado definitivamente por Acuerdo adoptado en Junta de Gobierno Local de 14-09-2018.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

- Pendiente de ejecución.
- Aprobado Proyecto de Urbanización y Separata de 1ª Fase el 08-04-2010.
- Presentado Proyecto de Calificación Ambiental el 13-02-2019.



AMBITOS DE ORDENACION SECTOR 13 **SUELO URBANIZABLE ORDENADO ASENTAMIENTO HIJUELA DE ANA FLORES**



LOCALIZACION	HIJUELA DE ANA FLORES	AREA DE REPARTO	SECTOR 13	DESARROLLO	P/Urbaniz.
SUP. TOTAL DEL AMBITO	24.730,6 m²	SUP. S.G.s	0,0 m²	SUP. NETA (sin S.G.s)	24.730,6 m²
USO CARACTERISTICO	Residencial	USOS COMPATIBLES	Terciario-dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Cooperación
VIVIENDAS EXISTENTES	32	Nº MAXIMO VIVIENDAS	100	DENSIDAD	41 viv/Ha
CESIONES DOTACIONES LOCALES	3.725,7m²	CESIONES VERDE LOCAL	2.577,0m²	APROVECHAMIENTO TIPO	0,450

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 2: MANZANA CERRADA. VL, VPO o VPL	2.386,00 m²	1,5	3.579,00 m ²	0,7	2.505,30 m ²
ZONA 3: CIUDAD JARDIN. AISLADA O PAREADA	7.274,00 m²	0,75	5.455,50 m ²	1	5.455,50 m ²
ZONA 4: CIUDAD JARDIN. EDIF EN HILERA	3.520,00 m²	0,75	2.640,00 m ²	1,2	3.168,00 m ²
TOTAL	13.180,00 m²		11.674,50 m²		11.128,80 m²



**AMBITOS DE ORDENACION
SECTOR 13**
**SUELO URBANIZABLE ORDENADO
ASENTAMIENTO HIJUELA DE ANA FLORES**
CRITERIOS DE ORDENACION
I. Ordenanzas de edificación:
A) Residencial
A.1. Vivienda existente

Uso: Vivienda unifamiliar aislada o adosada con destino privado de Renta Libre.

Aplicable a vivienda construida y que tiene por objeto la regularización de las viviendas existentes.

No se exige una regla uniforme en cuanto a su disposición en la parcela.

Las condiciones de ordenación y edificación son las existentes y que figuran en las fichas de la memoria de revisión del plan, sin que este permitido la ampliación.

A.2. Las viviendas tipificadas como zona 2 Manzana Cerrada, se pueden destinar a VPO o a Viviendas de Protección Local, reguladas en el artículo 99 de este Plan.

a) Construcción de viviendas de protección oficial.

Una vez recepcionadas las obras de urbanización, la construcción de las viviendas protección oficial deberán comenzar como máximo en el plazo de un año, por lo que la licencia con toda la documentación exigible deberá solicitarse en el plazo de 9 meses desde dicha recepción.

El plazo de finalización de estas obras para viviendas unifamiliares será de un año, y para los bloques de 2 años desde la concesión de la licencia urbanística.

La edificación será en bloques de 4 plantas.

b) Construcción de viviendas de protección local, que se regulan por los requisitos establecidos en el artículo 99 de este Plan.

A.3. Una vez recepcionadas las obras de urbanización, la construcción de las viviendas protección oficial deberán comenzar como máximo en el plazo de un año, por lo que la licencia con toda la documentación exigible deberá solicitarse en el plazo de 9 meses desde dicha recepción.

El plazo de finalización de estas obras para viviendas unifamiliares será de un año, y para los bloques de 2 años desde la concesión de la licencia urbanística.

II. Condiciones de urbanización:

A. La conexión al sistema viario existente, se realizará a través de la propia Higuera de Ana Flores, que se encuentra en la zona verde del Sector 4 "Los Quemados", que une el nuevo sector con la rotonda del citado Sector 4 - Los Quemados (denominado El Anfora).

B. El abastecimiento de aguas del sector se realizara conectándolo a la tubería existente que transcurre por la Higuera de Ana Flores.

C. Las nuevas redes de fecales y pluviales se conectarán a las redes del Sector 4 colindante.

D. El suministro de energía eléctrica se garantiza mediante la participación porcentual de resarcimiento en el coste de la subestación de la zona de los Llanos. La conexión se realizará mediante anillo cerrado de media tensión, según condiciones de la Compañía Suministradora, e instalación de centro de transformación para consumo directo.

II. El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor de la Modificación del Plan General.

III. La condiciones edificatorias 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.

IV. 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.

Si la edificación cumple los requisitos para ser apta para su uso residencial, se podrá conceder licencia de legalización previo pago en metálico de los gastos de urbanización y demás requisitos establecidos en este Plan.

V. Se deberá constituir la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación.



AMBITOS DE ORDENACION SECTOR 14 **SUELO URBANIZABLE ORDENADO ASENTAMIENTO URBANISTICO LA MOSCA**



LOCALIZACION	LA MOSCA	AREA DE REPARTO	SECTOR 14	DESARROLLO	P/Urbaniz.
SUP. TOTAL DEL AMBITO	133.335,0 m²	SUP. S.G.s	0,0 m²	SUP. NETA (sin S.G.s)	133.335,0 m²
USO CARACTERISTICO	Residencial	USOS COMPATIBLES	Tercario-dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Cooperación
VIVIENDAS EXISTENTES	132 viv	Nº MAXIMO VIVIENDAS	178	DENSIDAD	14 viv/Ha
		CESIONES VERDE LOCAL	13.466,3m²	APROVECHAMIENTO TIPO	0,240

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 1: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	81.111,00 m²	0,3	24.333,30 m ²	1	24.333,30
ZONA 2: VIVIENDA EN BLOQUE VPL	5.440,00 m²	1,5	8.160,00 m ²	0,7	5.712,00
ZONA 3: TERCARIO	7.804,00 m²	0,3	2.341,20 m ²	0,83	1.943,20
TOTAL	94.355,00 m²		34.834,50 m²		31.988,50



**AMBITOS DE ORDENACION
SECTOR 14**
**SUELO URBANIZABLE ORDENADO
ASENTAMIENTO URBANISTICO LA MOSCA**
CRITERIOS DE ORDENACION
I. Ordenanzas de edificación:
A) Residencial
A.1. Vivienda existente

Uso: Vivienda unifamiliar aislada o adosada con destino privado de Renta Libre.

Aplicable a vivienda construida y que tiene por objeto la regularización de las viviendas existentes.

No se exige una regla uniforme en cuanto a su disposición en la parcela.

Las condiciones de ordenación y edificación son las existentes y que figuran en las fichas de la memoria de revisión del plan, sin que este permitido la ampliación.

A.2. Vivienda de nueva construcción

Uso predominante: Vivienda unifamiliar aislada o adosada con destino privado de renta libre, VPO o VPL.

Uso compatible: oficinas, sala de reunión, comercial y restauración.

Parcela mínima: 300 metros

Fachada mínima de parcela : 12 metros

Coefficiente de edificabilidad: 0,30

Alturas: Baja + 1 con un máximo de 7 metros.

Ocupación: 0,5 % sobre rasante y 100% bajo rasante.

Separación a linderos: Retranqueos a viales y espacios publicos no inferior a 3 metros y 2,5 metros a resto de linderos.

Sotano y semisotano: se permite con una profundidad máxima a cara de superior de la solera o forjado mas distante desde la rasante de la acera de 4,5 metros.

Aparcamientos: En el uso residencial una plaza por vivienda y en resto de usos una plaza por cada 200 m² de edificación.

Condiciones estéticas: Los proyectos deberán justificar la ausencia de impacto paisajístico y las medidas adoptadas para la integración paisajística de las actuaciones previstas. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia de construcción cuando considere que los proyectos no satisfacen las condiciones estéticas y funcionales del entorno.

Uso: Hotelero y Hospedaje.

Restauración

Sala de reunión

Oficinas

Comercial

Parcela mínima: 300 metros

Fachada mínima de parcela : 15 metros

Coefficiente de edificabilidad: 0,5

Alturas: Baja + 1 con un máximo de 9 metros

Ocupación: 0,75 % sobre rasante y 100% bajo rasante

Separación a linderos: 3 metros

Sótanos: se permite bajo rasante para el uso de garaje y para las instalaciones no habitables complementarias a los diferentes usos permitidos.

Aparcamientos: Para el uso Hotelero y hospedaje se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación o por cada 3 habitaciones si resultase un número mayor. Para los restantes usos, 1 plaza de garaje por cada 30 metros cuadrados de edificación.

Condiciones estéticas: Los proyectos deberán justificar la ausencia de impacto paisajístico y las medidas adoptadas para la integración paisajística de las actuaciones previstas. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia de construcción cuando considere que los proyectos no satisfacen las condiciones estéticas y funcionales del entorno.



**AMBITOS DE ORDENACION
SECTOR 14**

**SUELO URBANIZABLE ORDENADO
ASENTAMIENTO URBANISTICO LA MOSCA**

CRITERIOS DE ORDENACION

A.3. Construcción de Viviendas de Protección Local.

La construcción de Viviendas de Protección Local se regula por los requisitos establecidos en el artículo 99 de este Plan General.

II. Condiciones de Urbanización:

A. Abastecimiento de agua: La nueva red de abastecimiento se diseñará en sistema mallado. Se alimentara de la tubería existente de diámetro 150 mm que transcurre a lo largo de la carretera A-491, así como de la tubería existente de fibrocemento diámetro 60 mm del Camino de la Ermita.

B. Fecales: La nueva red de fecales se diseñará para la recogida por gravedad hasta la nueva Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) y su impulsión mediante una tubería de PVC PN-6 de 250 mm de diámetro hasta la depuradora de aguas residuales de Chipiona.

C. Pluviales: La nueva red de pluviales se diseñara para la recogida de agua de lluvia de los viales y su descarga por gravedad a la cuneta de la carretera A- 4 91 así como al Canal de Chapitel.

D. Energía Eléctrica. Infraestructura de Baja Tensión, Centros de Transformación y Media Tensión prevista a conectar en los puntos accesibles en MT asignados por la compañía distribuidora para abastecer el consumo total en función de las cargas. Se deberá aportar % de participación para las conexiones exteriores desde la Subestación Chipiona.

E. Alumbrado Público y Telecomunicaciones: Infraestructura para redes de alumbrado público de los viales desde Cuadro de Mando y Protección proyectado tipo telemático y redes de Telecomunicaciones desde el punto de conexión asignado por la compañía de Telefonía para ofrecer servicio de voz y datos.

III. El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor de la Modificación del Plan General.

IV. 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.

V. 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.

Si la edificación cumple los requisitos para ser apta para su uso residencial, se podrá conceder licencia de legalización previo pago en metálico de los gastos de urbanización y demás requisitos establecidos en este Plan.

VI. Se deberá constituir la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación.



AMBITOS DE ORDENACION **SUELO URBANIZABLE ORDENADO**
SECTOR 15 **ASENTAMIENTO URBANISTICO LA GRAJUELA**



LOCALIZACION	LA GRAJUELA	AREA DE REPARTO	SECTOR 15	DESARROLLO	P/Urbaniz.
SUP. TOTAL DEL AMBITO	95.506,0 m2	SUP. S.G.s	0,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	95.506,0 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	USOS COMPATIBLES	Tercario-dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Cooperación
VIVIENDAS EXISTENTES	64	Nº MAXIMO VIVIENDAS	133	DENSIDAD	14 viv/Ha
EQUIPAMIENTO SOCIAL CULTURAL DEPORTIVO	3.313	CESIONES VERDE LOCAL	11.043,7m²	APROVECHAMIENTO TIPO	0,240

Ordenanzas	Superficie parcelas	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
ZONA 1: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	54.165,0 m2	0,3	16.249,5 m2	1	16.249,5
ZONA 2: VIVIENDA EN BLOQUE VPL	5.730,36 m2	1,5	8.595,54 m2	0,7	6.016,88
ZONA 3: TERCARIO	2.630,9 m2	0,3	789,3 m2	0,83	655,1
TOTAL	62.526,3 m2		25.634,3 m2		22.921,5



Cod. Validación: SUY2 ODIJF ODA4 NEMO MjL4 Verificación: https://sede.aytochipiona.es/validadorCSV Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 186 de 202

**AMBITOS DE ORDENACION
SECTOR 15****SUELO URBANIZABLE ORDENADO
ASENTAMIENTO URBANISTICO LA GRAJUELA****CRITERIOS DE ORDENACION****I. Ordenanzas de edificación:****A) Residencial****A.1. Vivienda existente**

Uso: Vivienda unifamiliar aislada o adosada con destino privado de renta libre.

Aplicable a vivienda construida y que tiene por objeto regularización de las viviendas existentes.

No se exige una regla uniforme en cuanto a su disposición en la parcela.

Las condiciones de ordenación y edificación son las existentes y que figuren en las fichas de la memoria de revisión del plan, sin que este permitido la ampliación.

A.2. Vivienda de nueva construcción

Uso predominante: Vivienda unifamiliar aislada o adosada con destino privado de renta libre, VPO o VPL.

Uso compatible: oficinas, sala de reunión, comercial y restauración.

Parcela mínima: 300 metros

Fachada mínima de parcela : 12 metros

Coefficiente de edificabilidad: 0,30

Alturas: Baja + 1 con un máximo de 7 metros

Ocupación: 0,5 % sobre rasante y 100% bajo rasante

Separación a linderos: Retranqueos a viales y espacios públicos no inferior a 3 metros y 2,5 metros a resto de linderos.

Sotano y semisótano: se permite con una profundidad máxima a cara de superior de la solera o forjado más distante desde la rasante de la acera de 4,5 metros.

Aparcamientos: En el uso residencial una plaza por vivienda y en resto de usos una plaza por cada 200 m² de edificación.

Condiciones estéticas: Los proyectos deberán justificar la ausencia de impacto paisajístico y las medidas adoptadas para la integración paisajística de las actuaciones previstas. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia de construcción cuando considere que los proyectos no satisfacen las condiciones estéticas y funcionales del entorno.

A.3.a) Construcción de viviendas de protección oficial.

Una vez recepcionadas las obras de urbanización, la construcción de las viviendas protección oficial deberán comenzar como máximo en el plazo de un año, por lo que la licencia con toda la documentación exigible deberá solicitarse en el plazo de 9 meses desde dicha recepción.

El plazo de finalización de estas obras para viviendas unifamiliares será de un año, y para los bloques de 2 años desde la concesión de la licencia urbanística.

La edificación será en bloques de 4 plantas.

b) Construcción de viviendas de protección local, que se regulan por los requisitos establecidos en el artículo 99 de este Plan.

B) Terciario:

Uso: Hotelero y Hospedaje.

Restauración

Sala de reunión

Oficinas

Comercial

Parcela mínima: 300 metros

Fachada mínima de parcela : 15 metros

Coefficiente de edificabilidad: 0,5

Alturas: Baja + 1 con un máximo de 9 metros

Ocupación: 0,75 % sobre rasante y 100% bajo rasante

Separación a linderos: 3 metros

Sótanos: se permite bajo rasante para el uso de garaje y las instalaciones no habitables complementarias a los diferentes usos permitidos.



**AMBITOS DE ORDENACION
SECTOR 15**
**SUELO URBANIZABLE ORDENADO
ASENTAMIENTO URBANISTICO LA GRAJUELA**
CRITERIOS DE ORDENACION

Aparcamientos: Para el uso Hotelero y hospedaje se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación o por cada 3 habitaciones si resultase un número mayor. Para los restantes usos, 1 plaza de garaje por cada 30 metros cuadrados de edificación.

Condiciones estéticas: Los proyectos deberán justificar la ausencia de impacto paisajístico y las medidas adoptadas para la integración paisajística de las actuaciones previstas. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia de construcción cuando considere que los proyectos no satisfacen las condiciones estéticas y funcionales del entorno.

II. Condiciones de Urbanización:

A. Abastecimiento de agua: La nueva red de abastecimiento en sistema mallado se alimentará mediante una tubería de fundición dúctil de diámetro 150 mm desde la red general municipal sita en el Centro de Capacitación Agraria (IFAPA).

B. Fecales: La nueva red de fecales se diseñará para la recogida por gravedad hasta la nueva Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) y su impulsión hasta la EBAR de Antonaria sita en el casco urbano de Chipiona.

C. Pluviales: La nueva red de pluviales se diseñará para la recogida de agua de lluvia y su descarga por gravedad al arroyo que discurre a lo largo del Camino de Montijo.

D. Energía Eléctrica. Infraestructura de Baja Tensión, Centros de Transformación y Media Tensión prevista a conectar en los puntos accesibles en MT asignados por la compañía distribuidora para abastecer el consumo total en función de las cargas. Se deberá aportar % de participación para las conexiones exteriores desde la Subestación Chipiona.

E. Alumbrado Público y Telecomunicaciones: Infraestructura para redes de alumbrado público de los viales desde Cuadro de Mando y Protección proyectado tipo telemático y redes de Telecomunicaciones desde el punto de conexión asignado por la compañía de Telefonía para ofrecer servicio de voz y datos.

III. El número máximo de viviendas incluye las viviendas existentes a la entrada en vigor de la Modificación del Plan General.

IV. 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.

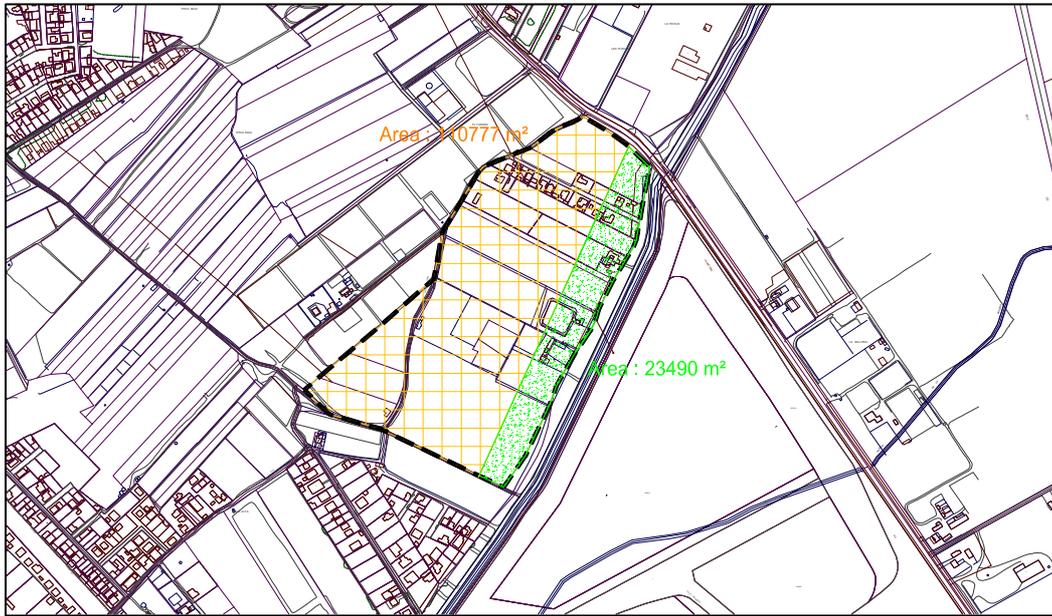
V. Los deberes y derechos de los propietarios se registrarán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

Si la edificación cumple los requisitos para ser apta para su uso residencial, se podrá conceder licencia de legalización previo pago en metálico de los gastos de urbanización y demás requisitos establecidos en este Plan.

VI. Se deberá constituir la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación.



**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 16
MECA BAJA - BALLENA**



DENOMINACION	SUS-AR.S16	LOCALIZACION	Meca Baja	DESARROLLO	Plan Parcial
SUP. TOTAL DEL AMBITO	110.777,0 m2	SUP. S.G.s ADSCRITOS	23.490,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	87.287,0 m2
USO CARACTERISTICO	Turístico	INICIATIVA	Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	26.586,48 m2
USOS COMPATIBLES	Terciario y Dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,24 m2/m2
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS Nº MAX PLAZAS HOTELERAS		125 320	DENSIDAD TURISTICA EQUIVALENTE	100 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: PRIMER CUATRIENIO	APROVECHAMIENTO MEDIO AR-S16 0,24
--	--



**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 16 MECA BAJA - BALLENA**

DETERMINACIONES VINCULANTES AL PLAN PARCIAL

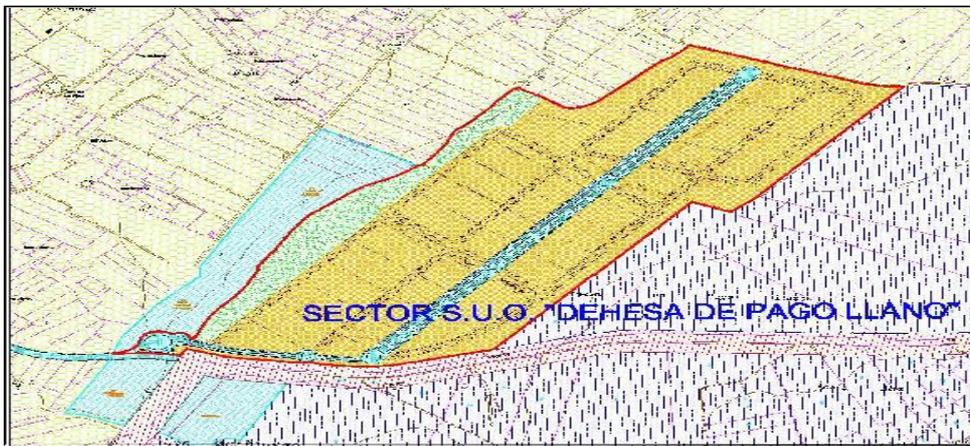
- a) Se señalan como viarios vinculantes los tramos correspondientes de las vías principales que bordean al sector, así como las conexiones: hacia el sur con el viario de Costa Ballena, hacia el norte con el sector 2 y hacia el este con dos penetrantes desde la carretera de Rota que acabarán en áreas de aparcamientos vinculadas a la playa.
- b) Los Sistemas Generales adscritos 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 Ordenación Urbanística de Andalucía. 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 Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre de Policía:
- 1.- Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces. Prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
 - 2.- Zonas de Policía: Bandas de 100 m. de anchura paralelas a los cauces. Necesidad de obtener autorización previa de la Delegación de Medio Ambiente para efectuar las siguientes actuaciones:
 - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
 - Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
 - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
 - Acampadas colectivas que necesiten la autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
 - Extracción 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% mínimo 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 sitúan 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.
- l) Se deberá tener en cuenta expresamente que el desarrollo del suelo urbanizable se realizará teniendo en cuenta los requisitos, condiciones y limitaciones de los artículos 250 a 261 de este Plan.



**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR 17 PAGO LLANO**



DENOMINACION	Dehesa de Pago Llano	LOCALIZACION	AR.SUO Dehesa de Pago Llano	DESARROLLO	Proyecto Reparcelación
SUP. TOTAL DEL AMBITO	771.205,0 m2	SUP. S.G.s	157.570,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	613.635,0 m2
USO CARACTERISTICO	Industrial	INICIATIVA	Pública	EDIFICABILIDAD MAXIMA	314.403,0 m2
USOS COMPATIBLES	Art. 47 bis NNUU	SISTEMA DE ACTUACION	Cooperación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,41

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

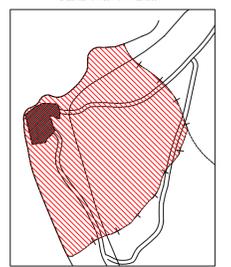
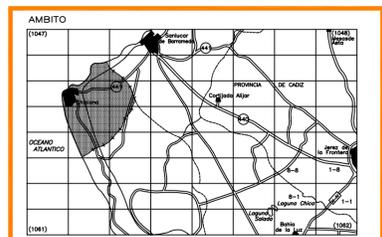
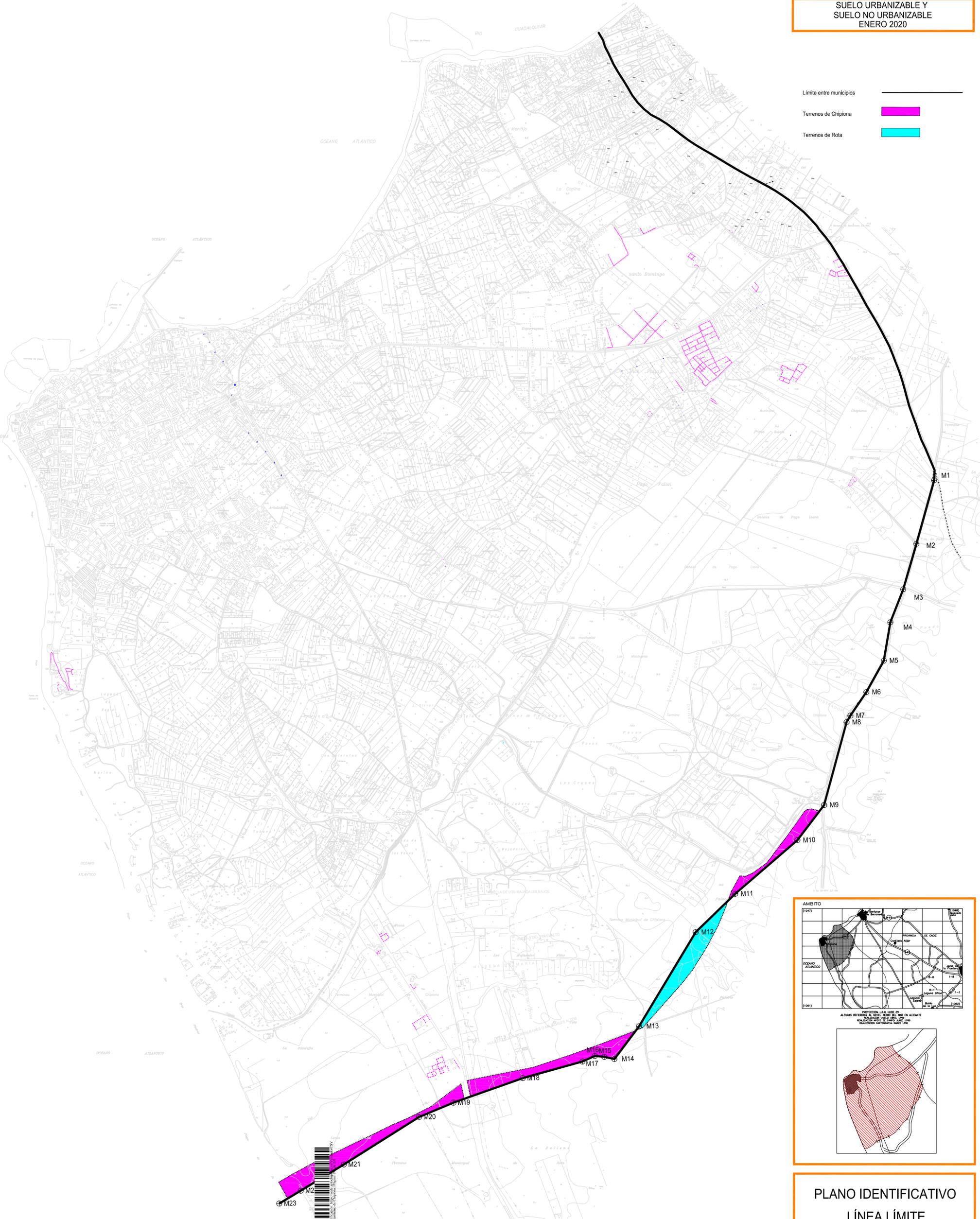
Ordenanzas	Superficie parcelas	Edificabilidad	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento objetivo
ZO-1	114.323,0 m2	127.503,00 m2	0,9748	124.289,92 m2
ZO-2	215.866,0 m2	161.900,00 m2	1	161.900,00 m2
CSI	24.905,0 m2	25.000,00 m2	1,2	30.000,00 m2
TOTAL	355.094,0 m2	314.403,00 m2		316.189,92 m2

ILMO. AYUNTAMIENTO
DE CHIPIONA

REVISIÓN PARCIAL PLAN GRAL.
DE ORDENACION URBANÍSTICA

SUELO URBANIZABLE Y
SUELO NO URBANIZABLE
ENERO 2020

- Límite entre municipios 
- Terrenos de Chipiona 
- Terrenos de Rota 



PLANO IDENTIFICATIVO
LÍNEA LÍMITE

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO	N  ESCALA: 1 / 12.000	PLANO NUMERO: 0
---	---	---------------------------



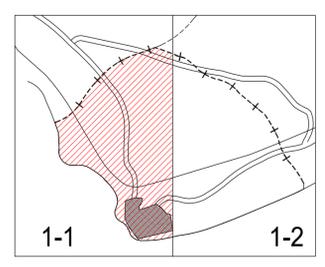
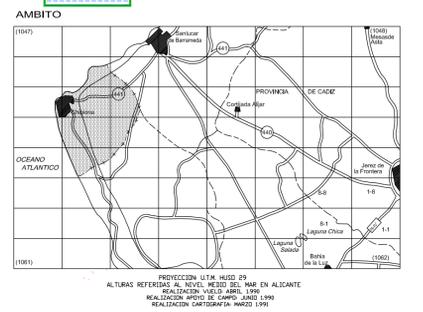
ILMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN PARCIAL PLAN GRAL. DE ORDENACION URBANÍSTICA

SUELO URBANIZABLE Y SUELO NO URBANIZABLE ENERO 2020

CLASIFICACION DEL SUELO

- Límite del Suelo Urbano 
 Límite del Suelo Urbanizable 
 Límite entre municipios 
- SUELO URBANO**
-  SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE**
-  URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO
 -  URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO
 -  URBANIZABLE ORDENADO
 -  URBANIZABLE NO SECTORIZADO
 -  URBANIZABLE EN DESARROLLO
- SISTEMA GENERAL**
-  VIARIO NIVEL 1
 -  VIARIO NIVEL 2
 -  DE ESPACIOS LIBRES
 -  DE ESPACIOS LIBRES SI/ VIAS PECUARIAS Suelo no urbaniz. ya obtenido para el uso publico
 -  DE EQUIPAMIENTO
 -  VÍA CICLISTA
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION**
-  VIAS PECUARIAS
 -  FORESTAL
 -  DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
 -  Línea 200 mt CORREDOR LITORAL
 -  Límite de la servidumbre de protección del DMT
- LEG. ESPECIFICA**
-  VIAS PECUARIAS
 -  FORESTAL
 -  DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
 -  Línea 200 mt CORREDOR LITORAL
 -  Límite de la servidumbre de protección del DMT
- PLANEAM.**
-  ZONA INTERÉS TERRITORIAL
 -  CORREDOR LITORAL
 -  SENDERO LITORAL
- SUELO NO URBANIZABLE DE CARACT. NATURAL O RURAL**
-  REGADIO INTENSIVO
 -  REGADIO EXTENSIVO



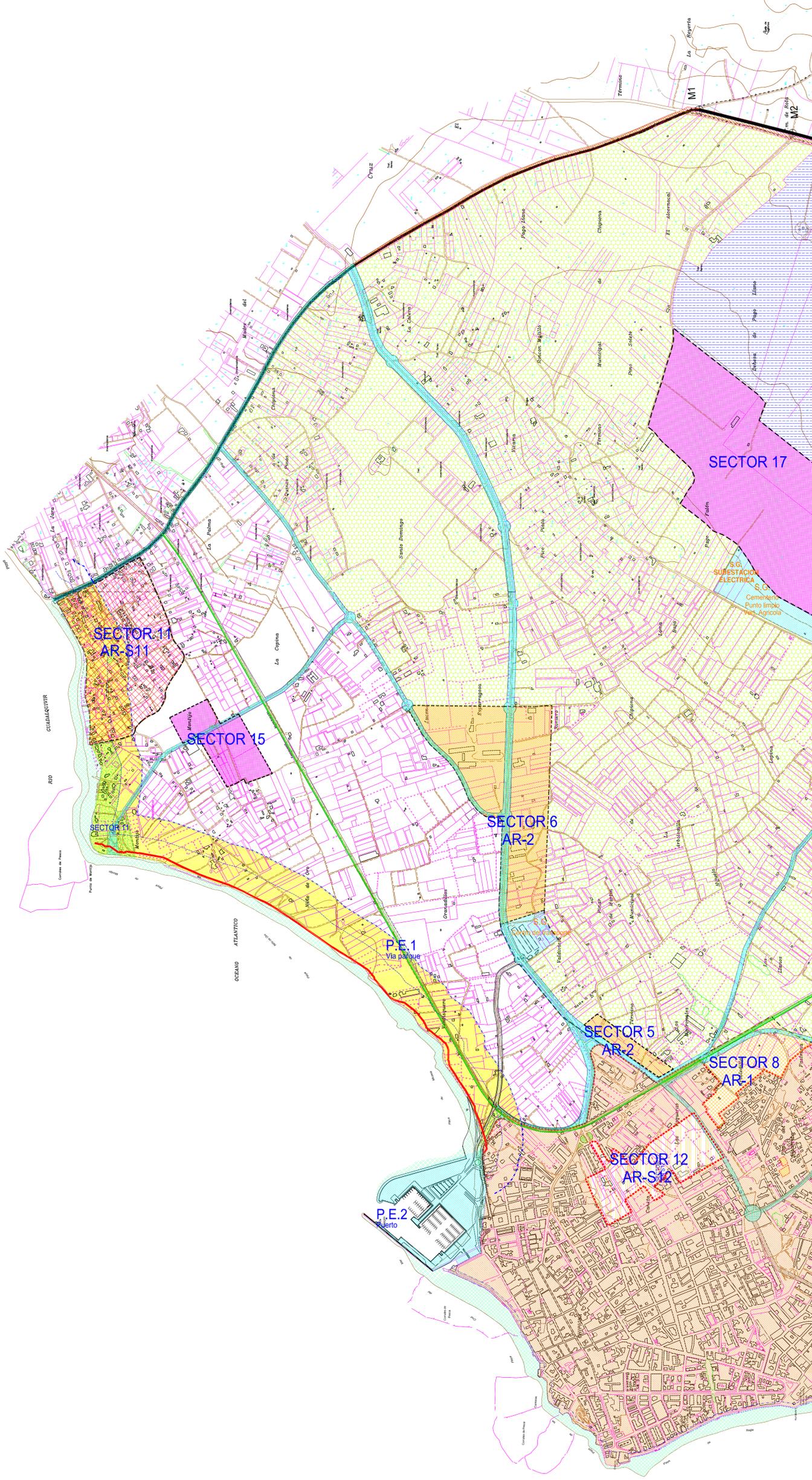
CLASIFICACION DEL SUELO

REV. 22/1/02

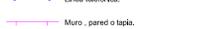
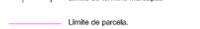
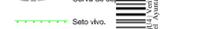
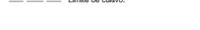
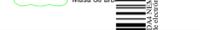
OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

PLANO NUMERO: **1-1**

ESCALA: 1 / 10.000



SIGNOS CONVENCIONALES

USOS DEL SUELO

M₁ MONTE ALTO	S SECANO	H HUERTA	Fr FRUTALES	E ESPACIOS LIBRES
M₂ MONTE BAJO	R REGADIO	V VIÑEDO	O OLIVAR	P PASTOS Y DEHESAS

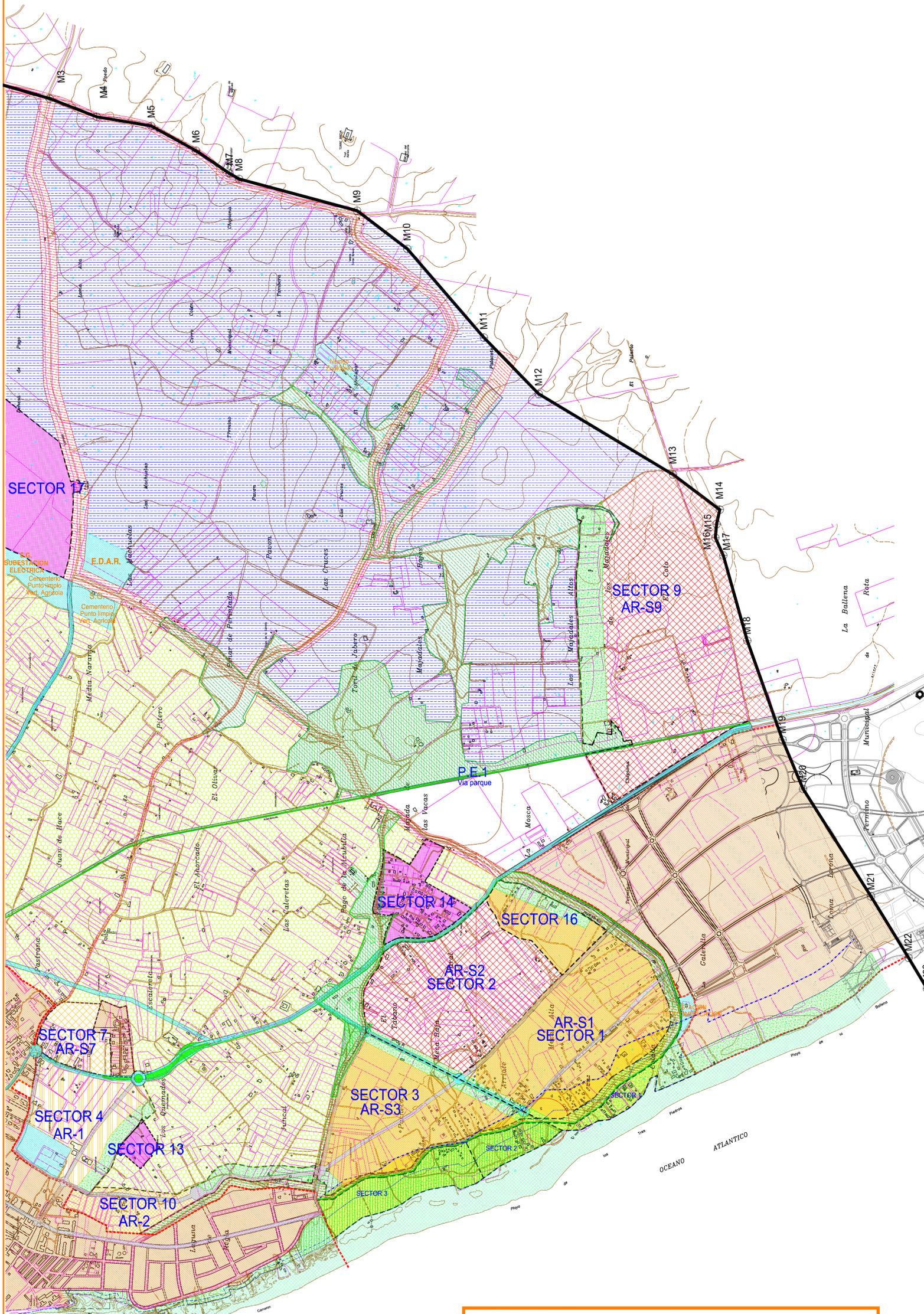
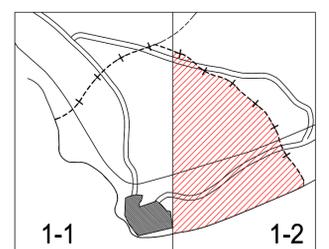
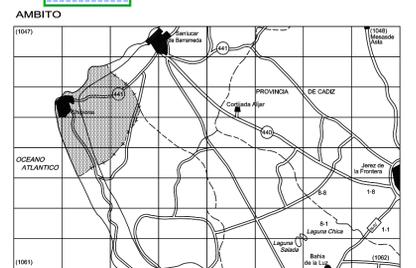
ILMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN PARCIAL PLAN GRAL. DE ORDENACION URBANÍSTICA

SUELO URBANIZABLE Y SUELO NO URBANIZABLE ENERO 2020

CLASIFICACION DEL SUELO

- Límite del Suelo Urbano - - - - -
 Límite del Suelo Urbanizable - - - - -
 Límite entre municipios - - - - -
- SUELO URBANO**
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE**
- URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO
 - URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO
 - URBANIZABLE ORDENADO
 - URBANIZABLE NO SECTORIZADO
 - URBANIZABLE EN DESARROLLO
- SISTEMA GENERAL**
- VIARIO NIVEL 1
 - VIARIO NIVEL 2
 - DE ESPACIOS LIBRES
 - DE ESPACIOS LIBRES SI/ VIAS PECUARIAS Suelo no urbaniz. ya obtenido para el uso publico
 - DE EQUIPAMIENTO
 - VÍA CICLISTA
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION**
- VIAS PECUARIAS
 - FORESTAL
 - DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
 - Línea 200 mt CORREDOR LITORAL
 - Límite de la servidumbre de protección del DMT
- LEG. ESPECIFICA**
- PARQUES COMARCALES
 - ZONA INTERÉS TERRITORIAL
 - CORREDOR LITORAL
 - SENDERO LITORAL
- SUELO NO URBANIZABLE DE CARACT. NATURAL O RURAL**
- REGADIO INTENSIVO
 - REGADIO EXTENSIVO



SIGNOS CONVENCIONALES

- | | | |
|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Carretera - hito kilométrico | Edificio Público o singular. | Desague - Arroyo. |
| Camino carretero. | Edificio Privado. | Canal. |
| Senda. | Edificio en construcción. | Acequia. |
| Ferrocarril. | Muro de contención. | Manantial-Fuente-Pozo. |
| Línea eléctrica, alta tensión. | Vertice geodesico 1º, 2º y 3º Orden. | Taf. |
| Línea eléctrica, media tensión. | Vertice topografico - Punto de apoyo. | Piscina-Estanque - transformador. |
| Línea eléctrica, baja tensión. | Límite de Provincia. | Torre metálica - Poste - Farola. |
| Línea telefonica. | Límite de termino municipal. | 625.5 |
| Muro - pared o tapia. | Límite de parcela. | Curva de nivel - Cota. |
| Alambrada, cerca metálica. | Límite de cultivo. | Curva de depresion. |
| | | Seto vivo. |
| | | Masa de arboles. |

USOS DEL SUELO

- | | | | | |
|---|---|--|---|---|
| Mh 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



PLANO NUMERO:

1-2

ESCALA:

1 / 10.000



ILMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN PARCIAL PLAN GRAL. DE ORDENACION URBANÍSTICA

SUELO URBANIZABLE Y SUELO NO URBANIZABLE ENERO 2020

DELIMITACION DEL SUELO

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del termino Municipal
- Límite entre municipios

VIAS PECUARIAS

Afeccion Maxima deslnde posible de las Vias Pecuarías

- VIAS PECUARIAS
- DENOMINACION

SUELO FORESTAL

- FORESTAL

COSTAS

- Límite Z. Marítimo Terrestre
- Límite Zona de Protección 100 m
- Límite 200 m Corredor Litoral
- Límite Zona de Influencia 500 m

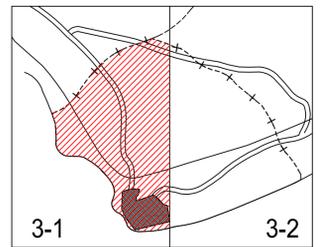
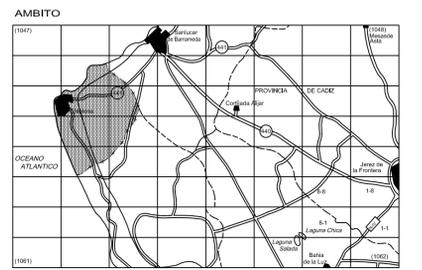
- DOMINIO PUBLICO DE COSTAS
- SERVIDUMBRE DE PROTECCION
- ZONA DE INFLUENCIA DE COSTAS

CARRETERAS

- SERVIDUMBRE DE CARRETERAS

YACIMIENTO ARQUEOLOGICO

- DENOMINACION



SUELOS DE ESPECIAL PROTECCION POR AFECCION LEGAL. YACIMIENTOS ARQUEOL. VÍAS PECUARIAS. CARRETERAS

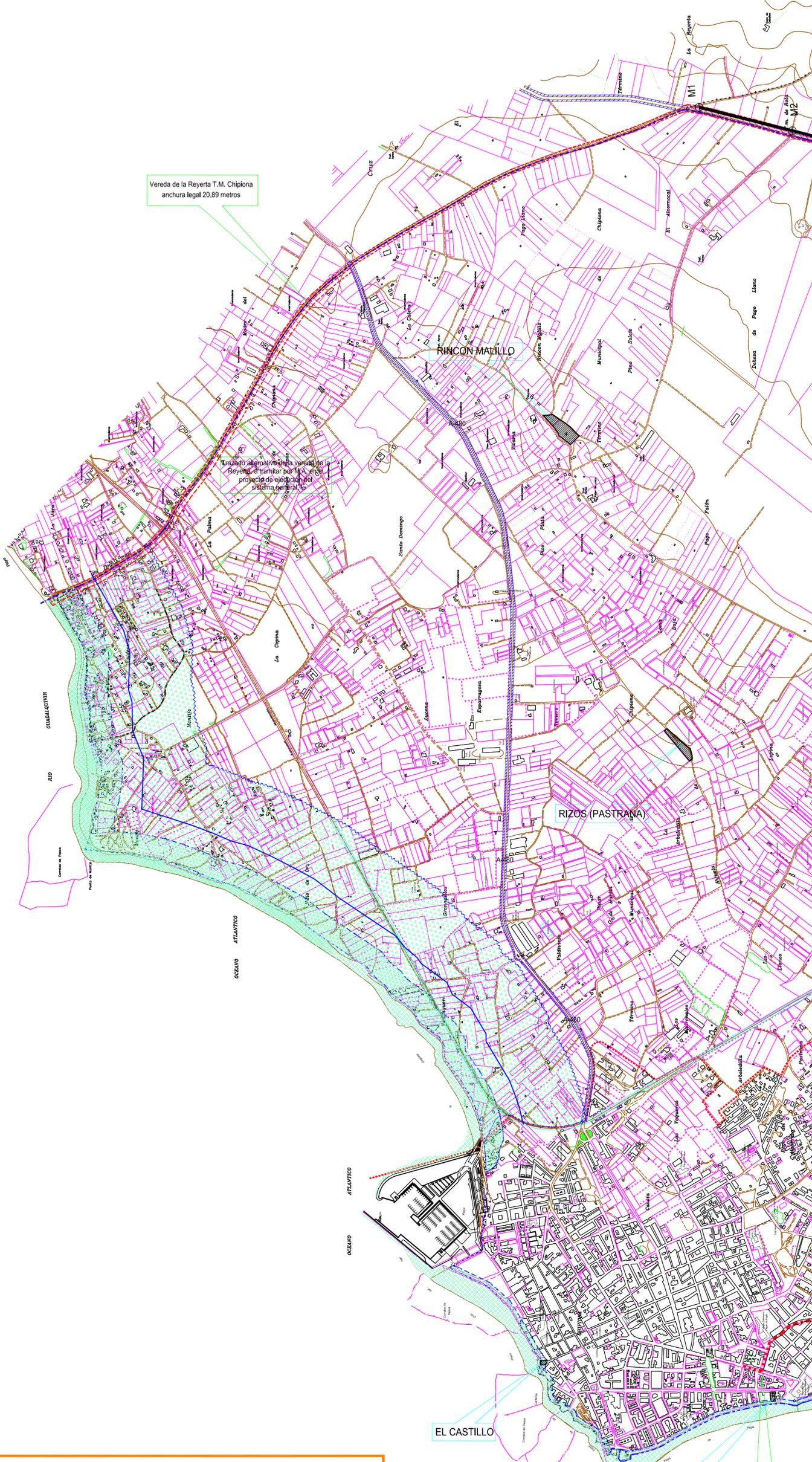
OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO



ESCALA: 1 / 10.000

PLANO NUMERO:

2-1



Vereda de la Reyerta T.M. Chipiona anchura legal 20,89 metros

Atrazado alternativo de la vereda de la Reyerta a tramitar por M.A. en el proyecto de ejecución del sistema general.

RINCON MAJILLO

RIZOS (PASTRANA)

EL CASTILLO

SANTA AMALIA

Colada de la Tapiá T.M. Chipiona A desahectar

SIGNOS CONVENCIONALES

Carretera - Hito kilométrico	Edificio Público o singular.	Desague - Arroyo.
Camino carretero.	Edificio Privado.	Canal.
Senda.	Edificio en construcción	Acequia.
Ferrocarril.	Muro de contención.	Manantial.
Línea eléctrica - alta tensión.	Vertice geodesico 1ª, 2ª y 3ª Orden.	Pileta - Est. transformador.
Línea eléctrica - media tensión.	Vertice topografico - Punto de apoyo.	Torre metal.
Línea eléctrica - baja tensión.	Límite de Provincia.	625.5 Curva de río.
Línea telefónica.	Límite de termino municipal.	Curva de río.
Muro - pared o tapia.	Límite de parcela.	Seto vivo.
Alambrada - cerca metálica	Límite de cultivo.	Masa de agua.

USOS DEL SUELO

M_h MONTE ALTO	S SECANO	H HUERTA	Fr FRUTALES	E ESPACIOS VERDES Y DEHESAS
M_b MONTE BAJO	R REGADIO	V VIÑEDO	O OLIVAR	