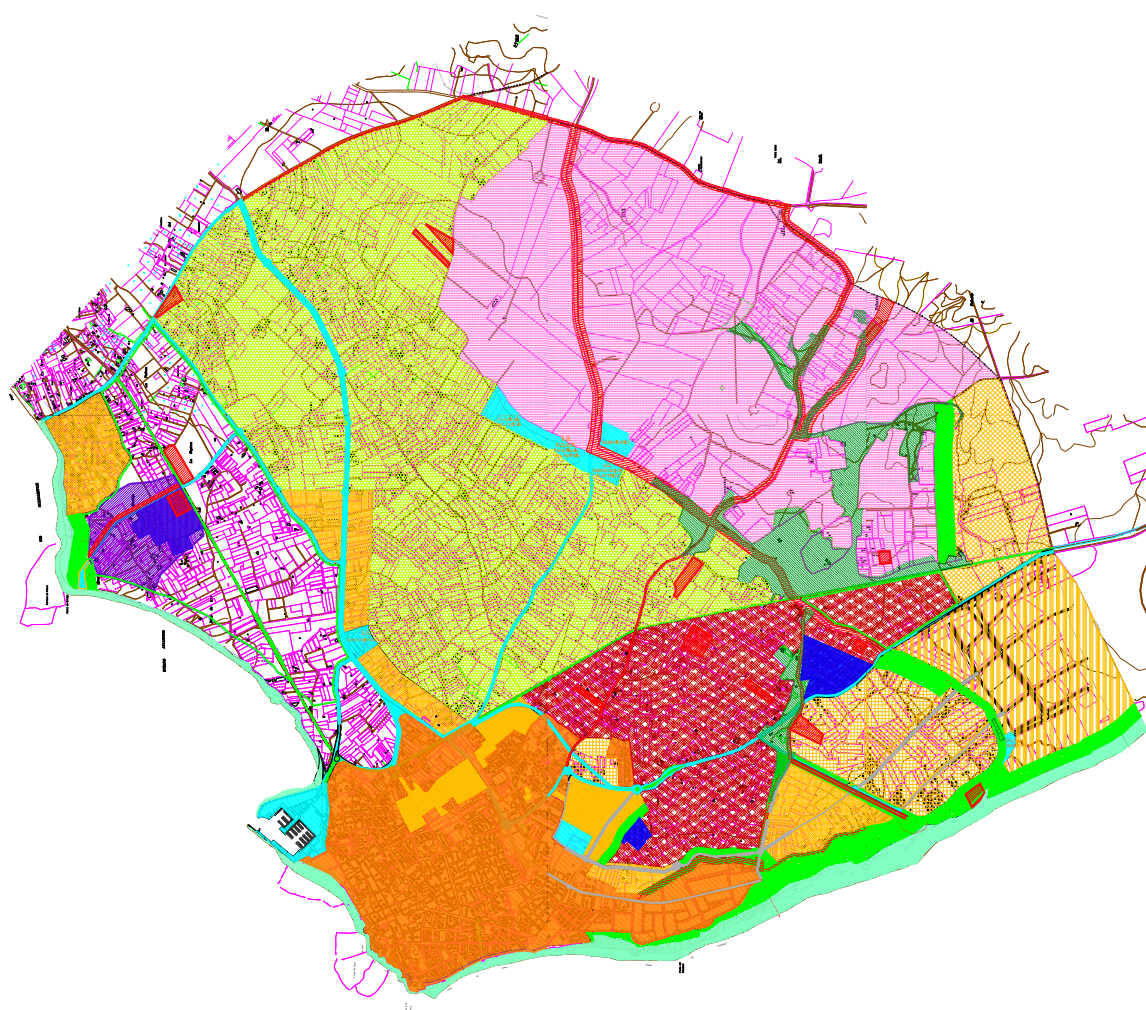


ORDENANZA MUNICIPAL
RELATIVA A LOS ASENTAMIENTOS
URBANÍSTICOS EN SUELO NO
URBANIZABLE



AVANCE DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL
P.G.O.U. DE CHIPIONA

ORDENANZA MUNICIPAL
RELATIVA A LOS
ASENTAMIENTOS
URBANÍSTICOS EN SUELO
NO URBANIZABLE

DOCUMENTO:

AVANCE DE LA REVISIÓN
PARCIAL DEL P.G.O.U. DE
CHIPIONA

MEMORIA

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, tiene como objetivo básico el establecer el régimen jurídico aplicable a las edificaciones aisladas existentes en el suelo no urbanizable, así como el tratamiento y regulación por el Plan General de los asentamientos urbanísticos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Para este Decreto, el concepto de asentamiento urbanístico se aproxima al de núcleo de población, en cuanto lo constituyen aquellos ámbitos territoriales consolidados por edificaciones, generadoras de actividades propiamente urbanas y con entidad suficiente como para precisar infraestructuras, dotaciones y servicios urbanísticos. Es decir, el asentamiento urbanístico se configura como una realidad física existente, a partir de un umbral mínimo de densidad, compacidad y relaciones urbanas que posibiliten la implantación de unos módulos mínimos de dotaciones y servicios, evitándose así la dispersión de las actividades urbanas sobre el territorio y la formación de núcleos de población de escasa entidad.

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, regula de forma detallada los criterios, requisitos y demás especificaciones para la incorporación a la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística, o su revisión, de los asentamientos urbanísticos que resulten compatibles con el modelo territorial y urbanístico aplicable al municipio y no se encuentre en alguna de las situaciones especificadas por el artículo 13.3 de dicho Decreto.

Por ello, el Avance de planeamiento establecido por el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para la delimitación de los asentamientos, no tiene otro objetivo que el de posibilitar la aplicación directa del Decreto, en ausencia de Plan General, o si este no contuviera esta delimitación conforme a lo establecido en dicho Decreto. En este sentido, se trata de un instrumento de carácter cautelar hasta tanto por el planeamiento se establezca la delimitación definitiva, cuyo único objeto es posibilitar la identificación de las edificaciones aisladas existentes de forma inmediata.

El Avance no se configura como un documento complejo y detallado, sino como una mera delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable, sin que

quepa adoptar por él determinaciones urbanísticas en orden a su incorporación al Plan General (clasificación de suelo, régimen de usos, edificabilidades, etc.). Su alcance como instrumento urbanístico está limitado por la regulación que establece el artículo 29 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, es decir, efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento, si bien al tener también la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, obliga tanto a la administración como a los particulares en lo que es exclusivamente su objeto: la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos para determinar las edificaciones aisladas.

Con fecha 28 de julio de 2009 el Pleno de la Corporación aprobó modificación sustancial de Áreas Suburbanizadas en el Suelo No Urbanizable de Chipiona, que ha sido objeto de informe de Incidencia Territorial de la Comisión Interdepartamental de Valoración Urbanística, en el que se especificaba:

“En consonancia con las determinaciones en suelo no urbanizable del POT de la Costa Noroeste de Cádiz, el análisis y estudio de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable debe llevarse a cabo mediante una revisión del planeamiento general que aborde un diagnóstico global de la totalidad de los asentamientos y edificaciones existentes, delimitando los ámbitos con mayor densidad de edificaciones, que, por su continuidad y conexión con la ciudad existente o por sus características urbanísticas sociales y económicas puedan integrarse en el modelo decrecimiento del municipio.

En aplicación del artículo 17 del POT de la Costa Noroeste de Cádiz, la incorporación de áreas suburbanizadas al planeamiento urbanístico está sujeta a las siguientes condiciones que no se acreditan en el presente proyecto:

- *La clasificación de áreas suburbanizadas aisladas como suelo urbano no consolidado será excepcional, y procederá cuando se trate de núcleos de población que además acrediten el cumplimiento de una serie de requisitos, entre los que destaca la conexión con el sistema viario definido en el POT y la disponibilidad de los servicios e infraestructuras urbanas.*

A la hora de analizar y estudiar los ámbitos con mayor densidad de edificaciones en suelo no urbanizable, el planeamiento general debe incluir el área suburbanizada de incidencia territorial "La Grajuela ", ya que este ámbito, en aplicación del artículo 16 de la normativa del POT de la Costa Noroeste de Cádiz, tiene carácter prioritario al objeto de su reordenación o eliminación a fin de minimizar su impacto ambiental o paisajístico."

Por lo tanto, siguiendo las Normativas Directoras de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía en desarrollo de los Artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el Régimen de las Edificaciones y Asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que establecen:

Su determinación debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones que se mide mediante la densidad edificatoria (número de edificaciones por hectárea) que debe ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. En este sentido no deberán considerarse asentamientos urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad edificatoria no reúnan las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población.

En el caso de asentamientos urbanísticos de uso predominante residencial, su delimitación deberá efectuarse teniendo en consideración su grado de consolidación y la viabilidad de la implantación en ellos de servicios y dotaciones comunes sostenibles. Para densidades edificatorias inferiores a las 10 viviendas por hectárea, deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población.

La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, del cumplimiento de los demás criterios y

parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

La aptitud para generar actividades urbanas y la necesidad de servicios y dotaciones comunes para una determinada agrupación de edificaciones viene marcada por la dimensión que alcanza esta agrupación.

En el caso de que el uso predominante sea el residencial, se considera que una agrupación de edificaciones reúne las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes cuando tengan capacidad para una población mínima en torno a los 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas).

Cuando se trate de agrupaciones de viviendas que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, el requisito de capacidad poblacional mínima podrá reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.

Se procede a redactar el presente Avance de la Revisión Parcial del P.G.O.U. de Chipiona, relativa a los Asentamientos Urbanísticos en Suelo No Urbanizable, sirviendo de base el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz aprobado por Decreto 95/2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (BOJA núm. 97 de 19 de mayo de 2011).

II. DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE Y A LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ESTABLECIDAS POR LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

1) PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, regula en su Título VIII Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable.

El artículo 224 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.

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.

Artículo 238. Condiciones Específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1. Construcciones. En estas zonas se prohíbe cualquier edificación e instalación que no esté relacionada con la protección, el mantenimiento y el disfrute de los recursos naturales del suelo, permitiéndose instalaciones de acogida (aulas ecológicas) para desarrollo de actividades educativas y culturales relacionadas con la protección ambiental.

Las construcciones e instalaciones existentes, con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración.

2. Extracciones. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

3. Caminos. Se prohíbe la apertura de caminos que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento, explotación y protección de estas áreas.

4. Talas. No se permite la tala de los árboles para la explotación comercial de las masas forestales, salvo en las condiciones que para ello establezca la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, siendo un acto sujeto a la Licencia.

En las áreas deforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior, se procederá a la consiguiente repoblación, debiendo cubrir una superficie como mínimo igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado y con especies autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

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

6. Vertidos, Residuos y Cerramientos.

6.1. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto a los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el Subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

6.2. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir un peligro.

6.3. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

6.4. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

Dentro de esta Categoría de suelo se distinguen las siguientes subclases:

❖ **VÍAS PECUARIAS.**

Artículo 239. De Especial Protección de Vías Pecuarias.

1. Delimitación. Comprende los espacios por donde discurren las vías pecuarias (actualmente pendientes de deslindar), distinguiéndose en el término las siguientes:

<u>Vías Pecuarias</u>	<u>Anchura (mts.)</u>	<u>Longitud (Km.)</u>
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

Todas estas vías pecuarias quedan reseñadas en el Plano 3-1 y 3-2 “Suelo de Especial Protección por Afección Legal y Yacimientos Arqueológicos”.

La gestión estará a cargo del correspondiente Departamento de la Junta de Andalucía.

2. Usos.

A. Usos Característicos. Única y exclusivamente los recogidos en la legislación sectorial aplicable: Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

B. Usos Prohibidos. Todos los demás.

C. Limitaciones al uso.- En caso de que las vías pecuarias sean atravesadas por carreteras o calles deberá respetarse lo establecido en la legislación de vías pecuarias, en cuanto a su integridad, continuidad y viabilidad.

Antes de la redacción definitiva del proyecto correspondiente deberá tener informe preceptivo favorable de Medio Ambiente.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Corresponde la gestión de estos terrenos a la Junta de Andalucía que será quien determine las condiciones en las que proceda llevarse a cabo este tipo de actividad para cada vía pecuaria en concreto. En todo caso, las construcciones que se lleven cabo deberán, tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño al paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior. El proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente.

❖ FORESTAL.

Artículo 240. De Especial Protección Forestal.

1. Delimitación. Comprende los espacios correspondientes a los pinares existentes en el Término de Chipiona, que quedan delimitados en la Cartografía del Planeamiento., distinguiéndose en el término las siguientes:

- Pinar de Peritanda.
- Pinar de Martín.

Todos estos espacios de Monte Público Pinar de Chipiona, quedan reseñados en el Plano 3-1 y 3-2 “Suelo de Especial Protección por Afección Legal y Yacimientos Arqueológicos”.

2. Usos.

A. Usos Característicos. Los recogidos en la legislación sectorial aplicable aplicable: Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, bajo la autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

B. Usos Compatibles. Ocio y Festejos.

C. Usos Prohibidos. Todos los demás.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Se permitirán instalaciones provisionales desmontables relacionadas con los Festejos Anuales de Celebración de la Romerías que se instalarán para cada acontecimiento.

Las construcciones que pudieran realizarse con carácter permanente, vinculadas a los usos permitidos y/o compatibles, no podrán, en ningún caso, superar los 150 m². Tendrán que ser edificaciones aisladas de una sola planta, emplazadas y diseñadas de forma que no causen daño al arbolado y respeten el paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior. El proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente.

Inventario de Edificaciones Existentes:

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

❖ COSTAS.

Artículo 241. De Especial Protección de Costas.

1. Delimitación. Comprende los espacios correspondientes a las playas del litoral del Término de Chipiona, que quedan delimitadas por su parte interior por la Delimitación Marítimo-Terrestre y por el exterior por las Aguas Continentales, distinguiéndose en el término las siguientes:

- Playa de Las Tres Piedras.
- Playa de Camarón.
- Playa de Regla.
- Playa de Las Canteras.
- Playa de la Cruz del Mar.
- Playa de Piedra de la Barriga.
- Playa de Niño de Oro.
- Playa de Montijo.

Todas estas playas quedan reseñadas en el Plano 3-1 y 3-2 “Suelo de Especial Protección por Afección Legal y Yacimientos Arqueológicos”.

La gestión estará a cargo del correspondiente Departamento de la Dirección General de Costas.

2. Usos.

A. Usos Característicos. Única y exclusivamente los recogidos en la legislación sectorial aplicable: Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, Real Decreto 1471/1989, 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Costas.

B. Usos Prohibidos. Todos los demás.

C. Limitaciones al uso.- Para la explotación de las playas en período estival, el Ayuntamiento deberá redactar y someter a la aprobación de la Dirección General de Costas, el correspondiente Plan Anual de Explotación de Playas.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Corresponde la gestión de estos terrenos a la Dirección General de Costas que será quien determine las condiciones en las que proceda llevarse a cabo este tipo de actividad en estos espacios públicos. En todo caso, las construcciones que se lleven cabo deberán, tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño al paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior. El proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente.

B. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento.

Dentro de esta Categoría se distingue la siguiente subclase:

❖ PROTECCIÓN DEL LITORAL.

Artículo 242. De Protección del Litoral.

1. Delimitación. Área comprendida entre Playa Niño de Oro, Camino de la Reyerta, Carretera A-480: Chipiona-Sanlúcar de Barrameda y el Límite del Suelo Urbano.

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

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en una "aranzada de Chipiona" (4.472 m²).

3. Usos.

A. Uso Característico: Intensivo bajo invernaderos de primor, flor y hortícola.

B. Usos Compatibles:

- Cultivo de Regadío.
- Cultivo de Secano.
- Ganadero, zoológico.
- Forestal.

C. Prohibidos: Todos los demás.

4. Actuaciones.

A. Permitidas:

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

b) Instalaciones.- Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículo 234 de las presentes normas.

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.

- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos de uso agrícola.
- Construcción de Naves de dimensión máxima de 100 m² de uso agrícola.
- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.

B. Prohibidas:

- Se prohíbe expresamente las construcciones de viviendas aisladas.
- Quedan expresamente prohibidas las construcciones de utilidad pública e interés social.
- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.
- No se permitirán los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras, ni el depósito de materiales.

C. Excepcionalidad de las actuaciones:

- En ningún caso podrán implantar edificaciones en la zona de servidumbre del dominio público marítimo – terrestre.

C. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Dentro de esta Categoría de suelo se distinguen las siguientes subclases:

- ❖ REGADÍO INTENSIVO.
- ❖ REGADÍO EXTENSIVO.
- ❖ AGRÍCOLA INTENSIVO EN SECANO.

2) PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA NOROESTE DE CÁDIZ.

El Plan de Ordenación del Territorio de Costa Noroeste de Cádiz regula en su Título Primero, Capítulo II la Ampliación del Sistema de Asentamientos, en los artículos 14 a 17 que se transcriben a continuación:

Artículo 14. Directrices para la ampliación del sistema de asentamientos. (D)

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general evitarán la formación de nuevos núcleos de población mediante la localización de los nuevos desarrollos urbanísticos residenciales colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existentes.
2. El planeamiento urbanístico general deberá garantizar que el desarrollo de los suelos urbanizables se efectúe de manera acorde con la disponibilidad de las infraestructuras y dotaciones y justificará expresamente la disponibilidad de recursos hídricos, de infraestructuras de telecomunicaciones y la viabilidad energética para el crecimiento previsto mediante los respectivos informes de la administración pública competente y las empresas suministradoras.
3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general asegurarán la conservación de los componentes rurales o naturales que delimitan los núcleos urbanos, procurarán que en el tratamiento de los bordes periurbanos se establezcan límites claros entre zonas urbanas y rurales, y garantizarán la preservación de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos.

Artículo 15. Edificaciones en suelo no urbanizable y planeamiento urbanístico. (D y R)

1. Los municipios de Chipiona, Rota y Sanlúcar de Barrameda, mediante revisión de su planeamiento y en relación con las edificaciones existentes en suelo no urbanizable abordarán los siguientes aspectos (D):

a) Elaboración de un diagnóstico en el que se establezcan los ámbitos en los que exista una mayor densidad de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, que, por su

continuidad y conexión con la ciudad existente o por sus características urbanísticas, sociales y económicas, puedan integrarse en el modelo de crecimiento del municipio.

Así mismo, identificará aquellos ámbitos que no puedan ser regularizados por ubicarse en suelos de especial protección por legislación específica o por el presente Plan, por estar sometidas a riesgos naturales de difícil o imposible eliminación, o porque resulte inviable el acceso a las infraestructuras básicas desde el punto de vista económico, técnico o ambiental.

b) Para cada uno de los ámbitos delimitados se elaborará la siguiente información:

- Origen, antigüedad y nº de habitantes permanentes.
- Densidad media, tamaño medio de parcela y techo global de cada parcelación o ámbito.
- Tipología de las viviendas y grado de consolidación de las mismas.
- Grado de urbanización, disponibilidad de recursos (agua y energía) y posibles afecciones ambientales.
- Identidad social del ámbito y límites físicos reconocibles.
- Cartografía en la que se representen las edificaciones existentes, especificando los asentamientos y las parcelaciones en los que predomine el uso residencial permanente o el uso estacional/ocasional, y los ámbitos en los que existe vinculación con la explotación agraria en los predios propios o inmediatos, o en los que ha existido en su origen.

c) Justificación de los ámbitos cuya integración en el modelo urbano es prioritaria y posible en el horizonte del Plan General de Ordenación Urbanística, por reunir las condiciones para su incorporación al proceso urbanístico, valorando las necesidades que en cada caso se precisen para cumplir las exigencias dotacionales previstas en la legislación urbanística.

d) Estimación de los costes de la regularización, incluidos el acceso a las infraestructuras, la urbanización y la dotación de los servicios.

e) Programa de viabilidad para el desarrollo y gestión de los ámbitos delimitados prioritarios, teniendo en cuenta en cada caso el nivel de consolidación, los recursos económicos de los propietarios, y todas las variables que pueden incidir, complejizar y viabilizar la intervención sin que ello suponga coste para las administraciones públicas.

2. A efectos de su estudio, se recomienda a los Ayuntamientos de Chipiona, Rota y Sanlúcar de Barrameda elaborar, para el conjunto del término municipal, un inventario integrado por fichas individualizadas de las edificaciones existentes ubicadas en los ámbitos señalados en el apartado anterior, que contendrá al menos la siguiente información. (R)

- Localización de la edificación (coordenadas UTM, plano catastral y fotografía).
- Origen, antigüedad y uso (año de construcción, parcelación rural o urbanística, uso residencial, turístico, industrial, rotacional,.....).
- Estado de la edificación existente. (superficie, consolidación, construcciones anejas, infraestructuras, y acceso).
- Situación de la ocupación (nº de habitantes, uso permanente, estacional u ocasional,)
- Situación administrativa y jurídica (licencia, autorizaciones, declaración de interés público, proyecto de actuación, expediente disciplinario y/o procedimiento penales.)

Artículo 16. Áreas suburbanizadas con incidencia territorial (D)

1. Se consideran Áreas suburbanizadas con incidencia territorial, las zonas que concentran edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable identificadas en el Plano de Ordenación que por su posición e incompatibilidad con el modelo territorial del Plan, deben ser objeto de especial atención por el planeamiento, al objeto de su reordenación o eliminación, a fin de minimizar su impacto ambiental o paisajístico.

2. El planeamiento general considerará a las Áreas suburbanizadas con incidencia territorial ámbitos prioritarios a los efectos del apartado 1.c) del artículo anterior.

Artículo 17. Directrices al planeamiento urbanístico en relación con las viviendas y otras edificaciones construidas en suelo no urbanizable. (D)

1. A efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites al crecimiento urbano, en las áreas suburbanizadas de interés territorial no computarán, sea cual sea la categoría en que se incluyan: los suelos incluidos en las mismas que se incorporen al proceso urbanístico; la población correspondiente a las viviendas edificadas existentes en dichos áreas, y la población correspondiente a las

nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ya sea en la misma área o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan.

2. Los ámbitos prioritarios a que se hace referencia en el Artículo 15 se podrán incorporar al proceso urbanístico atribuyéndole el planeamiento general algunas de las siguientes categorías:

a) La clasificación de suelo urbano no consolidado cuando las edificaciones existentes alcance el grado de consolidación establecido en el artículo 45.1 b) de la LOUA y, complementariamente, cuenten con capacidad de conexión a los servicios urbanísticos básicos existentes o en ejecución en el marco temporal previsto en el propio planeamiento.

Cuando, excepcionalmente, se trate de núcleos de población no contiguos con los suelos urbanos o urbanizables previstos en el planeamiento, su clasificación como suelo urbano no consolidado, además de las condiciones establecidas en el párrafo anterior, estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Conexión al sistema viario definido en este Plan.
- Disponibilidad de infraestructuras urbanas de agua, saneamiento y energía.
- Dotación de suelo para equipamientos y servicios públicos acordes a la potencial población del ámbito.
- Constitución de las correspondientes Entidades Urbanísticas de Conservación.
- Los demás requisitos de usos complementarios y compatibles que permitan la conformación de un núcleo autónomo e independiente del núcleo principal.
- Medidas para limitar su expansión estableciendo, en su caso, una corona de suelo no urbanizable de especial protección.

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 ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan.

b) La clasificación de suelo urbanizable con delimitación sectorial (ordenado o sectorizado) cuando las edificaciones existentes, pese a no alcanzar la intensidad requerida en el artículo 45.1 b) de la LOUA, representen al menos el cuarenta por ciento del total de viviendas posibilitadas en el ámbito delimitado como sector.

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, ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan.

c) La clasificación de suelo urbanizable con delimitación sectorial (ordenado o sectorizado) cuando las edificaciones existentes no representen el 40%, en cuyo caso no computarán a los efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano los habitantes correspondientes a las viviendas edificadas existentes en el ámbito, y los correspondientes a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan; en todo caso, computará la totalidad del suelo clasificado.

3. En los ámbitos que se incorporen al proceso urbanístico, los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán prever los plazos de programación que aseguren que la ejecución se inicia en el primer cuatrienio del plan, disponiendo las formas de gestión pública que garanticen el cumplimiento efectivo de los deberes urbanísticos exigidos por la legislación en función de cada categoría de suelo, y los convenios de gestión que garanticen que los costes no implican gastos extraordinarios para las administraciones implicadas. A tal efecto, de forma previa a la aprobación del planeamiento urbanístico, deberán haber quedado garantizados o avalados económicamente los costes de ejecución de la actuación urbanizadora que precise.

En el Título II y en el Capítulo I, Determinaciones generales sobre los usos urbanos, Artículo 38, se establece:

Artículo 38. Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos. (D y R)

1. Los instrumentos de planeamiento general ordenarán las nuevas extensiones urbanas de acuerdo con los siguientes criterios (D):

a) Adoptar como referencia estructural la morfología del territorio existente, tratando de adaptarse a la misma, reconociendo los recursos y elementos naturales y culturales significativos, integrándolos en la ordenación.

b) Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y, en general, a los usos de interés económico y social.

c) Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario y de los espacios libres con los municipios colindantes.

d) Analizar la impronta de los crecimientos en el paisaje y en especial su percepción desde los puntos y/o elementos de mayor frecuentación.

2. La ordenación de los suelos que den frente a arroyos establecerán, en su caso, y de forma preferente, los sistemas de espacios libres entre los mismos y el espacio edificado y procurarán potenciar el valor paisajístico de los espacios de agua. (D)

3. Los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo introducirán criterios de sostenibilidad ambiental, teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas los siguientes (D):

a) La mejora en la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.

b) La gestión de los residuos urbanos con procedimientos de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.

c) La mejora de la calidad del aire mediante la reducción del tráfico motorizado.

d) La reducción de la contaminación acústica a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.

e) La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas y mediante la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad.

f) La minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.

g) La dotación de las infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para la prestación de servicios avanzados de telecomunicaciones con la capacidad y cobertura acordes con la dimensión y uso de la actuación.

4. A fin de evitar la degradación de las orlas periurbanas de los núcleos de población, los instrumentos de planeamiento general establecerán criterios de usos y paisajísticos que permitan una integración armoniosa con los espacios circundantes. En todo caso, las distintas fases de desarrollo urbano de la periferia de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas naturales o antrópicas, existentes o a crear, que permitan dar una forma acabada a los mismos y eviten zonas de transición degradadas. (D)

5. Se recomienda que la finalización de las áreas urbanas o urbanizables se lleven a cabo con viales y espacios libres arbolados con especies autóctonas, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras. (R)

6. Se recomienda que las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o lindes a espacios libres o suelo no urbanizable reciban tratamiento de fachada. (R)

7. Los instrumentos de planeamiento general deberán contemplar la ordenación del paisaje y justificar las propuestas adoptadas para la mejora del mismo. (D)
8. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán la zona de influencia litoral de 500 metros y contendrán la normativa para la protección y adecuada utilización del litoral. (D)
9. Los nuevos desarrollos de suelo urbanizable que se prevean por los instrumentos de planeamiento general en la Zona de Influencia Litoral se destinarán a espacios libres, dotaciones de equipamientos y servicios vinculados a la población y a la actividad turística y a alojamientos hoteleros, no estando permitido los usos residenciales o industriales. Se exceptúan de esta determinación las áreas suburbanizadas de incidencia territorial (D).

Y en el Capítulo II, Áreas de oportunidad, Artículos 42 a 45:

Artículo 42. Áreas de Oportunidad. (D)

1. El Plan incorpora al sistema de asentamientos como áreas de oportunidad los ámbitos identificados en el Plano de Ordenación, que tienen por finalidad contribuir a la recualificación territorial y mejorar la organización y estructura interna del ámbito, garantizando la dedicación de estos suelos a usos de interés supramunicipal.
2. Las Áreas de Oportunidad se incorporarán a la estructura general y orgánica de cada municipio mediante la correspondiente innovación del planeamiento urbanístico, con el alcance que en cada actuación demande.
3. La ubicación de las Áreas de Oportunidad y los criterios establecidos en el presente plan para su ordenación no condicionan ni supeditan los informes y pronunciamientos que las distintas administraciones y organismos gestores de intereses públicos hayan de emitir en el proceso de innovación de planeamiento en relación con otros condicionantes relacionados con la aptitud de los terrenos, la suficiencia de recursos hídricos o la suficiencia y funcionalidad de las redes de infraestructuras y servicios.

4. El Plan determina los siguientes tipos de áreas de oportunidad en función de las actividades a las que se destinan:

- a) Área de oportunidad para uso residencial.
- b) Área de oportunidad para actividades productivas y de servicios al transporte.
- c) Áreas de oportunidad de dinamización turística.

Artículo 43. Criterios para la ordenación de las áreas de oportunidad. (N y D)

1. La ordenación de las áreas de oportunidad deberá respetar los siguientes criterios generales (D):

a) Se deberá prever en estas áreas los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17, 1, 2ª, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Las reservas de suelo para actividades dotacionales deberán materializarse en localizaciones centrales y/o abiertas a sus principales accesos rodados.

b) La ordenación deberá favorecer la riqueza y cualificación dotacional, la diversidad morfológica y tipológica, así como garantizar la resolución de las infraestructuras necesarias para eliminar los efectos de la contaminación sobre las aguas, el suelo y la atmósfera, favoreciendo la utilización de energías renovables, e incidiendo en la peatonalización e intermodalidad del transporte.

c) Se procurará la incorporación de las preexistencias naturales (vaguadas, cerros, arroyos, formaciones arbóreas) al sistema de espacios públicos.

2. El área de oportunidad para uso residencial en Sanlúcar de Barrameda se prevé para la localización mayoritaria de viviendas de protección pública. (N)

3. El área de oportunidad para actividades productivas y de servicios al transporte en Sanlúcar de Barrameda, se prevé para la localización de actividades logísticas, industria auxiliar de la agricultura y actividades industriales y terciarias de incidencia supramunicipal. (N).

4. En las áreas de oportunidad de dinamización turística, la ordenación que se realice por el planeamiento urbanístico general se destinará preferentemente a la implantación de alojamientos turísticos y a equipamientos y servicios que demande la población vacacional y turística y que contribuyan a mejorar la oferta de servicios especializados al turismo. (N)

5. Las administraciones públicas competentes y las empresas suministradoras de servicios urbanísticos necesarios para las áreas de oportunidad deberán incorporar en sus planificaciones y/o programaciones las actuaciones necesarias para garantizarlos. (D)

6. Las fichas incluidas en el Anexo a esta normativa establecen, con rango de Directriz, la localización y superficie aproximadas, el tipo de área, así como la justificación y criterios de ordenación para cada una de ellas. (D)

Artículo 44. Protección cautelar del suelo afecto a las áreas de oportunidad. (N)

1. Hasta tanto se produzca la ordenación y gestión de las áreas de oportunidad, sobre el suelo vinculado no estarán permitidos los usos y actividades que puedan imposibilitar el desarrollo futuro del área o que sean incompatibles con los previstos en las fichas correspondientes incluidas en el Anexo a esta normativa.

2. Excepcionalmente, podrá autorizarse la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social siempre que el uso al que se destinen se incluya entre los señalados como preferentes para la correspondiente área de oportunidad.

Artículo 45. Caducidad de las áreas de oportunidad. (N)

El órgano responsable del desarrollo y seguimiento del Plan, justificadamente y en función del interés general, valorará la conveniencia de suprimir las áreas de oportunidad no incorporadas al planeamiento urbanístico en los siguientes cuatro años desde la aprobación del Plan, proponiendo a tal efecto la modificación del mismo.

En el Título III, Capítulo I. Zonas de especial protección, Sección 2ª. Zonas de Protección Territorial, Artículo 57:

Artículo 57. Zonas de Interés Territorial. (N, D y R)

1. Se identifican las siguientes Zonas de Interés Territorial que delimitan en el Plano de Ordenación (N):

a) Los Prados, entre el Espacio Natural Doñana, la marisma a regenerar y la extensión de Monte Algaida, cuya finalidad es la articulación de la marisma una vez regenerada con este Espacio natural.

b) La Grajuela y Peginas, cuya finalidad promover la existencia de tramos no urbanizados en el litoral y evitar la conurbación de la franja costera.

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

d) Arroyo Salado, cuya finalidad es impedir el desarrollo urbanístico en torno a dicho arroyo, en parte zona inundable, y para propiciar su uso naturalístico.

2. Estas Zonas sólo podrán acoger usos naturalísticos y agrarios y las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al contacto y disfrute con la naturaleza, estando permitidas las instalaciones vinculadas a actividades agrarias, recreativas y naturalísticas, las actuaciones de interés público, y las destinadas a alojamiento hotelero y restauración. (D)

3. Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva y características de sus materiales. (D)

4. Se recomienda la localización de un centro de interpretación de la naturaleza y de las actividades socioeconómicas relacionadas con el río y las marismas en Los Prados. (R)

III. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Se definen solamente tres asentamientos urbanísticos, eliminando 9 de los 11 previstos en la modificación puntual de las áreas suburbanizadas, porque estaban diseminadas de los núcleos consolidados y por tratarse de núcleos que no reúnen la capacidad mínima de población para hacer necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes por ser las viviendas que integraban las áreas inferiores en número a 60, cifra que se considera mínima para su viabilidad.

Se incorpora el área suburbanizada de incidencia territorial “La Grajuela”, ya que este ámbito, en aplicación del artículo 16 de la normativa del POT de la Costa Noroeste de Cádiz, tiene carácter prioritario al objeto de su reordenación o eliminación a fin de minimizar su impacto ambiental o paisajístico.

Los asentamientos urbanísticos propuestos son:

- 1) Asentamiento Hijuela de Ana Flores.
- 2) Asentamiento La Mosca.
- 3) Asentamiento La Grajuela.

1.- Asentamiento Hijueta de Ana Flores.

A) DESCRIPCIÓN:

Se trata de una zona continua al Sector 4 – “Los Quemados”, que cuenta con todos los servicios urbanísticos, que aún cuando en función del número de viviendas existentes un total de 23, no tendrán entidad suficiente para costear los servicios, considerando su conexión y continuidad con el Sector Los Quemados, tendría resuelta la conexión a todos los servicios; que está habitado por familias para las que la vivienda constituye su residencia habitual; que tienen escasos recursos económicos.

B) SERVICIOS, DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS:

a) VIARIO:

La conexión al sistema viario existente, se realizará a través de camino que una la nueva unidad con la rotonda del Sector 4 - Los Quemados. El camino deberá ser urbanizado para adquirir la categoría de vial.

b) ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Las infraestructuras de agua, se deberán realizar por el vial de conexión referido en el punto anterior, apoyándose en las infraestructuras del Sector 4 “Los Quemados”.

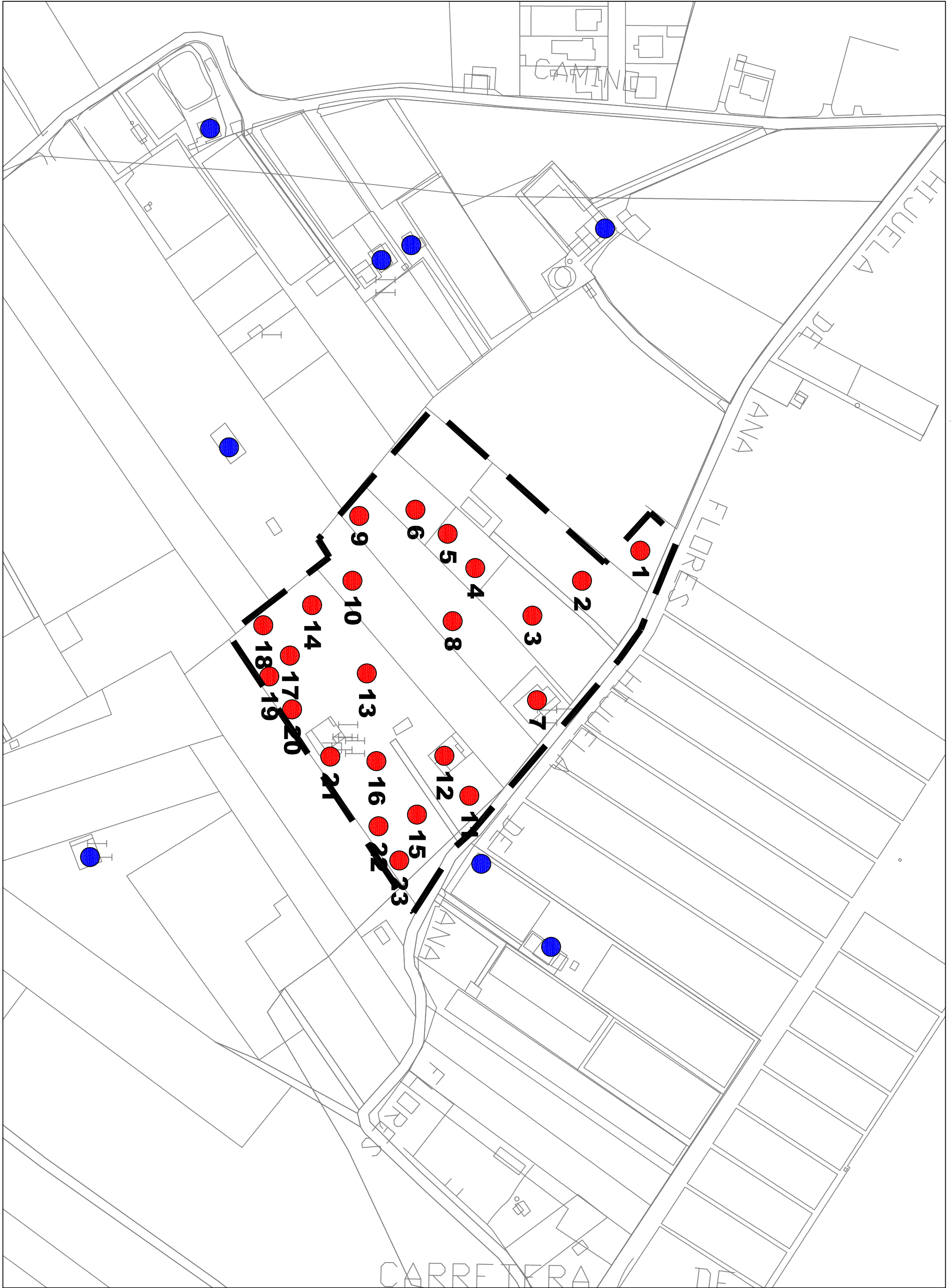
d) SANEAMIENTO:

Las infraestructuras de saneamiento, se deberán realizar por el vial de conexión referido en el punto anterior, apoyándose en las infraestructuras del Sector 4 “Los Quemados”.

c) RED ELECTRICA:

En cuanto a las instalaciones existentes, no son suficientes para abastecer a las viviendas incluidas en este asentamiento urbanístico. Para hacer viable la conexión, se deberá proyectar y ejecutar las instalaciones necesarias de extensión consistentes en los Centros de Transformación que se calculen en base a la potencia necesaria, siempre con la aprobación de la compañía distribuidora de energía eléctrica.

Las instalaciones de Media Tensión para la conexión de las anteriores se encuentran en el entorno del asentamiento urbanístico y deberán ser asignado el punto de conexión por la compañía distribuidora de energía eléctrica.



2.- Asentamiento La Mosca.

A) DESCRIPCIÓN:

Zona de 165.293,5 m² colindante al Sector 2 del PGOU de Chipiona. La zona es la única clasificada por el PGOU de suelo no urbanizable en el triángulo que bordea el Parque Chapatal constituido por el Corredor Verde que une el litoral con el Parque Central. Es un núcleo colmatado por la edificación desordenada y anárquica que debe ser ordenada para dar coherencia urbanística a la zona.

B) SERVICIOS, DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS:

a) VIARIO:

Se encuentra perfectamente conectada al sistema viario a través de la Carretera de Rota.

b) ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Dispone de infraestructuras de abastecimiento, pero es necesario realizar algunas mejoras como cerrar anillos, sectorizar mediante la instalación de válvula, y equiparla con alguna boca contra incendios.

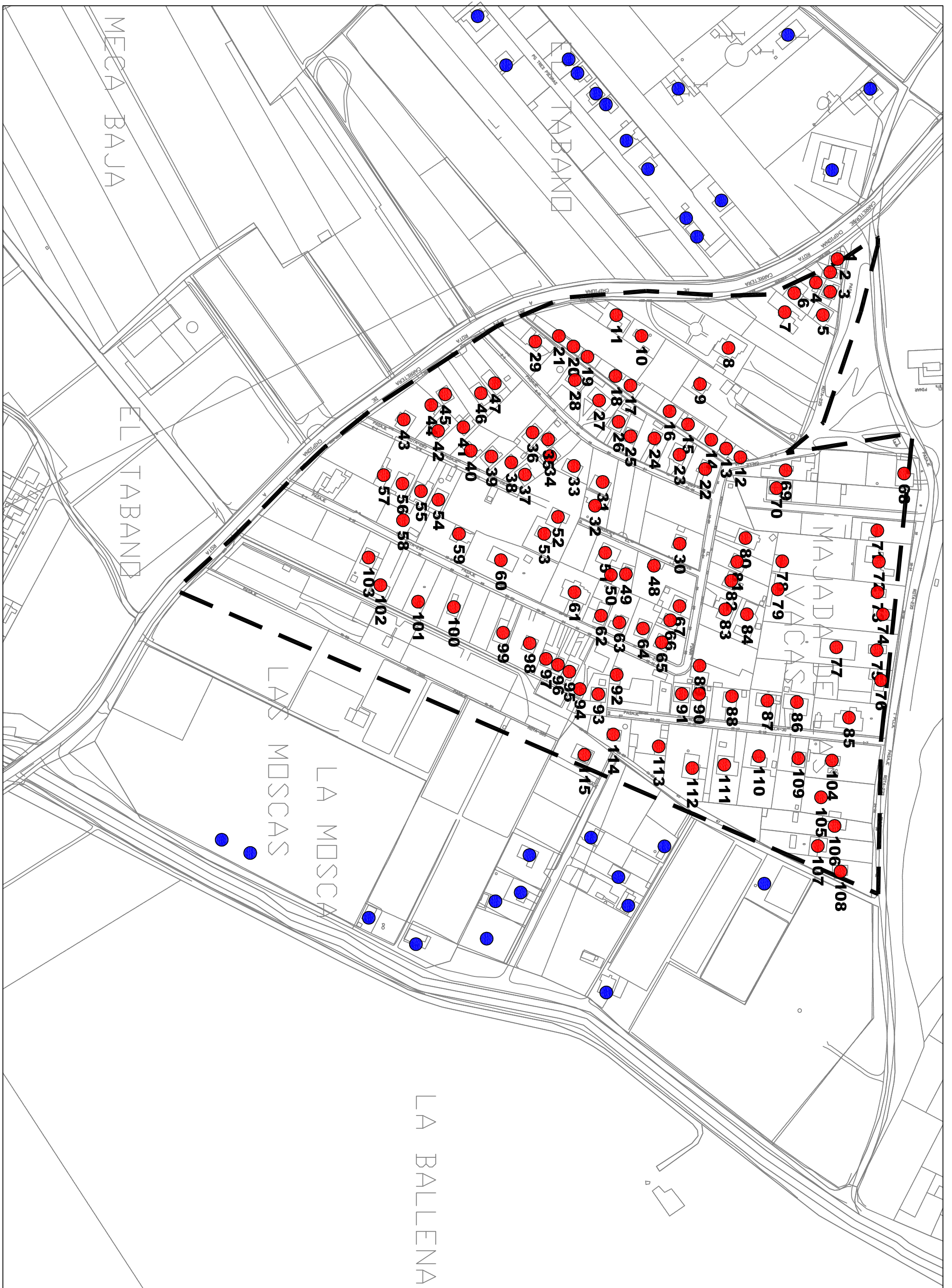
c) SANEAMIENTO:

Será necesario instalar una red de aguas fecales, una estación de bombeo y una conducción hasta la EDAR de Chipiona.

d) RED ELECTRICA:

Recientemente se han llevado a cabo modificaciones de las instalaciones de Baja tensión, por lo que, en principio, las instalaciones existentes son suficientes para abastecer de energía a este asentamiento. Estas instalaciones toman de un Centro de Transformación conectado a la Red de Media Tensión procedente de la Subestación Costa Ballena Rota.

En cualquier caso, la capacidad de potencia necesaria está sujeta a la aprobación de la compañía distribuidora de energía eléctrica.



3.- Asentamiento La Grajuela.

A) DESCRIPCIÓN:

Se trata de una zona de 133.228,75 m² clasificada por el PGOU de suelo no urbanizable de protección del litoral, y que el plan de la Costa noroeste de Cádiz lo considera Área Su urbanizada de Incidencia territorial, debido a la concentración de edificaciones, que por su posición e incompatibilidad con el modelo territorial del plan, deben ser objeto de especial atención por el planeamiento, al objeto de su reordenación o eliminación, a fin de minimizar su impacto visual o paisajístico.

Su integración en el modelo urbano es prioritario por reunir las condiciones para su incorporación al proceso urbanístico, valorando las necesidades que en cada caso se precisen para cumplir las exigencias dotacionales previstas en la legislación urbanística.

B) SERVICIOS, DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS:

a) VIARIO:

La conexión al sistema viario será a través del sistema general viario que conecta con la zona denominada Punta de Montijo.

b) ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Existe una red propiedad de la comunidad de propietarios Montijo- La Palma, desconociéndose su estado, tipo de materiales y trazado.

Para su urbanización, sería necesario independizarla de dicha comunidad, equipándola de una nueva red de abastecimiento, que conectaría a la nueva red de abastecimiento, que conectaría a la tubería de fibrocemento Ø 125mm que llega hasta el antiguo centro de capacitación agraria, hoy IFAPA-Chipiona.

d) SANEAMIENTO:

Equiparla con una red de pluviales, que evacue sobre el canal, que discurre paralelo al camino de la pista de Montijo.

Sería necesario desarrollar dicho asentamiento con el Sector 11 para la instalación de una estación de bombeo conjunta y la conducción hasta la EDAR de Chipiona. El asentamiento se equipara de su propia red de recogida de aguas fecales.

d) RED ELECTRICA

Según la documentación planimétrica del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, se contempla el paso de dos Redes Aéreas de Media Tensión, las cuales se cruzan en un punto interior del asentamiento urbanístico definido.

Según la reglamentación vigente de Alta tensión, estas líneas tienen una servidumbre en las que por motivos de seguridad, no se permite construcciones residenciales.

En cuanto a la capacidad de la potencia necesaria para abastecer de energía eléctrica al asentamiento completo, se prevé que será necesaria la extensión de las redes de Baja Tensión y Media tensión, así como la instalación de algún Centro de transformación según los cálculos. Todo ello deberá de contar con la aprobación de la compañía distribuidora de energía eléctrica.

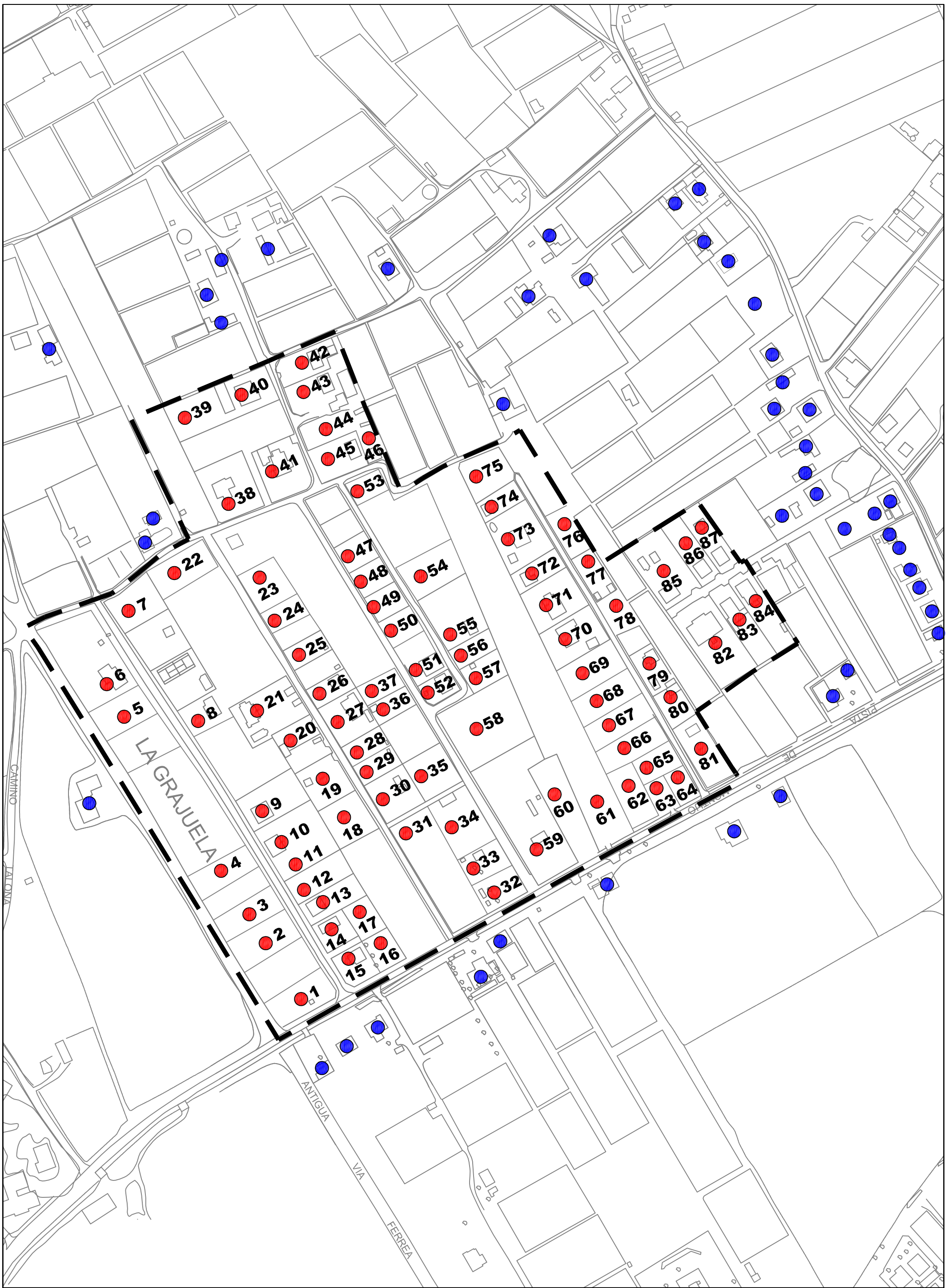
Chipiona, a 24 de mayo de 2012.

**LA ASESORA JURÍDICA
JEFA DE URBANISMO,**

Fdo.: Leonor Hidalgo Patino.

LA ARQUITECTA MPAL.,

Fdo.: María Joyanes Abancens.



PLANOS DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

P.1.- Sobre P.G.O.U.

- Áreas de Oportunidad del POTCN.
- Delimitación de los Asentamientos.
- Parcelaciones que no constituyen asentamientos no prescritos.

P.1.1- Hijuela de Ana Flores.

P.1.2.- La Mosca.

P.1.3.- La Grajuela.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

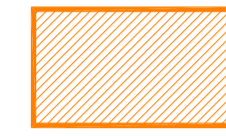
TEXTO REFUNDIDO
ABRIL DE 2005

CLASIFICACION DEL SUELO

Limite del Suelo Urbano 

Limite del Suelo Urbanizable 

SUELO URBANO



SUELO URBANIZABLE



URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO y URBANIZABLE ORDENADO



URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO



URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO



URBANIZABLE NO SECTORIZADO



URBANIZABLE EN DESARROLLO

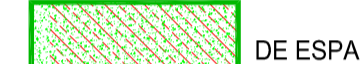
SISTEMA GENERAL



VIARIO



DE ESPACIOS LIBRES



DE ESPACIOS LIBRES SI/ VIAS PECUARIAS
Suelo no urbaniz. ya obtenido para el uso publico

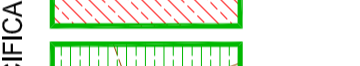


DE EQUIPAMIENTO

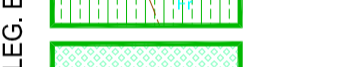
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION



VIAS PECUARIAS



FORESTAL



COSTAS

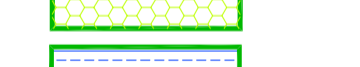


PROTECCION DEL LITORAL

SUELO NO URBANIZABLE DE CARACT. NATURAL O RURAL



REGADIO INTENSIVO

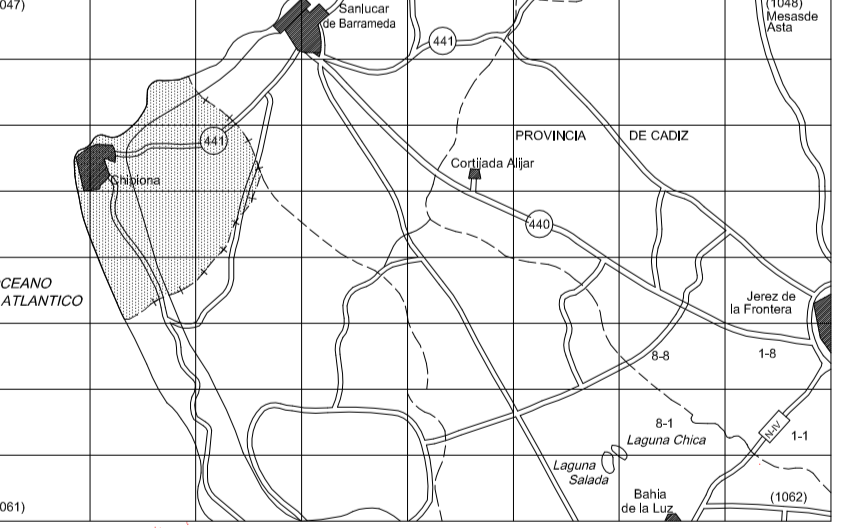


REGADIO EXTENSIVO

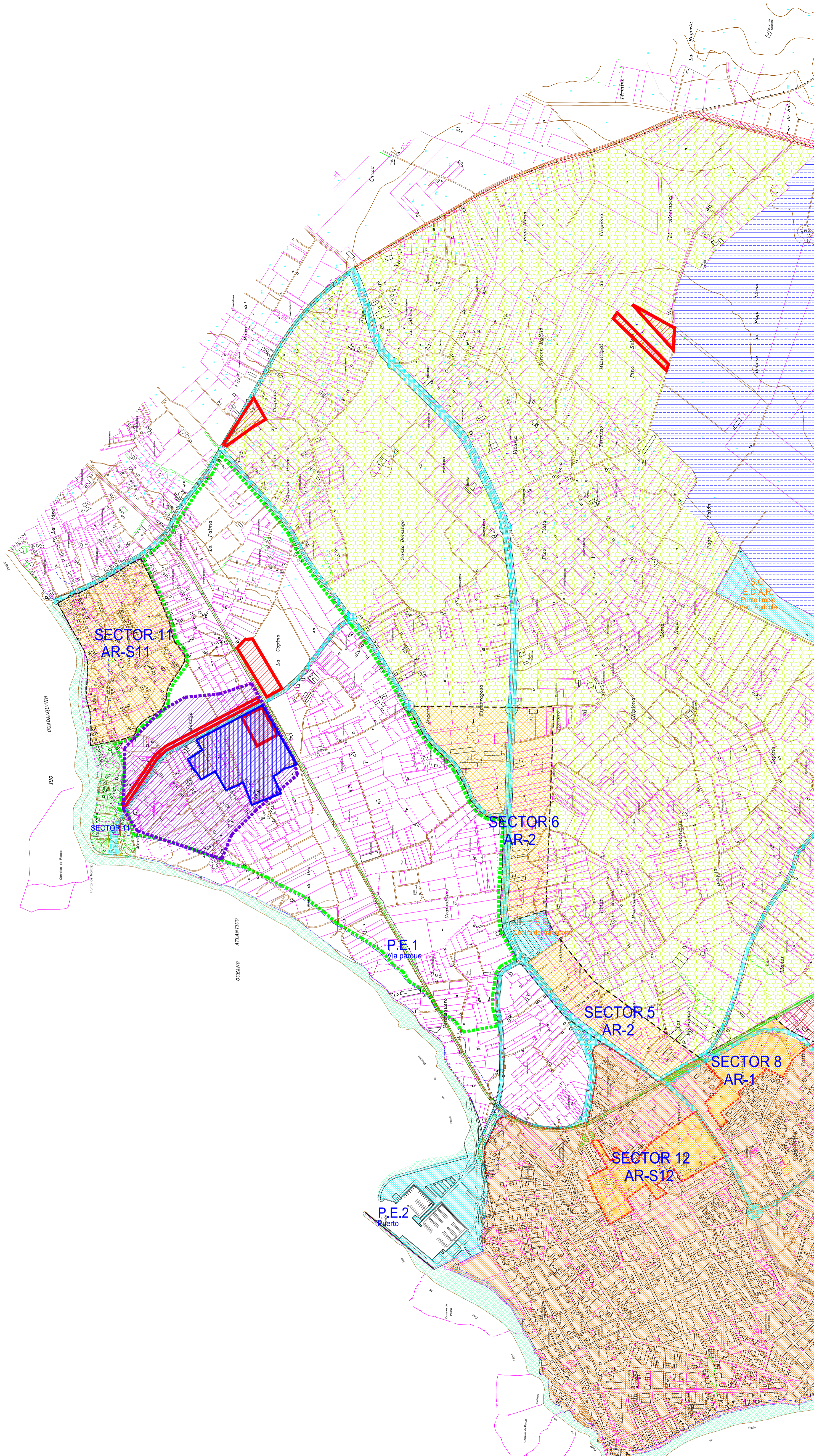
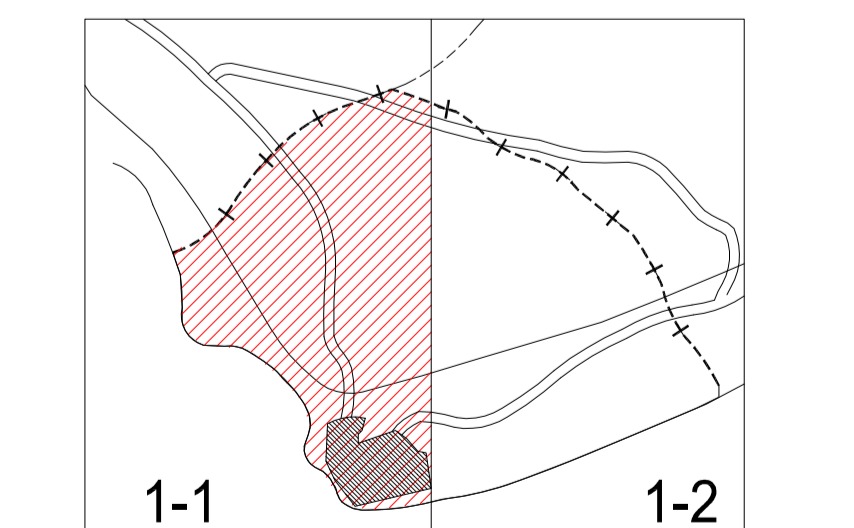


AGRICOLA INTENSIVO EN SECANO

AMBITO

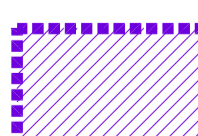



PROYECCION U.T.M. - HUSO 29
ALTURAS REFERIDAS AL NIVEL MEDIO DEL MAR EN ALZANTE
REALIZACION: J. L. GARCIA, JUNIO 1998
REALIZACION CARTOGRAFICA: MARZO 1999



----- Limite de la servidumbre de protección del DMT

ORDENANZAS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS AVANCE REVISIÓN P.G.O.U.

 Áreas Suburbanizadas de Incidencia Territorial del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz (Abril 2011)

 Zona de Interés Territorial del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz (Abril 2011)

 Asentamientos Urbanísticos

 Parcelaciones ilegales

CLASIFICACION DEL SUELO

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO



PLANO NUMERO:

1-1

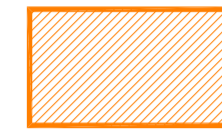
ESCALA: 1 / 10.000

CLASIFICACION DEL SUELO

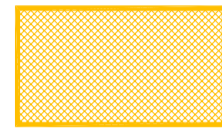
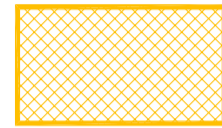
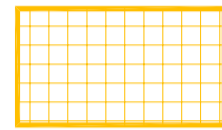
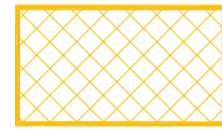

Limite del Suelo Urbano 

Limite del Suelo Urbanizable 

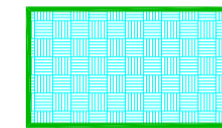
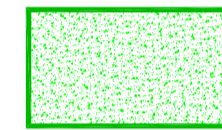
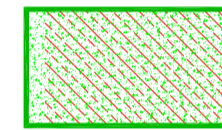
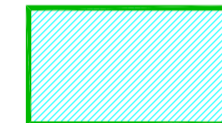
SUELO URBANO



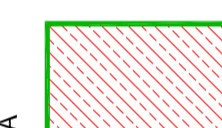
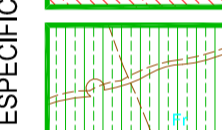


SUELO URBANIZABLE

-  URBANIZABLE SECTORIZADO 1er CUATRIENIO y URBANIZABLE ORDENADO
-  URBANIZABLE SECTORIZADO 2º CUATRIENIO
-  URBANIZABLE SECTORIZADO 3er CUATRIENIO
-  URBANIZABLE NO SECTORIZADO
-  URBANIZABLE EN DESARROLLO

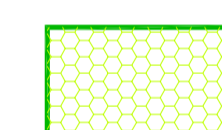

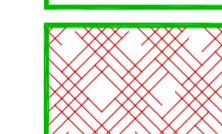
SISTEMA GENERAL

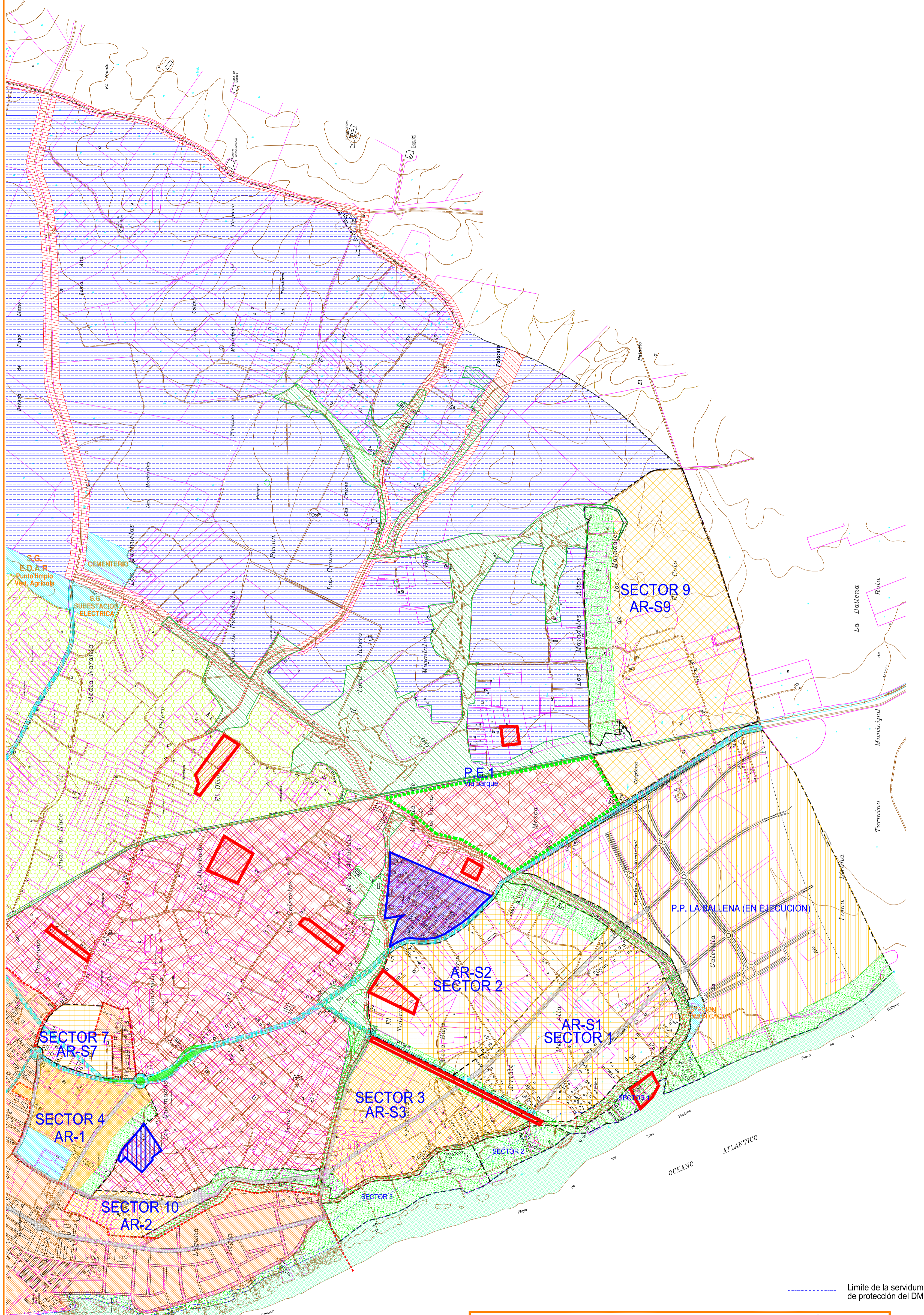
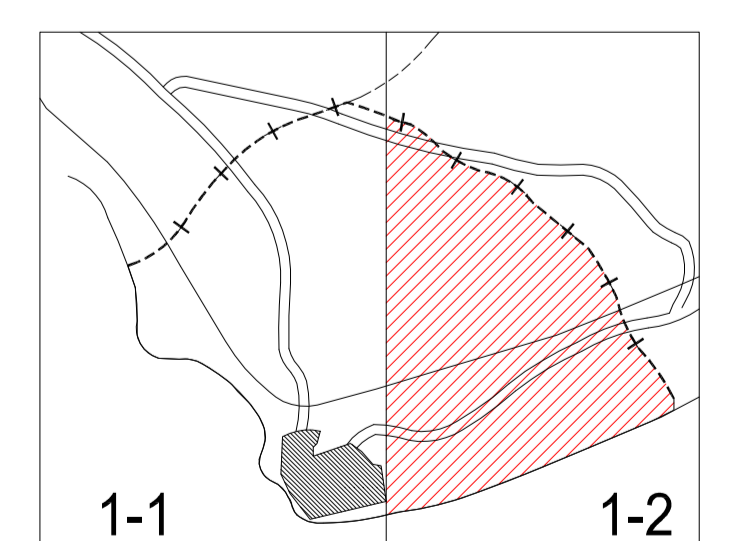
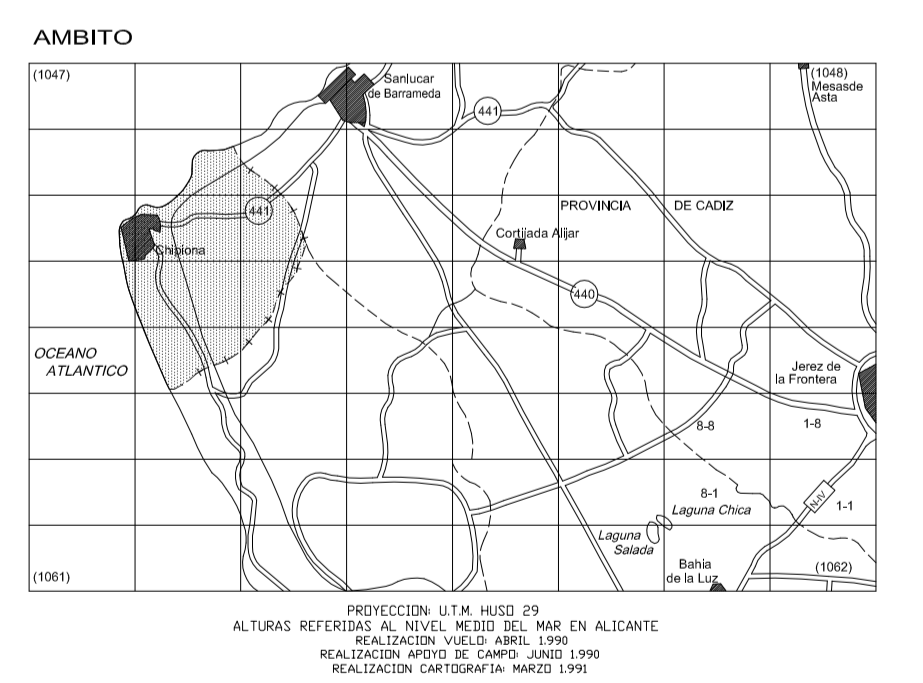
-  VIARIO
-  DE ESPACIOS LIBRES
-  DE ESPACIOS LIBRES S/ VIAS PECUARIAS Suelo no urbaniz. ya obtenido para el uso publico
-  DE EQUIPAMIENTO

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

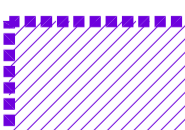

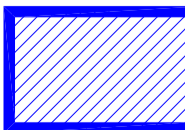
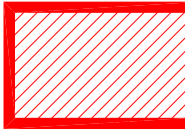
-  VIAS PECUARIAS
-  FORESTAL
-  COSTAS
-  PROTECCION DEL LITORAL

SUELO NO URBANIZABLE DE CARACT. NATURAL O RURAL

-  REGADIO INTENSIVO
-  REGADIO EXTENSIVO
-  AGRICOLA INTENSIVO EN SECANO



**ORDENANZAS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS
AVANCE REVISIÓN P.G.O.U.**

-  Áreas Suburbanizadas de Incidencia Territorial del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz (Abril 2011)
-  Zona de Interés Territorial del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz (Abril 2011)
-  Asentamientos Urbanísticos
-  Parcelaciones ilegales

CLASIFICACION DEL SUELO

REV.22/1/02

OFICINA MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO

ESCALA: 1 / 10.000

PLANO NUMERO: 1-2

DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

AMBITOS DE ORDENACION. ASENTAMIENTO URBANISTICO
A.U. (1) HIJUELA DE ANA FLORES



DATOS GENERALES	
LOCALIZACION	HIJUELA DE ANA FLORES
SUP. TOTAL DEL AMBITO	23.651,7 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial
DENSIDAD	10 Viv/Ha

AMBITOS DE ORDENACION. ASENTAMIENTO URBANISTICO
A.U. (1) HIJUELA DE ANA FLORES



SERVICIOS, DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS

I. Corresponde a la Unidad:

A. La conexión al sistema viario existente, se realizará a través de camino que una la nueva unidad con la rotonda del Sector 4 - Los Quemados. El camino deberá ser urbanizado para adquirir la categoría de vial.

B. Las infraestructuras de agua, se deberán realizar por el vial de conexión referido en el punto anterior, apoyándose en las infraestructuras del Sector 4 "Los Quemados".

C. Las infraestructuras de saneamiento, se deberán realizar por el vial de conexión referido en el punto anterior, apoyándose en las infraestructuras del Sector 4 "Los Quemados".

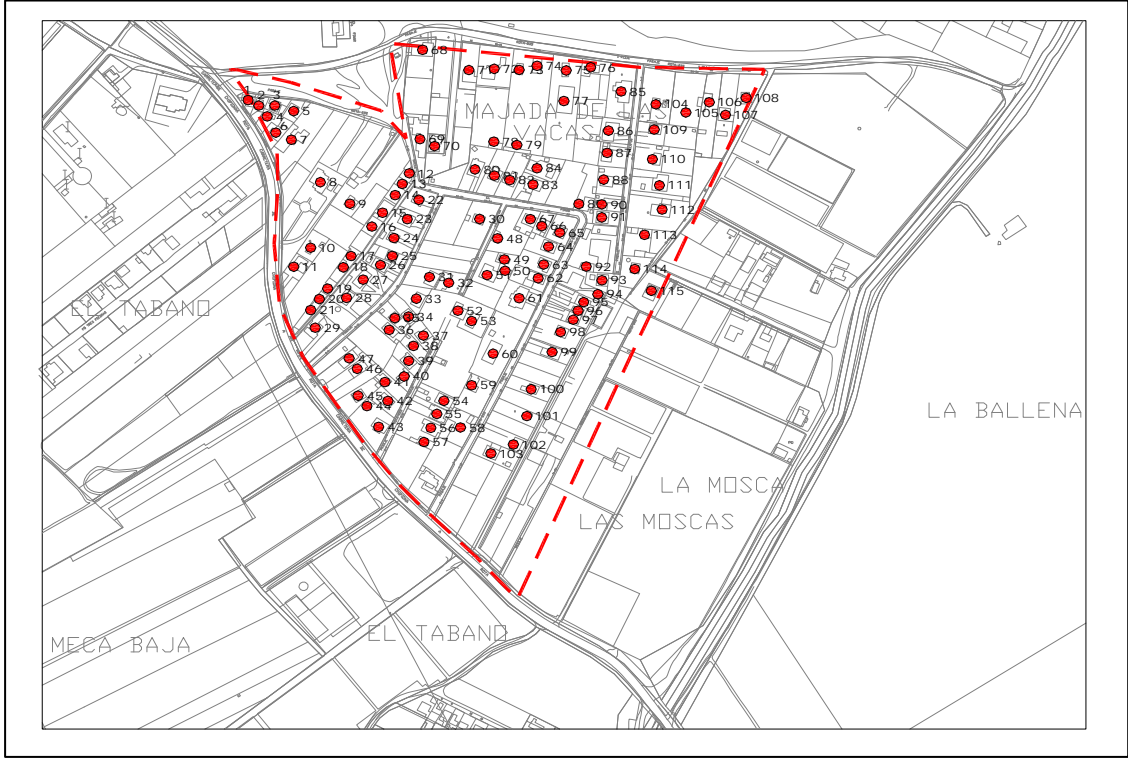
D. En cuanto a las instalaciones existentes, no son suficientes para abastecer a las viviendas incluidas en este asentamiento urbanístico. Para hacer viable la conexión, se deberá proyectar y ejecutar las instalaciones necesarias de extensión consistentes en los Centros de Transformación que se calculen en base a la potencia necesaria, siempre con la aprobación de la compañía distribidora de energía eléctrica.

Las instalaciones de Media Tensión para la conexión de las anteriores se encuentran en el entorno del asentamiento urbanístico y deberán ser asignado el punto de conexión por la compañía distribidora de energía eléctrica.



 <p>AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO PLAZA DE ANDALUCIA</p>	<p>TITULO ASENTAMIENTO URBANISTICO "HIJUELA DE ANA FLORES" DISTRIBUCION DE VIVIENDAS Chipiona. 11550 Cadiz.</p>	<p>EL ARQUITECTO Maria Joyanes Abancens. EL DELINEANTE Lourdes Miranda Castro.</p>	<p>FECHA MAYO 2012 ESCALA 1 / 1600</p>	<p>PLANO N°: 1</p>
--	--	--	--	-------------------------------

**AMBITOS DE ORDENACION. ASENTAMIENTO URBANISTICO
A.U. (2) LA MOSCA**



DATOS GENERALES	
LOCALIZACION	LA MOSCA
SUP. TOTAL DEL AMBITO	165.293,5 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial
DENSIDAD	7 Viv/Ha

**AMBITOS DE ORDENACION. ASENTAMIENTO URBANISTICO
A.U. (2) LA MOSCA**



SERVICIOS, DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS

I. Corresponde a la Unidad:

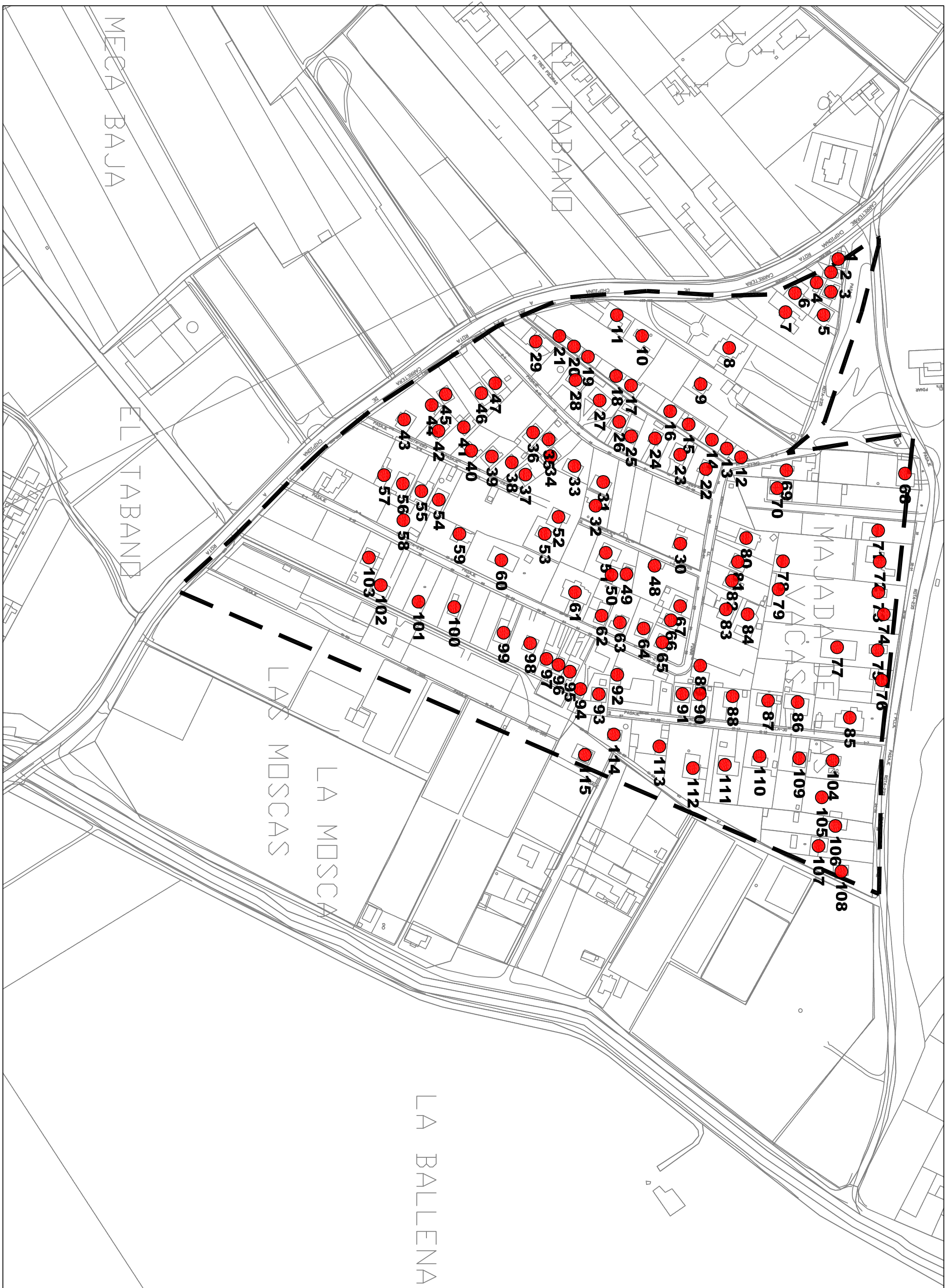
A. Se encuentra perfectamente conectada al sistema viario a través de la Carretera de Rota.

B. Dispone de infraestructuras de abastecimiento, pero es necesario realizar algunas mejoras como cerrar anillos, sectorizar mediante la instalación de válvula, y equiparla con alguna boca contraincendios.

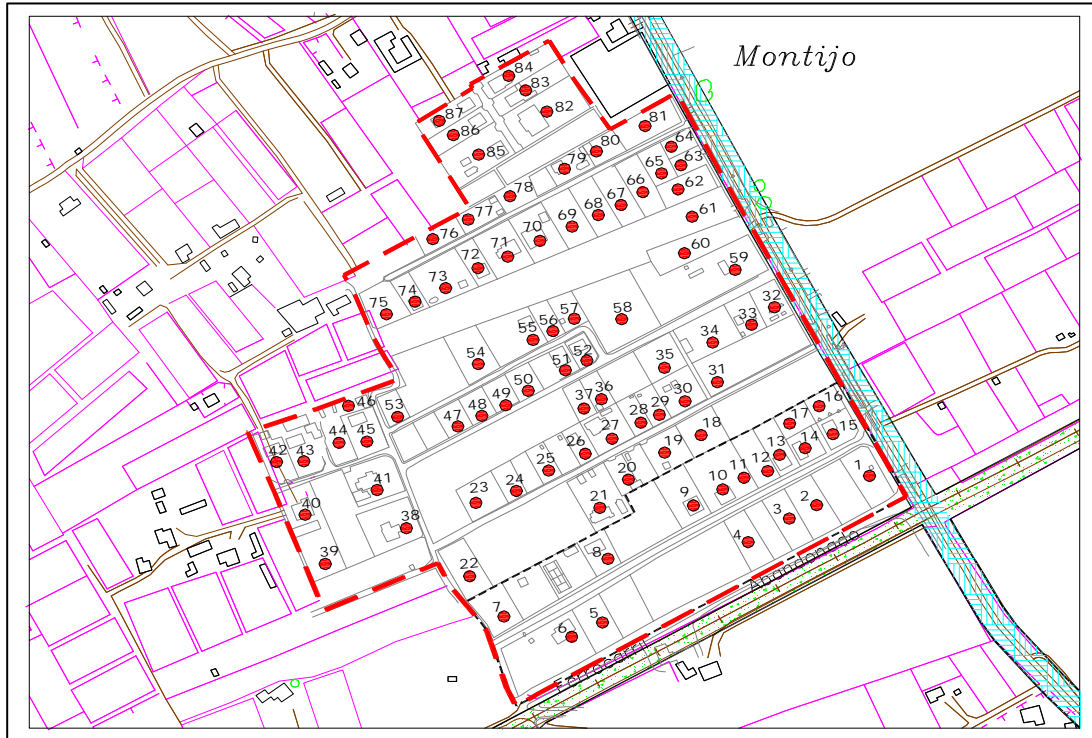
C. Será necesario instalar una red de aguas fecales, una estación de bombeo y una conducción hasta la EDAR de Chipiona.

D. Recientemente se han llevado a cabo modificaciones de las instalaciones de Baja tensión, por lo que, en principio, las instalaciones existentes son suficientes para abastecer de energía a este asentamiento. Estas instalaciones toman de un Centro de Transformación conectado a la Red de Media Tensión procedente de la Subestación Costa Ballena Rota.

En cualquier caso, la capacidad de potencia necesaria está sujeta a la aprobación de la compañía distribuidora de energía eléctrica.



**AMBITOS DE ORDENACION. ASENTAMIENTO URBANISTICO
A.U. (3) LA GRAJUELA**



DATOS GENERALES	
LOCALIZACION	LA GRAJUELA
SUP. TOTAL DEL AMBITO	133.228,8 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial
DENSIDAD	7 Viv/Ha

**AMBITOS DE ORDENACION. ASENTAMIENTO URBANISTICO
A.U. (3) LA GRAJUELA**



SERVICIOS, DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS:

I. Corresponde a la Unidad:

A. La conexión al sistema viario será a través del sistema general viario que conecta con la zona denominada Punta de Montijo.

B. Existe una red propiedad de la comunidad de propietarios Montijo- La Palma, desconociéndose su estado, tipo de materiales y trazado.

Para su urbanización, sería necesario independizarla de dicha comunidad, equipándola de una nueva red de abastecimiento, que conectaría a la nueva red de abastecimiento, que conectaría a la tubería de fibrocemento Ø 125mm que llega hasta el antiguo centro de capacitación agraria, hoy IFAPA-Chipiona.

C. Equiparla con una red de pluviales, que evacue sobre el canal, que discurre paralelo al camino de la pista de Montijo.

Sería necesario desarrollar dicho asentamiento con el Sector 11 para la instalación de una estación de bombeo conjunta y la conducción hasta la EDAR de Chipiona. El asentamiento se equipara de su propia red de recogida de aguas fecales.

D. Según la documentación planimétrica del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, se contempla el paso de dos Redes Aéreas de Media Tensión, las cuales se cruzan en un punto interior del asentamiento urbanístico definido.

Según la reglamentación vigente de Alta tensión, estas líneas tienen una servidumbre en las que por motivos de seguridad, no se permite construcciones residenciales.

En cuanto a la capacidad de la potencia necesaria para abastecer de energía eléctrica al asentamiento completo, se prevé que será necesaria la extensión de las redes de Baja Tensión y Media tensión, así como la instalación de algún Centro de transformación según los cálculos. Todo ello deberá de contar con la aprobación de la compañía distribuidora de energía eléctrica.

