



CONIL DE LA FRONTERA

AVANCE DE PLANEAMIENTO (CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 2/2012)

IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE

JULIO 2014

DOCUMENTO I: MEMORIA	3
1. PROMOTOR.....	3
2. ANTECEDENTES Y DIAGNÓSTICO DEL DISEMINADO.....	3
3. OBJETO Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.....	4
4. CONTENIDO DOCUMENTAL Y ALCANCE.....	5
5. TERMINOLOGÍA, DETERMINACIONES Y CONCEPTOS BÁSICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	6
6. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DE HÁBITATS RURAL DISEMINADO EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL. IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES AISLADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	36
7. IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS, DE EDIFICACIONES AISLADAS Y DE PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN EL DISEMINADO.....	38
DOCUMENTO II: DELIMITACIÓN PORMENORIZADA Y DESCRIPTIVA DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DETERMINACIÓN DE PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE QUE NO CONSTITUYEN UN ASENTAMIENTO URBANÍSTICO PARA LAS QUE NO HAYA PRESCRITO LA ACCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PARA EL RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN URBANÍSTICO.....	41
1. IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS. FICHAS DESCRIPTIVAS	
2. PARCELACIONES URBANÍSTICAS	
DOCUMENTO III: PLANOS.....	43
1. CONTENIDO INFORMATIVO: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE (A.D. 19.02.2013)	
2. CONTENIDO SUSTANTIVO: IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS Y PARCELACIONES NO PRESCRITAS EN SUELO NO URBANIZABLE	

DOCUMENTO I: MEMORIA

1. PROMOTOR.

El promotor de este Documento resulta ser el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, CIF nº P1101400H, con domicilio en la Plaza de la Constitución s/n, 11.149, de la misma localidad (Cádiz).

La redacción del mismo resulta ser autoría del Arquitecto, José Ignacio Girón García, con nº de Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz 224, por adjudicación de Contrato de Servicios de Asistencia Técnica Profesional en virtud de Decreto de Alcaldía del Ayuntamiento de Conil de la Frontera nº765 / 2014 de 24 de febrero de 2014

2. ANTECEDENTES Y DIAGNÓSTICO DEL DISEMINADO.

El municipio de Conil de la Frontera cuenta con un Planeamiento General Municipal incorporado en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente, tras la anulación por sentencia judicial del TSJA de un primer Acuerdo de Aprobación Definitiva de 1 de Agosto de 2001 y el desarrollo inmediato de parte de los suelos urbanos y urbanizables programados previstos en el mismo, por Acuerdo de la CPOTU de 23 de Diciembre de 2004 que fue publicado en el BOP de Cádiz de 22 de Marzo de 2005.

No obstante con fecha de 19 de febrero de 2013, la CPOTU acuerda aprobar definitivamente de manera parcial el Documento de Adaptación a la LOUA 7/2002 y de Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera, que ha sido objeto de publicación en BOJA de fecha 09 de mayo de 2014, el cual sustituye al PGOU en todas aquellas determinaciones urbanísticas que incorpora a efectos de la Adaptación mencionada y modifica distintas de las de este último instrumento general.

Resultan de igual forma relevantes y aplicables al municipio y a sus instrumentos de planeamiento general las determinaciones incorporadas tanto en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) , aprobado por Decreto 206/2006, como el

Plan Subregional de Ordenación del Territorio de la Comarca de la Janda (POTAJ), aprobado a su vez por Decreto 358/2011 de 8 de Noviembre que, entre otras determinaciones, introducen numerosas referencias relacionadas con los suelos no urbanizables con el carácter de vinculantes ó recomendaciones. No debemos tampoco dejar de hacer una referencia al Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía actualmente en redacción y tramitación en virtud de Decreto Ley 5/2012 de 27 de noviembre de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, sometido a información pública por Orden de 24 de Julio de 2013, que incide también en suelos de carácter no urbanizable, esencialmente aquellos que se encuentran en la Zona de Influencia de Litoral de los 500 metros, y que propone entre otras cuestiones, en relación a los terrenos que conforman los Sectores de Suelo Urbanizable ROSAM PUERTO Y ROSAM-2 , una desclasificación de los mismos para su incorporación a ese corredor.

Resulta de igual forma relevante la mención especial que merece, a los efectos de las bases sentadas para la futura regulación y el tratamiento urbanístico del suelo no urbanizable en el término de Conil de la Frontera, el Documento de Información y Diagnóstico del Plan Especial del Diseminado, aprobado por Acuerdo Plenario de 25 de Marzo de 2010, conformado por tres Documentos, I de Diagnóstico, II de Conclusiones y III de Plan General de Infraestructuras para el Diseminado, cuya información y orientación han servido de base importante para la elaboración del presente Documento.

Sin entrar en este Apartado a valorar en profundidad las razones del fracaso de la idea de contención propuesta en el PGOU de Conil de la Frontera para frenar y reorientar la enorme e incipiente proliferación de edificaciones e instalaciones de todo tipo en el suelo no urbanizable del término municipal que allá por los primeros años de los 90, se marcó el entonces Avance del instrumento general de planeamiento al que aspiraba la localidad, entre otros motivos por la ineficacia, a estos efectos manifestada por las premisas de partida de la " autorregulación del mercado inmobiliario" que produciría supuestamente la puesta en carga de nuevos y abundantes suelos urbanos y urbanizables y nuevas posibilidades de construcción que atenderían la insaciable demanda inmobiliaria del destino " Conil ", y la de la " autoprotección del medio rural ", la realidad y el problema de esa proliferación, lejos de atajarse, se ha visto incrementada considerablemente. Tanto que , pese al parón y al menor ritmo de ocupación del suelo rústico, producido en los últimos 5 ó 6 años por diversas razones como la crisis económica, el cese del crédito inmobiliario, la mayor conciencia urbanística general y una respuesta mucho más contundente ante el tema de la indisciplina urbanística en el no urbanizable por

parte de las administraciones competentes y de las autoridades judiciales y policiales, aprobado que fue de forma definitiva el PGOU, allá por el año 2001 -2004, en Conil se ha multiplicado el, ya históricamente elevado de por sí, número de edificaciones e instalaciones que fueron asentándose en estos suelos no urbanizables.

Las razones de esa alocada y desmedida sinergia constructora en el diseminado conileño, no desgraciadamente exclusivo de esta localidad y absolutamente reproducida y no menos repetida en buena parte de la Comunidad Autónoma hasta cuantificarse más de 300.000 viviendas en los suelos no urbanizables de esta nuestra Andalucía, tienen diversos motivos que han dejado en un quier y no puedo la premisa de contención de la que partieron los redactores del PGOU, multiplicando el número de unidades edificatorias y la extensión superficial ocupada: por un lado podemos mencionar el retraso, también desgraciadamente no exclusivo de Conil, en la aprobación del PGOU, que empezó a pintarse sobre el año 1993 y no terminó de aprobarse en dos actos hasta 2001 y 2004; por otro lado la concurrencia de una serie de factores históricos, sociales, económicos y sociológicas , entre las que destacamos la mayor rentabilidad económica de otras actividades productivas y económicas en el suelo no urbanizable, si las comparamos con las propiamente agropecuarias, como son las comerciales, terciarias, inmobiliarias y desde luego las turísticas y vacacionales que desplazan progresivamente del campo a la agrícola; tampoco debemos de obviar otro elemento motivador de esa proliferación y ocupación del diseminado, como es el propio negocio inmobiliario en sí mismo, al que este no ha sido ajeno en un pueblo de litoral y atractivo como Conil, marcado por el alza desmesurado del precio del suelo y de la vivienda, especialmente esto ha determinado incluso una evolución de la tipologías constructivas del campo construidas ex profeso para satisfacer las demandas externas del mercado turístico residencial y las nuevas tipologías familiares y de segunda residencia, que han terminado desplazando el arquetipo de vivienda familiar ligada a la agricultura a la que se venían dedicando tradicionalmente la típica familia de agricultores conileños; por último no debemos tampoco dejar de mencionar la estructura minifundista de la propiedad de gran parte del suelo rústico de la localidad, el cual obedece a un proceso histórico ligado a la existencia de las antiguas tierras comunales, de propios y baldíos, que en el siglo XIX se extendían por más de las ¾ partes del término municipal, repartidas a lo largo de los dos últimos siglos entre los vecinos colonos y explotadores directos de las mismas, especialmente en zonas de la Dehesa de la Villa, Casa Postas, Roche ó Barrio Nuevo, que actualmente son los ámbitos que presentan mayores densidades de ocupación de edificaciones, estableciéndose una explicable relación entre ese menor tamaño de las propiedades,

derivadas de algún proceso de repartición y parcelación, y esa mayor ocupación y densidad.

En fin, lo cierto y verdad es que, pese a que cuatro años después de la publicación oficial del PGOU en Marzo de 2005 se habían desarrollado más del 90% de los más de 2.300.000 m² de suelos urbanos no transformados ó con planeamiento anterior, ó de suelos urbanizables en ejecución ó programados, que incorporaba este instrumento, y que se supone venían a paliar la falta ó escasez de oferta de suelo y viviendas ante la incesante demanda local y foránea que se suponía motivadora fundamentalmente de ese " irse al campo " para encontrar el espacio vital, económico ó familiar, que reclamaba la sociedad conileña, la evolución de la ocupación del diseminado ha resultado imparable y progresiva hasta términos insospechados, con los matices que arrojan los datos de los últimos 5 ó 6 años: si en 1998 ya se apreciaba una concentración importante en el suelo no urbanizable con un total de 2.400 edificaciones, en 2002 ya aparecen unas 3.060, que pasaran a ser en 2004, del orden 3.650 unidades edificatorias. Como datos relevantes, con un margen de exactitud considerable, manejamos los del año 2005, año en el que se culminación la elaboración de un S.I.G. Municipal encargado por el Ayuntamiento a una empresa especializada, y que elevó el número de viviendas terminadas y en construcción a 3.855, sin contar ni cobertizos, ni invernaderos ni locales. De este año 2005, hasta marzo de este mismo año 2014, manejando los distintos expedientes disciplinarios urbanísticos incoados por construcciones, sin ó no ajustadas a licencia, descontando las estimadas como obras menores, las localizadas en suelos urbanos ó urbanizables y otras en expedientes disciplinarios de distinto orden, en torno a un 15%, estimamos un incremento de unas 1.400 edificaciones más en el suelo no urbanizable conileño.

La suma de los datos arrojados y estimados, con base a la información del precitado S.I.G. del 2005, el último Censo Oficial de Vivienda publicado y disponible de 2001; los datos obrantes en los departamentos municipales de estadística, urbanismo-disciplina e informática, y la estimación explicada, nos colocan en suelo no urbanizable del término municipal, en unas 5.500 edificaciones destinadas a usos residenciales y turísticos ó terciarios, que alojan y dan cobertura residencial habitual a unas 7.500 personas del total de los 22.116 habitantes empadronados con los que contaba Conil a fecha de 1 de enero de 2013, o sea, a modo conclusivo, más de un tercio de la población habitual total conileña, viven en el Diseminado de Conil, fuera del núcleo de población de la villa y sus ensanches y de las urbanizaciones de Roche y Fuente del Gallo, y en cuyo ámbito territorial se han construido más de un 30% de

las nuevas unidades edificatorias que se han levantado en el término municipal en los últimos 15 años.

Todo esto en un municipio, Conil de la Frontera, que superando a fecha de enero de este año 2014 casi el umbral de los 23.000 habitantes, y con la mente puesta en una Revisión Puntual de su Planeamiento General, que se entiende por necesaria, después del rapidísimo desarrollo y transformación urbanística al que se ha visto el término municipal sometido en los últimos 15 años, agotándose y consumiéndose parte importante de las nuevas apuestas residenciales, turísticas y terciarias que en su día habilitó el PGOU, pero con una importante presencia proteccionista y protagonismo medioambiental en el tratamiento urbanístico sostenible dado a sus más emblemáticos espacios forestales y litorales, con apenas, de las 8.651 hectáreas de término municipal de las que dispone, exclusivamente casi un 10% suponen los suelos de ó previstos para el desarrollo urbano, mientras que más de 7.700 has permanecen como suelos no urbanizables actualmente con diferentes tipos de especial protección gran parte de ellas, especialmente las litorales desde el Río Salado hasta El Palmar de Vejer, y desde Fuente del Gallo hasta Chiclana, con la excepción de la Urbanización de Roche, las forestales pertenecientes al Pinar de Monte Público de El Colorado y Roche, y los terrenos comprendidos en el LIC y la Red Natura 2000. Un municipio enmarcado en la Comarca de la Janda donde no deja de ser considerado como una referencia turística y de servicios de primer orden, sin perder en su economía local, aunque en un segundo plano, el protagonismo y la presencia tanto el sector agrícola, especialmente hortofrutícola, como el sector pesquero, que siguen ocupando a buena parte de la población local.

Desde el punto de vista geográfico, la localidad se encuentra enclavada en la costa, disponiendo de unos 14 Km de litoral, lindando con Chiclana y con Vejer de la Frontera en sus zonas interiores y litorales, conformando con este último y con Alcalá de los Gazules, Barbate, Benalup-Casas Viejas, Medina Sidonia, Paterna de Rivera y San José del Valle, la denominada Comarca de La Janda en la que se encuadra.

Esta, a grandes rasgos, es la sintomática y el diagnóstico que presenta el conjunto de suelos no urbanizables del término municipal de Conil de la Frontera, que ha de servir de soporte al documento de Avance de delimitación e identificación de asentamientos urbanísticos y de ámbitos de hábitat rural diseminado, y consecuente identificación de edificaciones aisladas del resto, previsto y posibilitado por el Decreto 2/2012 de 10 de Enero por el que se regula el régimen de las

edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. OBJETO Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

Se realiza el presente Documento al objeto de cumplimentar las determinaciones 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 el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Este Documento se caracteriza como Avance de Planeamiento, con la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, con el objetivo de posibilitar la aplicación directa del referido Decreto 2/2012 para delimitación de estos asentamientos, en ausencia de Plan General, ó si este no contuviera esta delimitación, como resulta en el caso de Conil de la Frontera. En este caso, tampoco entendemos que la localidad se encuentre posibilitada de acogerse al procedimiento de declaración de innecesariedad del presente Documento de Avance en los términos del artículo 4 del Decreto 2/2012 y de la Norma Directora 2ª.5. del Anexo 1 aprobada por Orden de 1 de marzo de 2013 por la Consejería competente de la Junta de Andalucía para la redacción de avances, por no existir en el término municipal posibles asentamientos urbanísticos que haya que identificar y delimitar, ya que tanto el propio PGOU, el Documento de Información y Diagnóstico del Plan Especial del Diseminado de 2010 al que nos hemos referido, y este mismo Documento, consideran que en el suelo no urbanizable del término municipal conileño, podemos concluir que existen ámbitos territoriales y agrupaciones edificatorias de y en el suelo no urbanizable, que pueden cumplir los presupuestos, requisitos y criterios fijados, tanto por el artículo 2.b del Decreto 2/2012 como por la Norma 3ª del Anexo 1 de la precitada Orden de 1 de marzo de 2013, para poder ser considerados asentamientos urbanísticos. Estos ámbitos territoriales se corresponden con los 4 asentamientos urbanísticos que propone este Documento de Avance y que integran una suma total aproximada de unas 460 edificaciones localizadas en estos asentamientos propuestas que serían: Dehesa de la Villa; El Colorao; Casa Postas; Los Berenjenas.

En todo caso ese carácter y esa naturaleza del presente Documento de Avance, supone que el mismo no se configure como un documento complejo y detallado, sino como una mera delimitación de los asentamientos existentes en suelo no

urbanizable, sin que quepa adoptarse ni establecerse por este, determinaciones urbanísticas en orden a su incorporación al PGOU. Dicho esto podemos concluir que su alcance como instrumento urbanístico está limitado por la regulación que establece el artículo 29 de la Ley 2/2002 de 17 de diciembre, esto es, efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento, si bien al tener la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, obliga y vincula tanto a la administración como a los administrados en aquello que constituye exclusivamente su objeto: la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos para determinar, por exclusión, al resto de todas las demás edificaciones como aisladas, todas las que se encuentren localizadas en ese suelo no urbanizable. De igual forma este Avance servirá además de orientación para la redacción del Documento de Revisión del Plan General de Conil que tendrá por objeto, entre otros, la integración en su ordenación de los asentamientos urbanísticos en los términos del artículo 13 del citado Decreto 2/2013..

Los dos artículos 4 y 5 referidos del Decreto 2/2012 establecen los requisitos y criterios previos y necesarios para la aplicación del régimen previsto en este a las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable: de una parte la delimitación de los asentamientos urbanísticos, y también de los ámbitos de hábitat rural diseminado, aunque de estos últimos no se ha considerado ninguno en este Documento, y por exclusión, una vez delimitados esos asentamientos urbanísticos, la identificación de las edificaciones aisladas existentes en esos suelos no urbanizables que serán el resto que no estén localizadas en esos asentamientos urbanísticos ; de otra parte, la necesidad de disponer de unas normas mínimas de habitabilidad aplicables en los procedimientos de regularización previstos en el Decreto. No obstante se ha optado en este caso por determinar y establecer las normas mínimas de habitabilidad previstas en el artículo 5 del Decreto 2/2012 y en el Anexo 2 de las Normas Directoras de la Orden de 1 de marzo de 2013, en el marco de una específica Ordenanza Municipal que establecerá el procedimiento de reconocimiento de edificaciones en situación de asimilado al fuera de ordenación , y desde luego también esas normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad que estas han de cumplir para que puedan ser reconocidas como tales.

4. CONTENIDO DOCUMENTAL Y ALCANCE

El artículo 4 del Decreto 2/2012 es el que condiciona desde luego el contenido y alcance del presente Documento, que en todo caso debe contener y comprender:

a) Una identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos de hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable del correspondiente término municipal en aplicación de los criterios que justificadamente establezca con esta finalidad el Ayuntamiento. En ese sentido, como ya hemos indicado, el Avance no podrá contener ninguna determinación urbanística, las cuales compete establecer y determinar a los instrumentos de planeamiento.

b) Las edificaciones que no estén incluidas en alguno de los asentamientos delimitados por el avance tendrán la consideración de edificaciones aisladas a los efectos establecidos por el Decreto 2/2012.

c) La identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos efectuada por el Avance, tendrá el carácter de ordenanza municipal y será de aplicación obligatoria para la administración y para los interesados en los procedimientos que se refieran a las edificaciones aisladas.

d) Este Avance tendrá además el carácter de orientador para la redacción del Plan General ó su revisión como es el caso de Conil, que tendrá por objeto, entre otros, la integración en su ordenación de los asentamiento urbanísticos, no de los ámbito de hábitat rural diseminado que ya hemos constatado que no existen en el término municipal. A tal fin, la aprobación del Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del planeamiento general.

La aprobación del Avance resultará imprescindible para el reconocimiento de cualquier edificación situada en suelo no urbanizable, como en situación de asimilada al fuera de ordenación, ya que en principio solo se prevé ese reconocimiento para las edificaciones aisladas, las cuales se determinan, como hemos indicado , por exclusión como el resto de edificaciones en suelo no urbanizable, distintas de las que se localizan en esos asentamientos urbanísticos que, contando con el cumplimiento de unos requisitos y criterios para su consideración como tales, pueden eventualmente ser incorporados e integrados en la ordenación urbanística por el Plan General ó su Revisión, en caso de que ya se cuente con este como ocurre en Conil de la Frontera. No obstante el propio Decreto 2/2012, en su artículo 20. Apartados 3, 4 y 5, posibilita que el procedimiento para ese reconocimiento de las edificaciones incluidas en asentamientos urbanísticos que delimite este documento, también pueda resultar aplicable a estas, cuando finalmente esos asentamientos en que se localicen no se integren en la ordenación urbanística del Plan

General, ó cuando, aún integrándose, estas edificaciones no se ajusten a la ordenación establecida.

Ni que decir tiene que, finalmente, las edificaciones localizadas en suelo no urbanizable, a las que pueda aplicarse el régimen jurídico del Decreto 2/2012 y que puedan acogerse a alguno de los supuestos de regularización ó reconocimiento y de los procedimientos previstos para ello, han de cumplir una serie de presupuestos y requisitos que el mismo Decreto establece de forma distinta, según los casos y supuestos, pero que, en todo caso, pasan, para las edificaciones levantadas sin autorización municipal, por el transcurso efectivo y posible de los plazos con que cuenta la administración para la adopción las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico transgredido, en los términos y circunstancias relacionadas en los artículos 185.1 y 2 de la LOUA 7/2002 de 17 de diciembre.

Respecto del contenido documental del presente Documento de Avance, éste responde a lo exigido en ese artículo 4 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, así como a lo establecido en la Norma 1ª sobre Alcance y Contenido Documental del Avance del Anexo 1 de la Orden de 1 de marzo de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía por la que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 de ese Decreto, y podríamos estructurar su contenido de la siguiente forma:

DOCUMENTO I: MEMORIA con el siguiente contenido:

1. PROMOTOR.
2. ANTECEDENTES Y DIAGNÓSTICO DEL DISEMINADO.
3. OBJETO Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.
4. CONTENIDO DOCUMENTAL Y ALCANCE.
5. TERMINOLOGÍA, DETERMINACIONES Y CONCEPTOS BÁSICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.
6. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

URBANÍSTICOS Y DE HÁBITATS RURAL DISEMINADO EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL. IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES AISLADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

7. IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS, DE EDIFICACIONES AISLADAS Y DE PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN EL DISEMINADO.

DOCUMENTO II: DELIMITACIÓN PORMENORIZADA Y DESCRIPTIVA DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DETERMINACIÓN DE PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE QUE NO CONSTITUYEN UN ASENTAMIENTO URBANÍSTICO PARA LAS QUE NO HAYA PRESCRITO LA ACCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PARA EL RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN URBANÍSTICO.

1. IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS. FICHAS DESCRIPTIVAS:

2. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

DOCUMENTO III: PLANOS

1. CONTENIDO INFORMATIVO: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE (A.D. 19.02.2013)

2. CONTENIDO SUSTANTIVO: IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS Y PARCELACIONES NO PRESCRITAS EN SUELO NO URBANIZABLE

5. TERMINOLOGÍA, DETERMINACIONES Y CONCEPTOS BÁSICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

* Decreto 2/2012 de 10 de Enero y Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 1 de Marzo de 2013 por la que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012.

En los términos manejados por el referido Decreto 2/2012 de 10 de enero resultan relevantes, a los efectos de aplicación del

presente Avance, y se debe dejar constancia, por tanto, de los siguientes términos y conceptos:

- **Asentamientos urbanísticos:** Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Este concepto se aproxima al de núcleo de población, en cuanto lo constituyen ámbitos territoriales consolidados por edificaciones generadoras de actividades propiamente urbanas y con entidad suficiente como para precisar infraestructuras, dotaciones y servicios urbanísticos. 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. Su regulación viene explicitada a los efectos de su delimitación, conceptualización y justificación en los artículos 2.2.b) y en el Capítulo III del Decreto 2/2012, así como en la Norma 3ª del Anexo 1 de la Orden de 1 de marzo de 2013 por la que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del precitado Decreto 2/2012.
- **Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado:** Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora. Se configura como un asentamiento de carácter rural que ha evolucionado en el tiempo, ubicado en un área territorial delimitada y que, sin presentar una estructura urbanística definida, puede precisar de ciertas dotaciones y servicios. La regulación de estos ámbitos por el planeamiento permitirá dar un tratamiento adecuado a aquellos asentamientos que por sus características no pueden tener la consideración de edificaciones aisladas ni tampoco reúnen los requisitos establecidos para los asentamientos urbanísticos, por lo que deben seguir manteniendo su clasificación como suelo no urbanizable. Hemos dejado constancia ya, no obstante de lo explicitado, que en el término municipal de Conil de la Frontera, no se ha considerado en el presente Documento

de Avance la existencia de ningún ámbito territorial que pudiera tener las características propias de los ámbitos de hábitat rural diseminado en los términos que define el artículo 2.c) y el Capítulo IV del Decreto 2/2012 y la Norma 4ª del Anexo 1 de la Orden de 1 de marzo de 2013 por la que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del precitado Decreto 2/2012.

* Edificaciones aisladas: Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012 y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística. Las edificaciones que no estén contenidas en alguno de los asentamientos delimitados por este Avance tendrán la condición de viviendas aisladas.

* LOUA 7/2002 de 17 de diciembre de 2002, modificada por Ley 2/2012 de 30 de Enero.

La LOUA no aporta una regulación positiva y concreta del suelo no urbanizable, y menos aún arroja solución para los asentamientos existentes en el mismo. En su Exposición de Motivos, la justificación de los objetivos y contenidos que propone, para con este tipo de suelo, es más bien escasa, partiendo del planteamiento de que hubiera sido necesario que se hubiesen explicitado razonadamente las premisas básicas sobre las que se fundamentan los criterios de ordenación del suelo no urbanizable, ni siquiera podemos contar con un somero análisis sobre la problemática urbanística de este tipo de suelo, y especialmente sobre los procesos de ocupación y transformación que afectan al mismo. En pocas palabras la LOUA no asume el reto de reconocer, y luego proponerse abordar una regulación y un procedimiento que arroje soluciones para con el principal problema que exhala el conjunto de suelos rústicos de Andalucía, la proliferación de más de 300.000 viviendas que se levantan sobre estos suelos, sin obedecer a un mínimo de sistemática ordenación urbanística, construidas al margen de cualquier atisbo de legalidad revestida de una mínima orientación disciplinaria urbanística, y que producen un sinnúmero de problemas colaterales, más allá de un consumo anárquico y desproporcionado de territorio, como son problemas medioambientales, sociales, económicos, especulativos, de salubridad pública en algunos casos, y en general de usurpación territorial no deseada y desmotivadora de una deseable conciencia urbanística socialmente aceptada. Es sin duda una de las grandes asignaturas pendientes de nuestro ordenamiento urbanístico en general y autonómico en especial, la regulación y la consideración del suelo no urbanizable, y la digestión

adecuada del problema al que nos enfrentamos, así como la puesta en la mesa de estrategias solucionadoras para abordarlo.

No obstante de la regulación, que consideramos escasa e insuficiente, destacamos sin duda la limitación que la LOUA consagra respecto de la posible implantación de nuevas viviendas aisladas, ya que en principio, y aunque la realidad ha venido a demostrar justamente lo contrario, en un claro exponente de manifestación material de la ley de Murphy, solo permite aquellas nuevas cuya necesidad esté justificada por estar vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales ó ganaderos. Esa limitación ha dado lugar a que muchas viviendas, edificadas legalmente con anterioridad a su entrada en vigor, allá por enero de 2003, hayan quedado en situación de fuera de ordenación y, sobre todo, a que las viviendas construidas posteriormente a esa fecha sean ilegales ó irregulares, sin opciones de regularizarse ó de construirse legalmente, porque el proceso de construcción, como hemos apuntado, lejos de pararse ó aminorarse en el suelo no urbanizable, ha continuado pese a esa limitación de partida. Esto ha demostrado que la demanda y la consecuente realidad social de ese fenómeno usurpador del suelo rústico, a la que no se ha dado una respuesta urbanística adecuada, ha imperado y campado a sus anchas sin consideración.

Respecto de los asentamientos tradicionales existentes, la LOUA introduce el concepto de hábitat rural diseminado, considerando este como una categoría del suelo no urbanizable, lo que de entrada, limita las posibilidades de regulación del mismo y genera ciertos conflictos de incompatibilidad entre su realidad urbanística incontestable y el régimen general establecido para el suelo no urbanizable. No nos merece la pena en este Documento detenernos ni un segundo más en este concepto, su regulación y sus posibilidades, primero, porque ya hemos considerado que en Conil no hemos detectado ningún ámbito territorial ó agrupación de edificaciones en el que concurra el perfil y los criterios que maneja el Decreto 2/2012 y las Normas Directoras que lo desarrollan para ser considerado como tal, y segundo, porque la problemática y el conjunto mayoritario de la proliferación de edificaciones y agrupaciones de estas en el suelo no urbanizable, al menos de este término municipal, se aleja de eso que entienden estos elementos normativos y la LOUA como integrantes de un hábitat rural diseminado.

En cuanto a la posible regulación de las edificaciones y asentamientos irregulares ya existentes en el suelo no urbanizable, tanto la LOUA en su redacción original, como en la modificada por la Ley 2/2012, se centra indudablemente más en las medidas disciplinarias, que en proponer soluciones que

permitan abordar el problema que estas suponen y constituyen con medidas que se destinen a la integración y a la minimización de sus posibles impactos territoriales.

La regulación en la LOUA vendrá dada por lo siguiente:

Artículo 34 LOUA, modificado por la Ley 2/2012: Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento ó, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento:

Apartado 1. B): “La aprobación de los instrumentos de planeamiento, ó en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

b) la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en lo términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que solo parcialmente sean incompatibles con aquella, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora ó reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público ó impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

Para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el establecimiento del orden jurídico perturbado, reglamentariamente podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación, estableciendo los casos en los que no sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.”

Artículo 34 .Apartado 2 LOUA:

“Para la efectividad incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares será necesario, junto a la aprobación del instrumento que contenga determinaciones que supongan dicha incorporación, el cumplimiento de los deberes y las cargas que dicho instrumento de planeamiento, en la forma y plazos que establezca.”

Disposición Adicional Primera LOUA sobre la situación legal de fuera de ordenación:

1. Las construcciones ó edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.
2. El instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta la modulación expresada en el artículo 34.b) y sin perjuicio de las recomendaciones que se establezcan por las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística, el contenido de la situación legal a que se refiere al apartado anterior y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones ó edificaciones e instalaciones. La anterior definición se particularizará para las actuaciones de urbanización y subsiguiente edificación en las unidades resultantes ejecutadas de forma clandestina ó ilegal en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a esta ley ó en contradicción con ella, respecto de las que no sea ya legalmente posible, al tiempo de la entrada en vigor de esta ley, medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido, y que el referido instrumento de planeamiento determine como incompatibles con el modelo urbanístico que se adopte.
3. En defecto de las directrices y determinaciones previstas en el apartado anterior se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1ª) Con carácter general solo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad ó la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera

otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2ª) Excepcionalmente podrá autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación ó demolición, según proceda, en un plazo de 5 años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación “.

Disposición Adicional Décimo Tercera LOUA sobre edificaciones anteriores a la Ley 19/1975 de 2 de mayo:

“ Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 19/1975 de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística”.

Sobre la regulación que ofrece la LOUA sobre el régimen jurídico del suelo no urbanizable y los actos que sobre el mismo pueden erigirse ó al que este puede destinarse, debemos subrayar y mencionar el siguiente articulado:

Artículo 46 LOUA sobre los distintos tipos de suelo no urbanizable:

“1. Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad

con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar. *Letra g) del número 1 del artículo 46 redactada por el apartado 19 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012*

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá, en todo caso, los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del apartado anterior.
- c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- d) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del apartado anterior.

Artículo 50. B) LOUA sobre el contenido legal del derecho de propiedad del suelo cuando se trate de terrenos no urbanizables:

“Artículo 50 Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Derechos

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:

- A) El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.
- B) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

- a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de 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 medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

- b) En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural Diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el propio Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.
- c) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior sólo

corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el Plan General de Ordenación Urbanística.”

Artículo 52 LOUA que regula el régimen del suelo no urbanizable:

“1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

- A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B).a), que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

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:
 - a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
 - b) 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.
- d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

- C) Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. 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.

4. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligadas al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

6. Las condiciones que se establezcan en los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:

- a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado; adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

- b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

7. Reglamentariamente se precisarán las condiciones de ordenación de los diferentes actos de realización de segregaciones, obras, construcciones, edificaciones e instalaciones, y se definirán los requisitos documentales de los correspondientes proyectos para su autorización."

*** Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía , Plan de Ordenación de la Comarca de La Janda y Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía.**

La legislación sectorial , el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado por Decreto 200/2006 , el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía en tramitación y redacción en virtud del Decreto Ley 5/2012 de 27 de noviembre,

y el Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca de La Janda (POTAJ) , aprobado por Decreto 358/2011 de 8 de noviembre, establecen diversas determinaciones sobre el suelo no urbanizable y las edificaciones que sobre este se asienten, así como su regulación y tratamiento regularizador, que han de ser tenidas en cuenta a efectos de proceder al tratamiento de los asentamientos existentes en este tipo de suelo. Dichas afecciones han sido recogidas en las fichas descriptivas de los distintos ámbitos estudiados en lo que les afecte, susceptibles de ser delimitados como asentamientos, que se incluye en esta Memoria. No obstante hacemos aquí una valoración global de sus posibles afecciones.

Entre estos Documentos relacionados, el POTA, en su artículo 45, aboga por un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada. Que evite procesos indiscriminatorios de expansión y de consumo innecesario de recursos de suelo y naturales. De igual forma establece que "el desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de la ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos ".

De esta manera, el tratamiento como suelo urbano ó urbanizable de los asentamientos existentes debe limitarse a aquellos que presentan un alto grado de consolidación y/ó se localizan en el entorno de suelos urbanos ó urbanizables ya existentes, manteniendo en el resto de asentamientos su naturaleza de suelo rural.

Por su parte el Plan de Protección del Corredor del Litoral de Andalucía asume, a grandes rasgos en consonancia con lo que propuso en su día el PGOU de Conil sobre la zona litoral no urbanizable que lo planteo como un espacio ajeno a todo proceso de transformación urbanística, una propuesta de protección de la zona de influencia litoral, elevando la línea de protección litoral desde Chiclana hasta el Puerto pesquero de Roche, con la excepción de la ya consolidada Urbanización de Roche, hasta los 500 metros ó hasta la paralela que significa en este tramo la vía pecuaria denominada Camino de Cádiz. En este espacio, con relación a los terrenos adyacentes a la misma, sitios entre la Urbanización y el Faro de Roche, que actualmente conforman en el vigente PGOU, dos Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizados Turísticos, ROSAM 2 y ROSAM Puerto, se propone una protección y desclasificación de los mismos, como pieza importante para configurar ese corredor litoral andaluz. Desde el Puerto hasta los desarrollos urbanos de Fuente del Gallo, se plantea en ese Plan del Corredor, en consonancia también con lo previsto en el Plan General, una elevación de la

línea de protección más allá de los 100 metros de la ZSPDPMT. Desde ahí, salvando todos los suelos urbanos ó urbanizables, hoy día desarrollados ó en transformación urbanística por la zona denominada Litoral Centro y la de la Villa, que se mantienen tal cual preveía el Plan General, a partir del Río Salado hasta la linde con Vejer de la Frontera, lo que denomina la Finca del " Prao Castilnovo " y la Playa del mismo nombre, se propone en el Plan del Corredor en trámite, se eleve la protección litoral, en la misma línea que lo hace el PGOU, hasta el límite de la Carretera que une Conil con El Palmar, extendiéndose esta protección hasta el Mar y el DPMT.

Por su parte el POTAJ establece los siguientes objetivos:

- Poner en valor los recursos territoriales de la Janda
- Contribuir a la conformación del espacio turístico
- Adaptar el sistema de asentamientos a las nuevas demandas y mantener la señas de identidad de los núcleos de población
- Impulsar el desarrollo de las actividades productivas agrícolas, industriales y logísticas
- Potenciar las infraestructuras para el desarrollo territorial

Las estrategias de ordenación territorial se basan en las siguientes consideraciones:

- Las propuestas del Plan han de efectuarse sin que supongan deterioro alguno de las condiciones ecológicas y naturales y valores culturales de este territorio. La estrategia del desarrollo se sustenta en el respeto a los valores patrimoniales.
- El desarrollo de La Janda debe estar siempre sometido al principio de equidad entre las diferentes partes que conforman este territorio, de manera que se pongan en valor todas las potencialidades existentes y el desarrollo territorial tenga lugar de forma equilibrada.
- El Plan debe favorecer la máxima integración de La Janda en las aglomeraciones urbanas de las dos bahías a fin de aprovechar las externalidades positivas que se derivan de las economías de aglomeración y contribuir a la expansión de las mismas.

En su contenido normativo, el POTJ establece en su artículo 15 las directrices para la ampliación del sistema de asentamientos:

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico general evitarán la formación de nuevos núcleos de población mediante la localización de los nuevos desarrollos urbanos colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existentes.
- 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.
- 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.

El artículo 16 POTAJ se refiere a las edificaciones en suelo no urbanizable y el planeamiento urbanístico:

- Los municipios del ámbito del Plan, mediante revisión de su planeamiento y en relación con las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, abordarán los siguientes aspectos:
 - 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 y por sus características urbanísticas, sociales y económicas, puedan integrarse en el modelo de crecimiento del municipio. Asimismo, 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 analizarán los siguientes factores:
 - Origen, antigüedad y número 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. En todo caso, se considerarán ámbitos prioritarios las áreas sub-urbanizadas con incidencia territorial señaladas en el artículo siguiente.

d) Estimación de los costes de la regularización, incluidos el acceso a las infraestructuras, la urbanización y la dotación de 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 puedan incidir, complejizar y viabilizar la intervención sin que ello suponga coste para las administraciones públicas.

- A efectos de su estudio, se recomienda a los municipios del ámbito del Plan elaborar 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:

- 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, dotacional...)
- Estado de la edificación existente (superficie, consolidación, construcciones anejas, infraestructuras y acceso)
- Situación de la ocupación (número 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 penal)

El POTAJ considera áreas sub-urbanizadas con incidencia territorial aquellas zonas que concentran edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable y que están identificadas en el plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos. En Conil, no obstante lo manifestado, no se contempla ninguna de estas áreas.

El artículo 18 POTAJ establece las directrices al planeamiento urbanístico en relación con las viviendas y otras edificaciones construidas en suelo no urbanizable:

- Los ámbitos prioritarios a los que se hace referencia en el artículo 16 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 alcancen 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 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 computará 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 POTA 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.

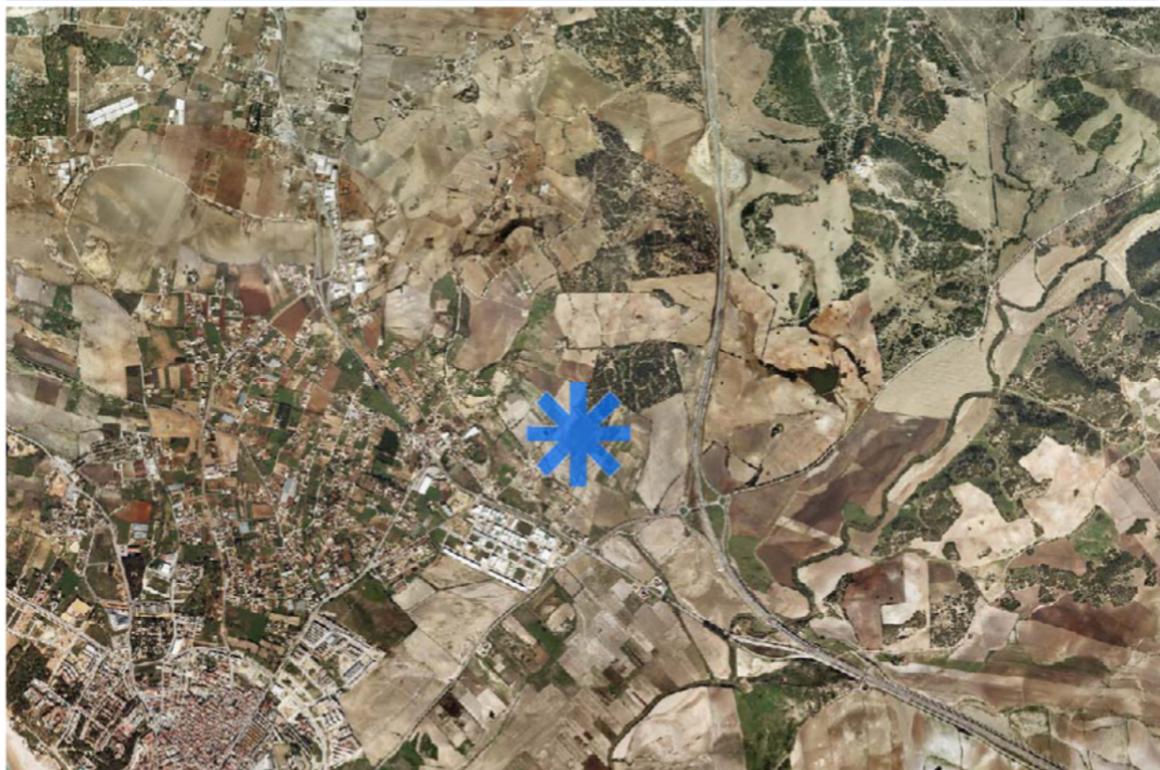
- c) La clasificación de suelo urbanizable con delimitación sectorial (ordenado o sectorizado) cuando las edificaciones existentes no

representen el 40%, en cuyo caso no computarán a los efectos de la Norma 45 del POTA 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.

- 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 ámbito del término municipal de Conil de la Frontera, el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda propone las siguientes actuaciones:

ÁREA DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER PRODUCTIVO



Nombre: La Zorrera
Superficie: 125 ha
Municipio: Conil de la Frontera

Justificación

El área de oportunidad de La Zorrera se sitúa al noreste del término municipal y muy próximo al núcleo principal. Emplazada entre la autovía A-48 y el antiguo viario de la N-340, su localización trata de responder a las demandas de suelo para actividades productivas que se están produciendo como consecuencia de la construcción de la nueva autovía antes citada y la expansión del área de influencia de la aglomeración urbana de Cádiz-Jerez.

El emplazamiento tiene una posición estratégica, ya que se sitúa en el borde del ámbito de la aglomeración metropolitana de la Bahía de Cádiz, lo que permite atender las demandas de las actividades productivas que tienen su mercado tanto en la aglomeración como en la zona litoral de La Janda y acoger la relocalización de actividades que se están produciendo desde las zonas centrales de la aglomeración hacia su periferia.

Criterios de actuación

- Serán compatibles los usos industriales y logísticos y la gran superficie minorista.
- Con independencia de los sistemas locales de dotaciones públicas que correspondan, la ordenación deberá reservar una superficie no inferior a 5 hectáreas con destino a equipamiento metropolitano.
- En caso de que el área de oportunidad afecte a la zona de valor paisajístico próxima, así como, en su caso, a la ladera forestada situada el norte del mismo, sólo se permitirán sobre los mismos los sistemas de espacios libres.
- Se deberá establecer una ordenación interna de la movilidad que no afecte a la funcionalidad de los dos ejes viarios entre los que se sitúa esta área, así como al enlace que los conecta. Cualquier modificación a realizar en estos viarios se ejecutará con cargo al desarrollo del área de oportunidad.

ÁREA DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER RESIDENCIAL



Nombre: Dehesa de la Villa
Superficie: 65 ha
Municipio: Conil de la Frontera

Justificación

Necesidad de viviendas de protección pública en un municipio con déficits de viviendas para familias de bajos ingresos.

Los terrenos se localizan colindantes al núcleo de Conil de la Frontera en una de zona en la que existen construcciones diseminadas.

Criterios de actuación

- El uso global de los terrenos será residencial, e incluirá al menos 2.200 viviendas, debiendo reservarse el 15% de la edificabilidad total para usos de actividades económicas compatibles con el uso residencial.
- En la ordenación de los suelos del área de oportunidad deberá garantizarse la integración del ámbito con los suelos urbanos existentes, tanto con las zonas colindantes del núcleo urbano de Conil de la Frontera como con los que se incorporen al proceso urbanístico en desarrollo de lo establecido en el Artículo 17.

*** Plan General de Ordenación Urbana de Conil de la Frontera y Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera. Régimen Jurídico Urbanístico de las distintas Categorías de Suelo No Urbanizable en el planeamiento general vigente.**

El PGOU de Diciembre de 2004, adaptado a la LOUA con aprobación de una revisión puntual del mismo incluida por el Documento aprobado definitivamente por la CPOTU el 19 de febrero de 2013, establece el siguiente régimen jurídico del suelo no urbanizable (BOJA nº 88, de 09.05.2014):

NORMAS GENERALES

Art. 2.2. Clasificación del suelo del término municipal.

1. La totalidad del suelo del término municipal, por el presente Plan General y los planos respectivos, se clasifica en algunos de los siguientes tipos o categorías de suelo:

a) Suelo no urbanizable, constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, por concurrir algunos de los supuestos contemplados en el artículo 46.1 de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre. Por tanto lo constituyen los terrenos que no deben ser ocupados por actividades dominantes que alteren su naturaleza o destino eminentemente agrario, y que son estrictamente precisos para cubrir las necesidades urbanas.

b) Suelo urbanizable no sectorizado, aquellos espacios no incluidos en el tipo precedente, en que potencial y opcionalmente puede desarrollarse un proceso urbanizador, cuando sea objetivamente preciso para el interés público y sometidos al cumplimiento de determinadas condiciones; pero que, entre tanto, deben destinarse a las funciones dominantes propias de su naturaleza agraria, conforme al tipo de suelo anterior.

c) Suelo urbanizable sectorizado, constituido por los terrenos que, no estando incluidos en los anteriores tipos de suelo, por razones de interés público de índole urbanística y para cubrir estrictamente las necesidades de desarrollo racional previstas para los próximos años en el Programa de Actuación, el Plan señala como idóneos para ser urbanizados con determinadas condiciones, plazos y garantías de cumplimiento, no siendo edificables hasta que se ejecute la urbanización de su

planeamiento de desarrollo. No obstante, el incumplimiento de dichas condiciones permite reintegrar los terrenos a su condición originaria de No Urbanizable o de rústicos, mediante modificación y sin indemnización.

d) Suelo urbano, de conformidad con lo previsto en el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, integran el suelo urbano los terrenos que así hayan sido clasificados por este Plan General de Ordenación Urbanística. Son los suelos constituidos por los terrenos que por su estricto grado de consolidación o de ejecución de su planeamiento, o por poseer infraestructuras y servicios públicos, reúnen las condiciones físicas necesarias y suficientes para que el Plan permita su directa edificación o su desarrollo mediante el planeamiento y actuaciones de gestión y ejecución de las infraestructuras, dotaciones y cesiones que se requieran con carácter previo.

Art. 2.3. Calificación del suelo.

1. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

2. Se entiende por uso global el destino o actividad dominante o predominante o, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos globales en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.

3. Se entiende por uso pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

4. La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

a) Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimiento de la población.

b) Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que

actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.

c) Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.

d) Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificabilidad, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignado por el Plan.

Art. 2.4. Relaciones entre clasificación y calificación del suelo.

1. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.

2. En el suelo no Urbanizable el Plan General y los Planes Especiales regulan los usos pormenorizados dentro de las actividades primarias de carácter agrario, que, por su naturaleza rústica o condiciones ecológicas deben ser protegidas, excluyendo o prohibiendo aquellos usos que atenten a los valores que se quieren proteger, tanto especiales como generales. Se entienden prohibidos todos los usos no expresamente admitidos, salvo los de interés social que hayan de ubicarse en el suelo rústico.

3. En el suelo urbanizable No Sectorizado el Plan General asigna usos globales por sus caracteres excluyentes, alternativos o compatibles con la estructura general y orgánica del territorio, que deberán articularse en los Planes de Sectorización (PS) y en los Planes Parciales (PP) que lo desarrollen.

4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado el Plan General asigna usos globales por zonas delimitadas con precisión fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. El PP que desarrolle este suelo regulará de forma detallada los usos pormenorizados de todo el territorio incluido en su ámbito.

5. En el Suelo Urbano el Plan General asigna a cada Zona los usos pormenorizados, regula su intensidad y establece las limitaciones de compatibilidades que correspondan a su estrategia, para modificar o conservar las actividades espaciales existentes y proponer, en áreas de reforma de Planes Especiales o

mediante Estudios de Detalle, nuevos usos pormenorizados que habrán de ser compatibles a los expresamente admitidos por aquel.

Art. 2.5. Relaciones entre clasificación y programa temporal del Plan.

1. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.

2. No obstante el número anterior, en desarrollo e ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán transformaciones automáticas en la clasificación del suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo. Tales son las siguientes secuencias temporales:

a) El Suelo Urbanizable No Sectorizado se transmuta automáticamente en Suelo Urbanizable Sectorizado cuando se apruebe definitivamente el Plan de Sectorización (PS) respectivo, en desarrollo del Plan.

b) El Suelo Urbanizable Sectorizado se trasmuta automáticamente en Suelo Urbano cuando, una vez aprobado el Plan Parcial respectivo que desarrolla el Plan General o el PS, se ejecuten efectivamente todas las obras de urbanización previstas, en los plazos establecidos y con las cesiones correspondientes, por ejecución completa de los Proyectos de Urbanización y Actuación necesarios.

3. Cualquiera otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, bien sea del No Urbanizable en urbanizable o Urbano, o del Urbanizable No Sectorizado y sin PS en Sectorizado, o del Sectorizado sin Plan Parcial, ni Proyecto de Urbanización en Urbano, o bien la desclasificación de cualquiera de ellos, requerirán una modificación o revisión del Plan General o serán reputadas de ilegales.

4. La revisión preceptiva del Programa de Actuación del Plan cada cuatro años, no legitima por sí misma ningún cambio de

clasificación del suelo ni, en especial, del Urbanizable No Sectorizado a Sectorizado, cuando no hubiera medido la aprobación del Plan de Sectorización respectivo. No obstante, si como consecuencia de esta revisión del Programa fuese necesario modificar la clasificación del suelo, se ajustará a los trámites de modificación de los planes.

TITULO TERCERO: REGIMEN URBANÍSTICO DE CADA CLASE DE SUELO.

CAPITULO PRIMERO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. SECCION 1. ASPECTOS GENERALES.

Art. 3.1. Definición

Constituyen el suelo no urbanizable todos los terrenos que en función de sus valores agrícolas, forestales, ganaderos, paisajísticos, ecológicos y en relación con la estrategia territorial del Plan, se clasifican como tal con objeto de evitar su proceso de urbanización y/o preservar sus características naturales y productivas.

Sus límites, subclases de suelo y áreas, vienen grafiados en los planos de clasificación del suelo escala 1:25.000 y 1:10.000.

Se establece la siguiente disposición en relación a las edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable:

1. El Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para identificación de los asentamientos en la totalidad del SNU del territorio municipal, conforme establecen las Directrices y Recomendaciones del POT de La Janda, art.16 de dicho planeamiento territorial, y la legislación vigente en la materia, LOUA y 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.

2. Una vez aprobado el documento de Avance, al que se refiere el apartado anterior, se procederá a formular la Revisión del planeamiento general para incorporar dichos asentamientos urbanísticos. Esta incorporación a la ordenación del PGOU ha de producirse en el marco de lo establecido en el POTA y Plan de ordenación territorial de ámbito subregional (POT de La Janda), así como al Decreto 2/2012.

Art. 3.2. Ámbito de aplicación

Las normas de este capítulo se aplican tanto a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, como aquellos sectores clasificados como urbanizables no Sectorizados, hasta tanto no se redacte el correspondiente Plan de Sectorización.

Art. 3.3. Categorías y delimitación

A tenor de lo dispuesto en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se distinguen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

a) Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural. (SNUN).

Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial agrario, en tanto no se modifique la estrategia territorial del Plan.

b) Suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. (SNUEPPU)

Los terrenos que sean objeto de previsiones o determinaciones contenidas en los Planes de Ordenación del Territorio que impliquen su exclusión del proceso urbanizador, o contengan criterios de ordenación de usos que se traduzcan necesariamente en la clasificación del suelo como no urbanizable.

Que algún instrumento de planeamiento urbanístico considere que son merecedores de un régimen especial de protección o que garantice la preservación de sus características en razón de sus valores e intereses de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico

Comprenden esta categoría de suelo los que el Plan General y el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Cádiz identifican por contar con valores paisajísticos, ambientales o elementos de especial interés histórico o cultural.

En el que se establecen las siguientes subáreas:

- De protección de la Vega del Río Salado

- De interés paisajístico litoral.

- De interés forestal.

c) Suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. (SNUEPLE).

Pertenecen a esta categoría aquellos terrenos que tienen la consideración de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demanda la preservación de sus características naturales.

Pertenecen también a esta categoría de suelo no urbanizable los terrenos que estén sujetos a algún régimen de protección por alguna legislación especial, incluidos los afectados por sus limitaciones, servidumbres, declaraciones formales o medidas administrativas, que estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, de la flora, de la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

En concreto, en atención al régimen especial de protección otorgado por la legislación específica y atendiendo las características físico-naturales del municipio, se distinguen los siguientes ámbitos de protección según las siguientes materias:

- a) Dominio Público Marítimo Terrestre
- b) Dominio Público Hidráulico
- c) Vías Pecuarias
- d) Yacimientos arqueológicos
- e) Dominio Público de Carreteras
- f) Lugares de Interés Comunitario
- g) Complejo litoral de interés ambiental de la Playa de Castilnovo

SECCION 2. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACION.

Art. 3.4. Destino

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero y cinegético y, en general, a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los

artículos siguientes.

Art. 3.5. Régimen general de las edificaciones.

1. En esta clase de suelo, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:

- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como la instalación de parques eólicos, en las áreas consideradas aptas para ello y conforme a lo dispuesto en el Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos en la Comarca de la Janda., y las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Excepcionalmente y dentro del suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNUN), podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Queda prohibida la instalación de vivienda familiar aislada en medio rural con las excepciones establecidas en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y siempre se estará a lo dispuesto en el artículo 50 de esta Ley y especialmente a las disposiciones de los artículos 42 y 43 para el caso de ejecución de viviendas aisladas en suelo no urbanizable.
- Las actuaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse en suelo no urbanizable deberán justificar, en la solicitud de licencia, la idoneidad de la ubicación elegida respecto a otras localizaciones posibles, teniendo en cuenta entre los criterios de selección del emplazamiento los aspectos ambientales.

Art. 3.6. Condiciones particulares

El presente Plan General regula en sus normas particulares las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

Art. 3.7. Áreas de Especial Protección

En las áreas de especial protección delimitadas en el presente Plan estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el artículo anterior.

Art. 3.8. Condiciones de edificación.

1. Con carácter general, se cumplirán las disposiciones establecidas en la LOUA en su Título II Capítulo II, Sección Segunda. Artículo 52.

2. Además los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

3. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas -salvo instalaciones industriales- y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

4. Las limitaciones generales a la nueva edificación de esta clase de suelo y para todas las zonas, serán:

- a) Edificación aislada pendiente de cubierta igual o menor a 45 grados sobre la horizontal, con teja curva o plana preferentemente; carpintería de color y formas en todo caso

como las tradicionales próximas a la zona.

b) Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industrial, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a 0,60 m. de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 1,70 m. de alto medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 1,20 m.

c) Las edificaciones se adaptarán al máximo a la topografía natural del terreno. Cuando la naturaleza de la obra justifique la realización de movimientos de tierra importantes, se suavizarán las transiciones entre los nuevos perfiles y los terrenos colindantes, evitándose los cortes bruscos, muros de contención, etc.

d) Los vertidos de las nuevas edificaciones no contaminarán los terrenos colindantes ni los cursos de agua de la zona.

5. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en el Art.52 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6. En la tramitación de expedientes de concesión de licencias para la construcción de edificaciones destinadas o vinculadas a explotaciones agrarias, ganaderas o avícolas se exigirá, además de lo requerido con carácter general, la siguiente documentación: Certificado acreditativo de ajustarse a los planes o normas de los órganos competentes en materia de Agricultura, o de ser conforme la explotación a los usos agrarios, expedido por la Delegación Provincial de la consejería de agricultura; copia de la inscripción en el Registro de la Propiedad y acreditación de estar dado de alta desde el punto de vista social y fiscal para el ejercicio de la actividad agraria.

Art. 3.9. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como urbanizables (mientras carezcan de

ordenación pormenorizada) o suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otras aplicables, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que, en virtud de la Ley del Suelo, se señala en cada zona del suelo no urbanizable del presente Plan.

3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura.

4. En conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del suelo no urbanizable o del urbanizable, hasta que cuente con la ordenación pormenorizada, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo establecidas por la Resolución de 4 de noviembre de 1.996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan de la Consejería de Agricultura y Pesca sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los Planes que las desarrollen, siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

6. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas del presente Plan, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirientes quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.

7. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas al presente Plan; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción según la legislación vigente.

Art. 3.10. Otras disposiciones complementarias.

Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales.

Entre otras disposiciones, se aplicaran las normas establecidas por:

- Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras del estado.
- Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía.
- Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas.
- Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001 de 20 de Julio).
- Ley 43/2003 de Montes.
- Ley Forestal de Andalucía 2/1992 de 15 de junio.
- Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental Andaluza.
- Ley 4/1989 de Conservación de la Naturaleza.

Los terrenos destinados a viario, zonas verdes y equipamientos

que se sitúan dentro del Dominio Público Marítimo-Terrestre, deberán obtener la preceptiva concesión administrativa. En caso contrario será de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta para las obras e instalaciones a la entrada en vigor de la ley de Costas, tanto en Dominio Público como en Servidumbre de protección.

SECCION 3. NUCLEOS DE POBLACION.

Art. 3.11. Parcelaciones urbanísticas y núcleos de población.

1. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable hasta que tenga aprobado el Plan de Sectorización o el Plan Parcial no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. Se considerará parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando se pueda dar lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población, en la forma que se determina en las presentes Normas.

3. Se entenderá que es núcleo de población, todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones.

4. A los efectos de lo establecido en la LOUA, se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de núcleo de población, aquéllos en los que se presente una o varias de las siguientes condiciones objetivas:

- Tipología, morfología y estructura del asentamiento contraria a las determinaciones del Plan en un área específica.
- Disponer de acceso rodado exclusivo señalizado y de vías interiores de tránsito rodado.
- Disponer de conducciones de servicios urbanísticos básicos con acometida a cada parcela.

- Cuando en un círculo de 3 Has. de superficie centrado en cualquiera de las viviendas preexistentes haya más de 4 viviendas, o habiendo un número inferior se incumpliera cualquiera de las condiciones siguientes:

- Parcela inferior a la permitida en las presentes Normas.
- Frente de la parcela al camino público de acceso menor de 15 metros.
- Retranqueo a linderos inferiores a 10 metros.

Art. 3.12. Acciones contra la parcelación ilegal.

1. La concurrencia de cualquiera de los indicios evidentes expresados en el anterior artículo en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en la vigente Ley del Suelo.

2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderá que es un supuesto de parcelación, segregación o división material, la constitución de proindivisos o régimen de multipropiedad sobre la parcela en la que concurren algunos de los indicios que revelen el riesgo de formación de núcleo de población, excepto en los supuestos en que derive el proindiviso por adquisición "mortis causa".

SECCION 4. REGIMEN JURIDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 3.14. Régimen jurídico

1. Cualquiera que se la zona, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo no urbanizables impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Art. 3.15. Derechos y deberes de los propietarios.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

a) Derechos

1º Realizar los actos de uso del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.

2º Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos.

En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

b) Deberes

1º Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

2º Conservar y mantener las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3º Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública.

A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

4º Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.

5º Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

6º Abstenerse de realizar acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

Art. 3.16. Normas de trámite

1. Las autorizaciones de edificaciones estarán al amparo de lo establecido en el artículo 52 de la LOUA, y seguirán el procedimiento expresado en el mismo.

2. Se presentarán proyectos completos sobre toda la parcela a la que quede vinculada la construcción.

SECCION 5. NORMAS RELATIVAS A LA IMPLANTACION DE PARQUES EOLICOS.

Art. 3.17. Definición

1. El objeto de la presente Norma es la regulación urbanística de la implantación en el territorio del Municipio de Conil de la Frontera de las instalaciones para la obtención de energía mediante el viento, denominadas en lo sucesivo parques eólicos, con una potencia instalada superior a un (1) megavatio.

2. No podrán implantarse en el Suelo No Urbanizable instalaciones de producción de energía mediante el viento de potencia inferior a la indicada en el número anterior, salvo aquellas destinadas al autoconsumo o vinculadas directamente a una concreta actividad industrial, siempre que dichos usos y

edificaciones cuenten con las correspondientes licencias municipales.

3. Sólo podrán autorizarse la implantación de parque eólicos en Suelo No Urbanizable, y dentro de éste, en aquellas áreas denominadas como aptas para instalación de parques eólicos, según se refleja en el Plano de Clasificación del Suelo y siguiendo las directrices y normas establecidas por el Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de la Comarca de La Janda.

Art. 3.18. Condicionantes de implantación.

Dentro de las Zonas Aptas para parques eólicos, definidas por el Plano de Ordenación del Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de la Comarca de La Janda. Y el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable, los proyectos, obras e instalaciones correspondientes deberán cumplir los siguientes condicionantes:

1. Los parques eólicos o cualquiera de sus componentes se emplazarán a una distancia mínima de:

- a) 1 Km. de núcleos de población, viviendas y vertederos.
- b) 120 m. de carreteras, vías pecuarias y arroyos, salvo que las administraciones sectoriales (Carreteras, Medio Ambiente, Confederación) dispusieran distancias inferiores.
- c) 150 m. de yacimientos arqueológicos, bienes de interés cultural o edificios de interés que participen de valores históricos, culturales o ambientales.

2. Se utilizarán los accesos, edificaciones e infraestructuras existentes para la construcción y funcionamiento del parque.

El proyecto del parque eólico contemplará planimetría en la que se reflejen dichas preexistencias.

3. Los aerogeneradores se montarán desde los propios caminos de acceso de las máquinas.

4. Los caminos de acceso y servicio a los aerogeneradores tendrán una anchura máxima de 4,00 metros. Estarán provistos de las obras de fábrica necesarias. No podrán tener una pendiente superior al 8%, ni ser asfaltados.

5. Se indicarán las zonas en las que se produzcan movimientos de tierras (taludes de caminos, bases de los aerogeneradores, zanjas para líneas subterráneas, etc...), en las que se contemplará su revegetación con especies autóctonas herbáceas y arbustivas, salvo que las parcelas donde se ubiquen estén dedicadas a cultivos agrícolas, en cuyo caso serán acondicionadas para este uso.

6. Todas las líneas eléctricas, de comunicaciones, telefónicas, etc..., que discurran por el interior del parque eólico deberán ser subterráneas, y se localizarán bajo el trazado de los caminos de acceso a los aerogeneradores. Igual consideración deberán hacerse con las líneas de alimentación.

7. Las torres de los aerogeneradores, torres manométricas y otras, deberán ser tubulares, quedando expresamente prohibidas las torres de celosía.

8. Los aerogeneradores se dispondrán entre sí lo más densamente posible, con objeto de minimizar los impactos de colisión de avifauna. El proyecto deberá justificar técnicamente los supuestos de aerogeneradores contiguos distanciados entre sí más de 250 metros. En todo caso se cumplirá la normativa específica establecida por el Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de la Comarca de La Janda para la distancia de los generadores entre sí.

9. Siempre se estará a lo exigido por la normativa establecida por el Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de la Comarca de La Janda.

Art. 3.19. Tramitación

1. La tramitación para la instalación de Parques Eólicos se regirá por la normativa establecida por el Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de la Comarca de La Janda.

2. Junto con la petición de licencia para la construcción de la central o parque eólico, se aportarán cuatro ejemplares de Proyecto Técnico y Estudio de Impacto Ambiental, suscritos por técnicos competentes y visados por los correspondientes Colegios Profesionales.

La Corporación Municipal acordará dentro de los plazos máximos que determina la Ley de Procedimientos, someter dicho expediente a información pública y solicitar los correspondientes informes sectoriales a las Delegaciones Provinciales de las Consejerías de Industria y de Agricultura, así como iniciar la correspondiente tramitación medioambiental, y en su caso de Carreteras y de Confederación.

3. Trascurridos los plazos de información pública, y una vez evacuados los informes favorables y autorizaciones de las administraciones sectoriales citadas, así como la declaración definitiva viable de Medio Ambiente, la Corporación resolverá respecto de la Licencia solicitada.

4. En el supuesto de que los informes emitidos determinen condicionantes, así como en el caso de que existan alegaciones estimadas por la Corporación, deberán incorporarse dichas determinaciones y condiciones en el Proyecto definitivo, previa Licencia Municipal.

Art. 3.20. Documentación técnica

El Proyecto Técnico deberá contener como mínimo los siguientes documentos además de los especificados por la normativa establecida por el Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de la Comarca de La Janda:

a) Memoria, en la que se especificarán:

- Las razones de cualquier índole que justifiquen la implantación del parque eólico en la zona de que se trate.
- Los criterios de situación que se han seguido para elegir los terrenos en los que situarán concretamente las instalaciones.
- Justificación del ámbito delimitado por el Proyecto.
- Justificación del cumplimiento de las

condiciones de emplazamiento reguladas por el Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de la Comarca de La Janda.

- Descripción de los valores y recursos existentes en el ámbito afectado y justificación de las medidas de preservación adoptadas.
- Justificación de la regulación de usos y actividades constructivas en el ámbito del Proyecto.
- Descripción y justificación de la ordenación adoptada para el parque referidas a la superficie total del mismo, las edificaciones e instalaciones previstas, especificando el uso, destino y ocupación de las mismas, la disposición de los elementos singulares y la distancia entre ellos, así como las superficies pavimentadas y otras superficies tratadas. Se incluirá igualmente la descripción y justificación de los movimientos de tierras a efectuar y el tratamiento de los desmontes y taludes resultantes.
- Descripción de los servicios existentes y previstos relativos a accesos, abastecimiento energías, alumbrado y otras instalaciones.
- Descripción de las características formales y constructivas y elementos singulares, especificando la superficie construida, su altura, materiales, composición y otras. Deberán cumplir las condiciones generales estéticas del Planeamiento Municipal.
- Descripción de los rótulos y elementos de señalización si los hubiera y justificación de que no producen una incidencia visual negativa.
- Fotografías panorámicas del entorno físico con simulaciones.

b) Planos de información y de ordenación a escala adecuada relativos del ámbito del parque eólico proyectado, comprensivos entre otros aspectos de la situación del parque, con referencias precisas a la categorización del suelo y a los valores y recursos existentes en dicho ámbito, la topografía de los terrenos afectados por el parque y del emplazamiento de las obras, instalaciones y servicios existentes y previstos, así como planos en los que se reflejen las principales características constructivas y formales de las edificaciones y elementos a implantar, debiendo justificarse el cumplimiento de las condiciones de emplazamiento.

c) Estudio de Impacto Ambiental sobre afecciones ambientales, con el contenido y demás requisitos exigidos por la Normativa Medioambiental.

d) Normas de protección de los valores naturales existentes en el ámbito del parque.

e) Justificación Técnica de la producción energética con aportación de mediciones en el propio emplazamiento y de los métodos de correlación.

f) Calendario de Ejecución del parque eólico y su correspondiente plan financiero.

g) Prevenciones Económicas para la instalación del parque, desglosando los costos destinados a equipos,

SECCION 4. LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 5.24. Documentación previa a la licencia.

1. La solicitud de autorización para poder construir en Suelo No Urbanizable, según la zona y subclase de éste, distinguirá los siguientes tipos:

Tipo A) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas forestales y ganaderas o mineras que guarden relación estrecha y demostrable con la naturaleza y destino de la finca (almacenes, establos, apriscos, silos, etc.).

Tipo B) Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Tipo C) Viviendas unifamiliares, aisladas, con destino a los usuarios de la explotaciones agrarias de cualquier índole.

Tipo D) Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural (turismo rural, aerogeneradores, industrias nocivas, sanatorios, etc.).

2. Para construcciones o instalaciones de los tipos A y B, se presentará con la instancia:

a) Proyectos de edificación de facultativo competente, visado por el Colegio Profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra, a la explotación para que se solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características.

b) Licencia de apertura, en caso de explotaciones agrícolas clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

c) Documentos (fotos, planos, croquis) que acrediten la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente.

3. Para construcciones de los tipos C y D, junto con la instancia:

a. Nombre, apellidos o razón social y domicilio.

b. Datos de identificación de la finca en plano de emplazamiento o escala adecuada e indubitable, con acotaciones precisas, zona o subclasificación, extensión, datos catastrales, registrales y documentos acreditativos de la propiedad (certificado de cargas del Registro).

c. Proyecto de actuación conforme a la legislación vigente, ajustándose a los artículos 43 y 43 de la LOUA.

d. Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por el Colegio Profesional, con memoria que exprese el cuadro de superficies de ocupación y descripción de las características fundamentales (suministro y caudal suficiente, instalación eléctrica, sistema de evacuación y depuración) presupuesto de las obras, planos de alzados, secciones y plantas, materiales y solución propuesta en los croquis, fotos o panorámicas que demuestren lo mismo del punto c) del nº 2 anterior.

e. Informe preceptivo de suministro, calidad y aforo de agua de técnico competente con certificaciones de Sanidad, Dirección Provincial, conforme al R.D. 928/79.

f. Planos de conjunto del entorno acotados.

g. Documentos justificativos de la finalidad y usos o cultivos auxiliares que se pretenden o, en el tipo D, de la utilidad pública o interés social, con certificación acreditativa de la Dirección Provincial competente por razón de la materia, y de su absoluta necesidad de emplazamiento en el medio rural y licencia de apertura previa por razón del uso que se pretende.

4. Para las solicitudes de tala de árboles, movimiento de tierras, instalaciones de carteles informativos o rótulos u otras obras que requieran licencia o autorización previa se presentarán los documentos suficientes que describan las obras, finalidad, coste, emplazamiento, etc., (ver arts. 3.4.9. y 5.3.1.c).

Art. 5.25. Tramitación de la solicitud de licencia.

1. El Ayuntamiento, para las obras de los tipos A y B, emitirá su acuerdo otorgando o denegando la licencia, o solicitará completar la información necesaria para poder emitirlo.

2. Para las obras e instalaciones de los tipos C y D, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación para esta clase de autorización.

El interesado formulará la petición ante el Ayuntamiento con justificación, en su caso, de la utilidad pública o interés social. El informe del Ayuntamiento, junto con la documentación presentada, se elevará por éste al órgano autonómico competente, quien lo someterá a información pública durante, al menos, veinte días. Transcurrido dicho plazo el órgano autonómico adoptará la resolución definitiva que corresponda.

Caso de delegarse el ejercicio de la competencia en el ayuntamiento, la autorización se tramitará conforme al acuerdo de delegación y normativa que le resulte de aplicación.

La autorización señalada en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener la licencia municipal.

USO RESIDENCIAL RURAL (B)

Art. 9.15. Definición y clasificación.

Se define como uso residencial-rural el correspondiente al núcleo

de "Barrio Nuevo-Colorado".

Art. 9.16. Usos admisibles

En el núcleo de "Barrio Nuevo-Colorado" será uso admisible principal la edificación existente destinada a vivienda habitual de los residentes en el núcleo, quedando prohibida la segunda residencia.

Se admiten las actividades y los servicios de interés general, en proporción a la demanda de la población del núcleo del diseminado que gravite sobre aquel, y de los usuarios de la carretera N-340.

En todo caso, deberán adoptarse medidas de protección de los aspectos medio-ambientales, de seguridad, y salubridad pública.

CAPITULO CUARTO: USO TURISTICO (G)

Art. 9.31. Definición y clasificación general.

1. A efectos de estas Normas se define como uso global turístico el que se destina exclusivamente al alojamiento temporal de las personas mediante un régimen de explotación que ofrezca hospedaje y todos los servicios propios de dicha actividad terciaria.

Art. 9.32. Usos pormenorizados

Se consideran los siguientes: Grupo I. Hoteleros (G1).

Grupo II. Campamentos de turismo o campamental (G2).
Grupo III. Parques Turísticos (G3).

Grupo IV. Turismo Rural (G4).

- El uso hotelero (G1), comprende aquellas actividades exclusivamente dedicadas al "alojamiento temporal de las personas en establecimientos hoteleros", acorde a la definición general del Decreto 110/1986 de 18 de junio, que excluye el apartamento turístico.

- El uso campamento de turismo o campamental (G2), comprende aquellas instalaciones dedicadas exclusiva o principalmente al servicio del alojamiento temporal o estacional con carácter turístico, tales como "campings", albergues y campamentos, "caravanning", colonias oficiales o particulares para uso de sus afiliados, socios o empleados, etc.
- El uso parque turístico (G3), comprende aquellas actividades dedicadas preferentemente al alojamiento temporal de las personas en establecimientos hoteleros, admitiendo los apartahoteles y apartamentos turísticos con carácter secundario y siempre que quede garantizada su unidad de explotación y no segregación. Queda prohibido el uso turismo rural en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de las carreteras y en las zonas próximas a fábricas, industrias, vertederos, instalaciones o actividades incluidas en los anexos I y II de la Ley 7/1.994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental que provoquen efectos contaminantes, ruidos o molestias. Corresponde a la tipología planteada para el desarrollo de los terrenos de ROSAM, de baja intensidad de uso, edificación y urbanización, máxima limitación de la circulación rodada y fomento de la circulación peatonal, y máximo mantenimiento del medio en su forma natural, o, cuando así sea preciso, cuidadosamente acondicionado para actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de esparcimiento, juego de niños, etc., sin parcelación individualizada, pero con un alto nivel de servicios comunes, reduciendo lo más posible la edificación, que se sustituiría por dicho acondicionamiento del terreno al aire libre, mediante terrazas, carpas, pérgolas etc.
- El turismo rural (G4) corresponde a aquellas instalaciones emplazadas en el SUELO NO URBANIZABLE de Régimen General situado al este de la actual CN-340 y que no correspondan a ámbitos para posibles instalaciones de parques eólicos. Se situarán a distancia no inferior de 500 metros de límite de suelo urbano y urbanizable.

Se destinará exclusivamente al alojamiento temporal o estacional con carácter turístico-hoteler, excluidos los apartahoteles y apartamentos turísticos, ocupando edificaciones preexistentes de interés arquitectónicos rehabilitadas, o de nueva construcción que respondan a las características propias de la edificación rural y aporten interés arquitectónico y paisajístico con su entorno.

En ningún caso se superará una capacidad máxima de 25 camas (50 plazas).

Las propuestas se someterán a una "Declaración de interés turístico rural" que habrá de otorgarse por el Ayuntamiento en sesión plenaria.

Las nuevas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima: 30.000 metros.
- b) Altura máxima: 1 planta y 3,50 metros. Cubierta plana. c) Separación mínima a linderos: 15,00 metros.
- d) Se cumplirán los apartados f), g), h), j) y k) del art. 14.6 de las Normas Particulares del presente PGOU.

Art. 9.33. Condiciones de la edificación e instalaciones.

1. Al uso de hospedaje en general, se aplicarán las siguientes condiciones:

- a) Las condiciones establecidas en el art. 9.21 correspondientes al uso residencial, salvo las superficies mínimas útiles para las que serán de aplicación las reguladas en las normativas turísticas.
- b) Las condiciones relativas a accesibilidad a las viviendas y edificios así como a las de seguridad, acústicas, térmicas, etc., correspondientes al uso de vivienda.
- c) Los requisitos generales fijados por la ordenación turística aplicable, y los específicos para su grupo y categoría.

2. Se tendrán en cuenta las previsiones contempladas en el apartado 34 del Anexo II y apartado 8 del Anexo III de la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental.

3. Los usos de establecimientos de hostelería con espectáculos públicos cumplirán lo que les sea de aplicación, por sus dimensiones y capacidad.

4. En general, en estos establecimientos públicos, cuando se hallen en zonas residenciales, en calles con uso predominante de

vivienda muy próximos a ella, además de las limitaciones de situación impuestas a los mismos por el ruido o molestias que generan, no podrán emitir o producir ruidos o sonidos cuya percepción en el exterior de los establecimientos exceda de:

Entre las 8 y las 22 horas: 45 dBA

Entre las 22 y las 8 horas: 30 dBA

5. Los parques turísticos no superaran en cuanto a edificabilidad global los 0,15 m²/m²., ni la altura de una planta, con posibilidad de ático retranqueado.

6. Los campamentos de turismo o uso campamental, cumplirán con las condiciones de turismo, autorizaciones, control, tipologías, etc. Que le son propias por razón de la materia.

NORMAS PARTICULARES

TITULO DECIMOCUARTO: NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO PRIMERO: SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (NUR) Y SUBZONA DE INTERES AGRICOLA

Art. 14.1. Definición y objetivo

El suelo no urbanizable de carácter rural es aquel que separado de cualquier proceso de urbanización no requiere una protección especial, pero que su urbanización se considera incompatible con el modelo de desarrollo urbano y territorial adoptado. Se establece dentro de esta categoría una subzona denominada "Interés agrícola", cuyo ámbito viene delimitado en los planos de clasificación del suelo.

El objetivo es mantener y potenciar la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y del hábitat rural.

Art. 14.2 Condiciones de parcelación o segregación de parcelas.

Establecer condiciones de parcelas en el SNUR

- Preservación de vías y caminos existentes.
- Prohibición de apertura de tramos, vías o caminos.
- Deberán tener frente y acceso por vía existente.
- Parcela mínima indivisible: 30.000 m² en seco y 2.500 m² en regadío. La acreditación del carácter de la parcela (secano o regadío), deberá realizarse mediante certificado expedido por la Delegación de Agricultura.

Art. 14.3 Condiciones de uso y edificaciones permitidas.

Junto con el uso primario que caracteriza a una determinada parcela en el SNUR se admitirán edificaciones e instalaciones vinculadas al mismo, o compatibles con él sin constituir en si mismo usos diferenciados de conformidad con el artículo 52 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, tales como:

- a) Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos que precisen localizarse en terrenos de esta clase.
- b) Las instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera o forestal.
- c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de la parcela sobre la que se sitúan.
- d) Las industrias de transformación y comercialización del sector primario.
- e) Las industrias contaminantes o/y peligrosas que deban emplazarse alejadas de la zona urbana.

f) Usos e instalaciones de interés público o social.

g) Viviendas unifamiliares vinculadas a explotaciones agropecuarias.

En la subzona de "Interés agrícola", aparte del uso agrícola en toda su extensión y la repoblación forestal, estas actuaciones quedan limitadas a los apartados b), c) y g) enumerados anteriormente. Ajustándose las edificaciones a las siguientes condiciones:

1. Tipología: aislada.
2. Superficie máxima construible: 150 m².
3. Altura máxima: una planta y 6,50 metros
4. Parcela mínima a efectos de segregación y de edificación:

Para explotaciones en seco: 30.000 m²

Para explotaciones en regadío: 2.500 m²

5. Frente mínimo de parcela: 40 metros.
6. Retranqueo mínimo de la edificación a todos los linderos: 15 metros.
7. Cumplir los requisitos f), g), h), i), j), k) y l) del artículo 14.6. de las presentes Normas Particulares.

Art. 14.4. Obras públicas

1. Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.
2. Son autorizables las obras e instalaciones relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras públicas.

3. Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán obras provisionales. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas se examinará su autorización de acuerdo con las determinaciones del Plan.

4. Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

5. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Art. 14.5. Instalaciones agrarias, ganaderas y forestales.

Podrán autorizarse las instalaciones necesarias para la explotación agrícola, ganadera y forestal, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.

Los almacenes auxiliares vinculados a la actividad primaria tendrán una superficie máxima construida del 5% de la parcela, en una parcela mínima que cumpla las condiciones establecidas en el apartado siguiente, excepto parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Provisional del presente Plan y están inscritas en el Registro de la Propiedad.

La superficie de la parcela mínima se establece en 30.000 m² para explotaciones en seco y 2.500 m² para explotaciones en regadío.

Para autorizarse cualquier tipo de edificaciones e instalaciones vinculadas o ligadas a la explotación agrícola o ganadera, será necesario acreditar fehacientemente que el solicitante ejerce únicamente la citada actividad.

Altura máxima: 1 planta y 4,50 metros

Deberán cumplirse los apartados e), f), g), h), i), j), k), l), del artículo siguiente.

Art. 14.6. Condiciones generales de las viviendas unifamiliares vinculadas a la explotación agropecuaria.

1. Excepcionalmente, cuando quede justificada la necesidad de su implantación en la clase de suelo no urbanizable y acreditada su vinculación a la explotación agrícola, ganadera o forestal de los terrenos, se podrá autorizar la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en las categorías de suelo que expresamente se prevea en este Plan General de Ordenación Urbanística, mediante los requisitos y el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística, a los efectos de lo establecido en el apartado anterior, se entenderá justificada la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable cuando la actividad precise de cuidados permanentes o intensivos, o el titular no posea residencia en el Municipio de Conil o municipios colindantes o cercanos. Será un dato revelador de esta dedicación que la residencia esté habitada en el periodo que precise de mayor cuidado el tipo de cultivo o la actividad agropecuaria que se desarrolle.

3. Se considerarán documentos reveladores de la vinculación de la vivienda a la actividad agrícola, ganadera o forestal los que acrediten la actividad económica y profesional del titular de los terrenos, tales como inscripción en registros profesionales, altas en actividades económicas o profesionales a efectos impositivos o análogos, declaraciones de renta y documentos fiscales; así como los que acrediten el rendimiento agrícola de la concreta explotación llevados a cabo por su titular.

4. Las condiciones de implantación de la vivienda habrá de suponer la menor merma y perjuicio a la explotación de los terrenos, debiendo presentar la parcela las dimensiones tales que su producción requiera real y justificadamente la implantación de la misma, de modo que se cumpla lo establecido en el art.52.1.B) b) de la LOUA.

- a) Parcela mínima: 30.000 m², para explotaciones en secano y 10.000 m² para explotación en regadío.
- b) Superficie máxima construible: 150 m².
- c) Altura máxima: una planta y 3,50 metros.

d) Frente mínimo de parcela a camino existente de acceso: 100 m. en parcelas de secano y 25 m. en regadío.

e) Separación mínima de la edificación de los linderos: 15 m.

f) Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

g) Posición y acabado del edificio acorde con su carácter aislado y rural.

h) Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.

i) Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.

j) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

k) Distancias a otras edificaciones 50 metros en parcelas de secano y 20 en parcela de regadío.

l) Que acredite fehacientemente la actividad agrícola como única.

5. La autorización de la vivienda quedará sujeta a la obtención de la licencia, previa aprobación del Proyecto de Actuación con las determinaciones que se expresan en el artículo 42.6, y el procedimiento previstas en el artículo 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

6. Por la naturaleza y el objeto de las obras el promotor de las obras, no habrá de acreditar la utilidad pública o interés social de la actuación, la viabilidad económica y financiera de la misma, ni el plazo de la autorización. Asimismo, al estar la construcción vinculada a la explotación agropecuaria, el titular no está sujeto a la prestación compensatoria que se regula en el apartado 52.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Art. 14.7. Industrias relacionadas con el sector primario.

Son admisibles en esta clase de suelo las industrias de transformación y comercialización del sector primario que necesariamente deban emplazarse en la propia finca en la que se localiza el origen de las materias primas, siempre en parcelas mayores de 3,00 Has. y con una ocupación máxima de superficie construida del 5%. Serán exigibles el cumplimiento de los apartados f), g), h), i) y j) del anterior artículo.

Art. 14.8. Industrias contaminantes y/o peligrosas.

1. Las industrias contaminantes y/o peligrosas que deban ubicarse alejadas de la zona urbana por razones de seguridad y salubridad públicas, se autorizarán en el suelo no urbanizable general, según los requisitos generales establecidos en los artículos 42 y 43 de la LOUA y previa aprobación del Estudio de Impacto Ambiental, con el cumplimiento de las condiciones siguientes:

a) Parcela mínima: 4 Has.

b) Ocupación máxima: 5% de la parcela.

c) Separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

d) Plantación de arbolado en el 30% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.

e) 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.

f) Compromiso de participación en la adopción de medidas públicas con la finalidad de mejorar el medio ambiente en la zona rural en la que se integre.

Art. 14.9. Usos de interés público o social.

1. Podrán autorizarse instalaciones y usos de interés público o social que deban emplazarse en el medio rural, previa declaración y constatación de tal circunstancia por parte de los Organismos municipales y autonómicos competentes y siempre siguiendo los procedimientos establecidos en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

2. Para la autorización-declaración se deberán ponderar las siguientes circunstancias:

a) Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.

b) Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable general y evaluación del impacto en el medio físico.

c) Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

d) Necesidad de su emplazamiento en la localización propuesta.

3. Las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir, además, las siguientes condiciones:

a) El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas.

b) Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

CAPITULO SEGUNDO: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION TERRITORIAL Y URBANISTICA.

Art. 14.10. Definición.

El suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística es aquel que en razón de sus valores agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ecológicos y de aplicación de la legislación sectorial, requieren una especial protección. Comprende este apartado aquellos suelos que se consideran con un alto valor territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico, así como aquellos encuadrados en las letras a, b, c, d y e, del artículo 46 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

Art. 14.11. División.

Dentro del suelo no urbanizable de especial protección planificación territorial o urbanística se distinguen cuatro subáreas en función de sus características específicas:

- Forestal de interés ecológico.
- De interés paisajístico litoral.
- Vega del Río Salado

Art. 14.12. Ámbito de aplicación.

El ámbito territorial del suelo no urbanizable de especial protección y de cada una de sus subáreas se delimita en los planos de ordenación correspondientes.

Art. 14.13. Régimen.

Es el establecido con carácter general en el Título Tercero, Capítulo Primero de las normas urbanísticas generales y concretado con la normativa específica para cada subárea en el capítulo segundo del título decimocuarto.

SECCION 1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION FORESTAL DE INTERES ECOLOGICO.

Art. 14.14. Definición.

Se incluyen dentro de estos terrenos las masas forestales más importantes del municipio ubicadas en la Dehesa de Roche y aquellas otras que con carácter más disperso ocupan determinadas áreas de los cerros.

Art. 14.15. Ámbito de aplicación.

El reflejado en los planos de clasificación del suelo.

Art. 14.16. Condiciones de uso.

Estarán permitidas, exclusivamente, las siguientes actividades:

- Adecuaciones recreativas de uso público ligadas al medio, que consistan en acondicionar áreas al aire libre para esparcimiento público (recorridos peatonales, bicicletas,...), pudiendo admitirse la implantación de servicios mínimos tales como instalaciones no permanentes de despacho de bebidas y comidas, con un máximo de 30 m² construidos, mobiliario rústico y aparcamientos. En cualquier caso este tipo de actuaciones públicas deberán enmarcarse en un proyecto global que abarque como mínimo ámbitos de 200.000 m² de suelo, de los que como mínimo el 90% deberá mantenerse en su carácter natural y por tanto ajeno a ninguna actuación. Estos proyectos deberán contar con autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

Estas actuaciones sólo podrán aplicarse en las zonas forestales situadas en la zona Dehesa de Roche, por lo que no podrán llevarse a cabo en las masas forestales protegidas de los cerros.

- Localización de itinerarios eco-pedagógicos.
- Edificaciones e instalaciones contra incendios.

- Tala mediante entresaque de la arboleda, siempre que con ello se derive regeneración de la arboleda natural.
- Desbrozado de matorral para posibilitar los aprovechamientos económicos normales y que no supongan impacto negativo.

SECCION 2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE INTERES PAISAJISTICO LITORAL.

Art. 14.17. Definición.

Dentro del conjunto de la fachada litoral del municipio, que alcanza una longitud de 13,30 kilómetros, pueden distinguirse tres subespacios: primero, el que se extiende desde límite del término municipal con Chiclana, es decir, desde la Torre del Puerco hasta el saliente rocoso del cabo Roche donde se ha apoyado el puerto pesquero de reciente construcción, segundo desde este punto hasta la desembocadura del río Salado y por último desde el río hasta el arroyo Conilete.

Todo el frente litoral del municipio tiene unas características de gran significación que la hacen especialmente relevante por su interés paisajístico.

Art. 14.18. Ámbito de aplicación

Es el que se refleja en los planos clasificación del suelo.

Dentro del ámbito de protección se han incluido las siguientes áreas:

- En el subespacio Torre del Puerco-Cabo Roche: se incluyen dos áreas al norte y sur de la urbanización Roche, con una profundidad media de 400 metros.
- En el subespacio Cabo Roche-Río Salado: se incluye una protección de 200 metros de fondo entre Cala del Aceite y Cala del Quinto. En el frente de la urbanización Fuente del Gallo se ajusta al planeamiento aprobado. Entre esta urbanización y el casco urbano se establece una protección de 100 metros de profundidad clasificada como espacios libres.
- En el subespacio Río Salado-Arroyo Conilete. Se establece como protección especial el espacio comprendido entre

la carretera del Palmar y la ribera del mar.

Art. 14.19. Condiciones de uso.

Los únicos usos permitidos son los de cultivos (en la zona que actualmente se producen), con control periódico sobre los mismos para garantizar la integridad de las áreas.

Art. 14.20. Condiciones de edificabilidad.

Estos terrenos se consideran inedificables a todos los efectos.

SECCIÓN 3. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LA VEGA DEL RÍO SALADO.

Art. 14.21. Definición

Se incluye dentro de estos terrenos los adyacentes a las zonas de policía del cauce del río Salado, denominados La Vega del Río Salado, por sus características de gran significación que los hace especialmente relevante por su interés paisajístico y ambiental.

La presente normativa tiene por objeto regular las limitaciones de las actividades que puedan localizarse en dichos terrenos.

Art. 14.22. Ámbito de aplicación.

Es el que se refleja en el plano de ordenación territorial OT-01 Clasificación de la Totalidad del Término Municipal a escala 1:25.000,

Art. 14.23. Condiciones de uso.

La tolerancia de usos se limitará a los establecidos en el art. 14.16.

Art. 14.24. Condiciones de la edificabilidad.

Quedan prohibidas las edificaciones permanentes de cualquier tipo, salvo las que estén ligadas a la conservación y mantenimiento del área.

Podrán así, autorizarse edificaciones complementarias del aprovechamiento agrícola y forestal de la banda de protección siempre que estén situadas a una distancia superior a 40 metros del eje del cauce y no suponga sus cierres o impedimento de acceso a lo largo de la ribera. Las condiciones de la edificación de estos usos no superarán los 30 m² con una altura máxima de 4 metros. Las edificaciones complementarias en zona de policía conforme a la Legislación de Aguas requieren autorización previa del Organismo de Cuenca.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras."

CAPÍTULO TERCERO: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECÍFICA.

SECCIÓN 1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE COSTAS. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

Art. 14.25. Definición.

La presente Normativa tiene por objeto regular las limitaciones de las actividades que puedan localizarse en áreas de protección de costas, y que se regulan y les es de aplicación el texto Ley 22/1998 de 18 de julio de Costas;

Son bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la

Constitución:

1. La ribera del mar y de las rías, que incluye:

a) La zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial. Esta zona se extiende también por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas.

Se consideran incluidas en esta zona las marismas, albuferas, marjales, esteros y, en general, los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, de las olas o de la filtración del agua del mar.

b) Las playas o zonas de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, tengan o no vegetación, formadas por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales o artificiales.

2. El mar territorial y las aguas interiores, con su lecho y subsuelo, definidos y regulados por su legislación específica.

3. Los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental, definidos y regulados por su legislación específica.

Art. 14.26. **Ámbito de aplicación.**

Se aplicara en todo el ámbito costero con los criterios especificados en la legislación vigente, Ley de Costas

Las determinaciones para todas las clases de suelo se recogen en el Anexo Normas de Protección Ambiental. Capítulo Cuarto. Normas de Protección del Medio Natural. Sección Sexta. Normas de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre y Zona de Servidumbre de Protección, de las Normas Generales de este Plan.

Art. 14.27. **Zona de Servidumbre de Protección.**

1.- La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera

del mar.

2.- La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre, en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate.

3.- En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

-Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

-La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.

-Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.

-El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.

-El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.

-La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

4.- Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

5.- En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

6.- De conformidad con lo establecido en el art. 44.6 de la Ley 22/88, de 28 de julio de Costas, se prohíben la instalación de

colectores paralelos en los 20 primeros metros de la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Se buscará un trazado alternativo a las redes de saneamiento que se proponen con un trazado paralelo a la costa, dentro de sus primeros 20 metros, siempre que las mismas no estén integradas en el paseo marítimo existente.

7.- Los puntos de vertidos de pluviales al Dominio Público Marítimo Terrestre deben contar con la autorización de vertido, tramitada de acuerdo a lo establecido en el decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al Dominio Público Marítimo Terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección.

8.- Los planes de desarrollo deben asegurar la accesibilidad pública peatonal y viaria al Dominio Público Marítimo Terrestre estableciéndose medidas que sirvan para asegurar la recuperación de la zona de servidumbre de tránsito legalmente establecida de acuerdo a la Ley 22/88, de 28 de julio de Costas.

9.- Los accesos al Dominio Público Marítimo Terrestre se localizarán, previo estudio, en las zonas menos vulnerables y conservando los ecosistemas existentes en la zona, con el objeto de preservar las distintas unidades ambientales.

10.- En aquellas zonas en las que existan formaciones dunares deberán establecerse accesos a la playa sobre plataformas de madera elevada al objeto de evitar su degradación y garantizarse de esta forma la integridad físico-natural de las formaciones dunares del término municipal.

11.- Se aplicaran sistemas de iluminación viaria que no supongan un incremento de la radiación lumínica del entorno urbano y se protegerá la proyección excesiva hacia el cielo y mar.

12.- Al objeto de preservar las condiciones ambientales de la zona litoral se prohíbe la plantación de especies vegetales no autóctonas (palmeras, uñas de león etc) y en los proyectos que se desarrollen en el litoral deben incluir medidas tendentes a regenerar y posibilitar la colonización de especies autóctonas en las dunas y arenales costeros.

Todas las actuaciones que se desarrollen en dicha Zona de Servidumbre de Protección deberán contar con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia con Autorización de Uso en Zona de Servidumbre de Protección tramitada ante esta Delegación Provincial de Medio Ambiente. Las edificaciones de uso residencial ubicadas en Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, se registrarán por las disposiciones que al respecto se establecen en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS.

SECCIÓN 2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RÍOS, CAUCES Y ARROYOS. DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO

Art. 14.28. Definición.

La presente Normativa tiene por objeto regular las limitaciones de las actividades que puedan localizarse en áreas de protección de ríos, cauces y arroyos, y que se regulan y les es de aplicación Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL1/2001 de 20 de Julio); Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/86 de 11 de Abril); Plan Hidrológico de Cuenca (RD 1664/98 de 24 de Julio y O.M. de 13/08/99) y Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de Julio).

Art. 14.29. Ámbito de aplicación.

Se aplicará a todos los cauces y a todo tipo de suelo sea Urbano, Urbanizable o no Urbanizable que son los siguientes:

- Río Roche.
- Arroyo del Quinto.
- Río Salado.
- Arroyo Conilete.
- Arroyo de las Peñuelas.

- Arroyo de Jandilla.

Art. 14.30. Áreas de protección

La protección de los arroyos, ríos y cauces, se regulará según lo dispuesto en la legislación sectorial de Aguas y a lo que al respecto se informe por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir u Organismo de Cuenca.

En tanto no se defina la línea de cada una de las zonas de dominio, servidumbre y policía, esta última se tomará de 100 metros desde el límite del cauce.

En esta zona de policía los únicos usos permitidos son los que se establecen en el artículo siguiente.

Para ello, en la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo (Proyectos de Urbanización u Obra concretos), se tendrán en cuenta los siguientes preceptos, en la medida que corresponda su aplicación en cada caso:

1. Relativo a Zonas de Servidumbre: Se respetará la banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento de D.P.H. (R.D. 849/86 de 11 de Abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (Art. 6 al 8 del Reglamento).

2. Relativo a Zonas de Policía: Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m. de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (Art. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento).

Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.

Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.

Extracciones de áridos.

Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.

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

3. Relativo a Zonas Inundables: A fin de proteger a personas y bienes y de acuerdo con el Art.67.9 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98 de 24 de Julio y O.M. de 13/08/99), los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables, definidas en el sentido del Art.67.5 de dicho Plan, para lo cual, y de acuerdo con el Art.28-2º del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de Julio), las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitaran dichas zonas inundables.

4. Relativo a cauces de DPH: Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del cauce público (Art. 51 al 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento).

5. Relativo a aguas superficiales: Se obtendrá concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125 del Reglamento).

6. Relativo a aguas subterráneas: No se presumen afectadas. Caso contrario, obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m3/año (Art.184 al 188 del reglamento), o realizar la comunicación para volumen inferior a 7.000 m3/año (Art. 84 al 88 del reglamento).

7. Relativo a vertidos: Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento de dominio público hidráulico (Art. 92 a 100 Ley Aguas).

Art. 14.31. Condiciones de uso.

La tolerancia de usos se limitará a los agrícolas y forestales en la banda de protección anteriormente definida, y será regulada por los servicios competentes de la Administración.

Art. 14.32. Condiciones de edificabilidad.

Quedan prohibidas las edificaciones permanentes de cualquier tipo, salvo las que estén ligadas a la conservación y mantenimiento del área.

Podrán así, autorizarse edificaciones complementarias del aprovechamiento agrícola y forestal de la banda de protección siempre que estén situadas a una distancia superior a 40 metros del eje del cauce y no suponga sus cierres o impedimento de acceso a lo largo de la ribera. Las condiciones de la edificación de estos usos no superarán los 30 m² con una altura máxima de 4 metros. Las edificaciones complementarias en zona de policía conforme a la Legislación de Aguas requieren autorización previa del Organismo de Cuenca.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras.

SECCIÓN 3. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

Art. 14.33. Definición

El régimen del sistema de vías pecuarias será el establecido en la Ley 3/1995 de 23 de Marzo, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas en los diversos artículos recogidos en estas Normas (Título IV, Sección 2).

Art. 14.34. Ámbito de aplicación.

Aquel señalado por el Plan General en el plano de información sobre Vías Pecuarias.

SECCIÓN 4. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Art. 14.35. Ámbito de aplicación y Normas de Protección

a. Los suelos marcados en planos como yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizable tiene la clasificación de SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Los yacimientos arqueológicos protegidos por esta normativa en suelo no urbanizable son:

Torre de Castilnovo
Torre de Roche
Cala del Aceite
Casa del Diablillo (Baluarte nº21)
Casa de Postas
Alto de la Lobita
Los Algarrobillos
Cerro de la Vigía
Camino de las Quintas
Pago de Matamoros
Puntalejo I
Puntalejo II
El Roqueo
La Fontanilla
Loma de Puerto Hierro
Pocito Blanco
Torre del Puerco

Las normas de protección para estos suelos son las contenidas en el Art. 15.01 de estas Normas Particulares y las correspondientes al anexo del Art. 8.1 de las Normas Generales del Plan.

SECCIÓN 5. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DOMINIO DE CARRETERAS.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2001 de julio, de Carreteras de Andalucía, y en la Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras.

SECCIÓN 6. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN LUGARES DE INTERES COMUNITARIO.

Según el artículo 3 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, la Red Natura 2.000, es una red ecológica europea coherente de zonas especiales de conservación. Dicha red, compuesta por los lugares que alberguen tipos de hábitats naturales que figuran en el Anexo I y de hábitats de especies que figuran en el Anexo II, deberán garantizar al mantenimiento o, en su caso, el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los tipos de hábitats naturales y de los hábitats de las especies de que se trate en su área de distribución natural.

La red Natura 2.000 incluirá asimismo las zonas de protección especiales designadas por los Estados miembros con arreglo a las disposiciones de la Directiva 79/409/CEE de Consejo de 2 de abril de 1.979, relativa a la conservación de las aves silvestre.

Los espacios que forman parte de Natura 2.000 son de dos tipos. Por un lado las Zonas de Importancia Comunitario (ZIC), y por otro las Zonas de Especial Protección para Aves (ZEPA), ya designadas por los estados miembros con arreglo a las disposiciones de la Directiva de Aves Silvestres (Directiva del Consejo 79/409/CEE) pero a las que la Directiva de Hábitats integra en la red Europea.

En el Término municipal de Conil de la Frontera no encontramos Zonas de Especial Protección para Aves aunque si ZIC, para ellas se estará acorde a la legislación vigente.

Art. 14.36. Principios que rigen los Espacios Protegidos de la Red Natura 2000.

Son principios que inspiran son:

a) El mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de

los sistemas vitales básicos, respaldando los servicios de los ecosistemas para el bienestar humano.

b) La conservación de la biodiversidad y de la geodiversidad.

c) La utilización ordenada de los recursos para garantizar el aprovechamiento sostenible del patrimonio natural y, en particular, de las especies y de los ecosistemas, así como su restauración y mejora.

d) La conservación y preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales, de la diversidad geológica y del paisaje.

e) La integración de los requerimientos de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y la biodiversidad en las políticas sectoriales.

f) La prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística y los supuestos básicos de dicha prevalencia.

g) La precaución en las intervenciones que puedan afectar a espacios naturales y/o especies silvestres.

h) La garantía de la información y participación de los ciudadanos en el diseño y ejecución de las políticas públicas, incluida la elaboración de disposiciones de carácter general, dirigidas a la consecución de los objetivos de esta Ley.

i) La contribución de los procesos de mejora en la sostenibilidad del desarrollo asociados a espacios naturales o seminaturales.

Artículo 14.37. Red Natura 2.000.

1.- La Red Ecológica Europea Natura 2.000 es una red ecológica coherente compuesta por las Zonas de Importancia Comunitaria (Z.I.C.), dichas Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves (Z.E.P.A.), cuya gestión tendrá en cuenta las exigencias económicas, sociales y culturales, así como las particularidades regionales y locales.

2.- Los Lugares de Importancia Comunitaria, las Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves tendrán la consideración de espacios protegidos, con la denominación de espacio protegido Red Natura 2.000.

Artículo 14.38. Medidas de Conservación de la Red Natura 2.000.

1.- Para los Z.I.C. serán de aplicación los apartados 4., 5. y 6. del Art. 45 de Ley 42/2.007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

2.- Para las Z.E.P.A. serán de aplicación los apartados 4. y 5 del Art. 45 de Ley 42/2.007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Los ámbitos que se delimitan para la implantación de parques eólicos deberán ubicarse fuera de los límites del L.I.C. Acebuchales de la Campiña de Cádiz.

CAPÍTULO CUARTO: SISTEMAS GENERALES

Art. 14.39. Definición y objetivo.

El objeto de la definición de los sistemas generales en suelo no urbanizable es reservar y optimizar la función concreta que se asigne a cada uno de ellos.

Tiene diversa naturaleza y destino que se especificarán en cada caso en los planos de ordenación para cada sistema concreto.

Los usos admisibles serán aquellos que se corresponden con su destino concreto.

Art. 14.40. Clasificación.

Los sistemas generales en el suelo no urbanizable se clasifican en:

a) Sistema general de comunicaciones.

- Carreteras.

- Caminos y vías pecuarias.

- Portuario.

b) Infraestructuras.

- Hidráulicas.

- Eléctricas.

- Telecomunicaciones.

c) Infraestructuras saneamiento

d) Espacios libres

SECCIÓN 1. CARRETERAS

Art. 14.41. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente normativa se refiere a los terrenos clasificados en el Plan como suelo no urbanizable y afectado por el trazado existente o propuesto para las vías siguientes:

- Autovía A-48.

- Carretera N-340.

- Carretera Autonómica A-2232

- Carretera Autonómica A-2233

- Carretera Provincial CA-3207.

- Carretera Provincial CA-4201.
- Carretera Provincial CA-4202.
- Carretera Provincial CA-3206.
- Carretera C-213.
- Carretera Urbanización Roche.

Art. 14.42. Clasificación.

A los efectos de aplicación de la presente Normativa se consideran carreteras las vías enumeradas en el apartado anterior, no teniendo el resto del viario definido en el Plan el carácter de carretera.

No obstante, lo anterior, queda sujeto a lo que se disponga en los respectivos Planes Autonómicos y Municipales que se redacten al amparo de la legalidad vigente.

Art. 14.43. Régimen urbanístico

Se refiere a las limitaciones de la propiedad en lo referente a usos del suelo y edificación en los terrenos afectados por la Ley y Reglamento de carreteras y que corresponde a las zonas de dominio público, servidumbre, afección y edificación que se regulan concretamente en la Ley sectorial referida.

La carretera de la Urbanización Roche y la CA-213 tendrán la consideración de carretera Provincial a los efectos de aplicación del régimen urbanístico (zona dominio público, servidumbre, afección y edificación).

La Autovía A-48 estará en conformidad con la legislación sectorial de aplicación.

- Los usos e instalaciones incluidos en zona de servidumbre y afección de carreteras estatales estarán a lo dispuesto en las secciones 2 y 3 del capítulo I, Título III del RD 1812/1994 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras, o la vigente en su momento.

- Toda edificación, incluso las obras subterráneas, se situará detrás de la línea límite de Edificación (25m en la N-340 y 50m en la A-48, medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada).

- Previo al otorgamiento de licencia de edificación para nuevas construcciones próximas a las carreteras estatales, existentes o previstas, se llevará a cabo un estudio para determinación de los niveles sonoros esperables para prever limitaciones a la edificación o medios de protección acústica en caso de superarse los umbrales recomendados en la legislación en materia de ruido, actualmente la ley 37/2003, de 17 de Noviembre, de Ruido.

Las Carreteras Autonómicas y Provinciales están sujetas a las limitaciones y afecciones que se recogen en la Ley 08/ 2001 de 12 de julio de carreteras de Andalucía, y en el Real Decreto 1812/ 1992 que aprueba el Reglamento General de Carreteras, o en su defecto con la legislación sectorial de aplicación vigente.

SECCION 2. CAMINOS Y VIAS PECUARIAS.

Art. 14.44. Definición.

La presente Normativa regula los usos del suelo y edificación en los terrenos de dominio y uso público que por estar tradicionalmente destinado de un modo preferente al tránsito ganadero y a las comunicaciones agrarias entrarían en la concepción de vías pecuarias, siéndoles de aplicación la ley de Vías Pecuarias y el Reglamento que las desarrolla, así como al resto de la red de caminos existentes en el término municipal.

Art. 14.45. Clasificación Red Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias se clasifican con carácter general en:

CAÑADAS: Vías pecuarias cuya anchura no exceda los 75 metros. CORDELES: Vías pecuarias cuya anchura no sobrepase los 37,5 metros. VEREDAS: Vías pecuarias con anchura no superior a 20 metros.

Estas denominaciones serán compatibles con:

Coladas, Padrones, Hijuelas, etc., y su anchura quedará determinada en el acto de clasificación.

Art. 14.46. Ámbito de aplicación Red Vías Pecuarias.

El ámbito de aplicación es el siguiente:

1. Cordel del camino del Cañuelo o de Villacardosa.

Apoyándose en su traza se ha realizado la carretera de acceso a los Caños de Meca, en el término municipal de Vejer. La titularidad de la vía es de la Diputación Provincial, siendo su denominación A-2233.

Anchura: 37,61 metros

Longitud: 4 kilómetros

Dirección: de S. a N.

2. Vereda de Cádiz.

El primer tramo de la vereda es actualmente conocido como camino de la Fontanilla y esta pavimentado hasta la playa de la Fontanilla a la cual sirve de acceso, donde pierde su continuidad.

Desde el Puntalejo a la Urbanización Roche, el camino que realmente se utiliza difiere sustancialmente del indicado en la cartografía facilitada para su identificación, ya que aquel bordea el litoral hasta enlazar con una de las vías de Roche a través de la cual tiene continuidad y se prolonga hasta el municipio de Chiclana. Dentro de este municipio se da la misma divergencia entre el camino utilizado y la traza original, por lo que los propietarios de los terrenos sobre los que se ha redactado el Plan Parcial de la Loma del Puerco, han solicitado la modificación del trazado ajustándola al viario proyectado.

Se propone un trazado alternativo que bordea la Urbanización Roche, desde el entronque con la carretera de acceso al Puerto hasta el límite del término municipal con Chiclana.

Anchura: 20,89 metros

Longitud: 9 kilómetros

Dirección: de SE. a NE.

3. Vereda de Chiclana.

Actualmente constituye el acceso principal a la Villa desde la CN-340, a partir de esta existe un tramo sin pavimentar, en la zona de Casa de Postas, hasta su encuentro con el camino de La Lobita.

Se considera que la continuidad de ésta puede ser la nº 6, hasta enlazar con la 2.

Anchura: 20,89 metros

Longitud: 8,7 kilómetros

Dirección: de S. a N.

4. Vereda de Medina Sidonia o del Grullo.

Sobre la misma se apoya al segundo acceso a la Villa desde la CN-340. Actualmente es una vía de titularidad de la Diputación Provincial bajo la denominación A-2233.

Desde la CN-340 en dirección a Medina se encuentra sin pavimentar.

Anchura: 20,89 metros

Longitud: 11 Kilómetros

Dirección: de SO. a NO./ * vía pecuaria deslindada.

5. Vereda del Rodeo del Término Vejer.

Es una vereda que transcurre por el límite de los términos municipales de Conil y Vejer.

Anchura: 20,89 metros

Longitud: 21 kilómetros

Dirección: de NO a SO

6. Colada de enlace entre las Veredas de Chiclana y de Cádiz.

En el primer tramo, comprendido entre el acceso a la Villa y la CA-3208, existe un camino, a partir del cual continua el acceso al puerto pesquero, realizado sobre la traza de la vía pecuaria.

Anchura: variable

Longitud: 5,5 kilómetros

Dirección: de E a O.

7. Colada de enlace entre las Veredas de Chiclana y el Rodeo.

Es una pequeña colada de 1 Km. de longitud que atravesando la CN-340 confluye con la Vereda del Rodeo en el río Salado.

Anchura: variable

Longitud: 2 kilómetros

Dirección: de O a E

8. Colada de Jardal y Barrio Nuevo

Sobre la misma se apoya la vía principal que articula el núcleo rural de Barrio Nuevo.

Anchura: Variable

Longitud: 3 kilómetros

Dirección: de E a O y NE a SO

Art. 14.47. Zona de Protección Red Vías Pecuarias.

Con carácter transitorio hasta la delimitación definitiva de la misma por el organismo competente, se considera como tal una zona delimitada por el borde de la misma y una línea paralela a 15 m. de la misma en ambos lados de la vía pecuaria.

En esta área no podrán realizarse edificaciones, ni ampliación o reconstrucción de las existentes, permitiéndose sólo las obras de conservación de las existentes. Tampoco se permitirá la construcción de cercados de parcelas.

Art. 14.48. Condiciones de uso en vías pecuarias y clasificación del suelo.

El destino prioritario de las vías pecuarias como lugar de tránsito de ganado ha perdido importancia en la actualidad. La tradicional vocación de desplazamiento del ganado, principalmente del trashumante, se ha visto disminuida por la incorporación de modernas técnicas de aprovechamiento ganadero y de medios de comunicación, así como por la propia evolución del sistema económico que tiende hacia una diversificación productiva, implicando con ello la disminución progresiva del peso relativo del sector ganadero.

Las vías pecuarias pueden desempeñar, dependiendo de las zonas, un importante papel de diversidad paisajística, contribuir a mejorar la gestión y conservación de los espacios naturales, fomentar la biodiversidad al posibilitar el intercambio genético de las especies vegetales y animales, incrementar el contacto social con la naturaleza y permitir el desarrollo de actividades de tiempo libre compatibles con el respeto a la conservación del medio natural.

Como usos compatibles se han establecido:

- Usos tradicionales de carácter agrícola que no tengan carácter de ocupación.
- Plantaciones forestales lineales.

- Comunicaciones rurales y en particular el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola. Con carácter excepcional y para uso específico se podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no tengan carácter agrícola.
- Los usos complementarios serían aquellos que fomenten el esparcimiento del ciudadano y las actividades de tiempo libre:
- Paseo.
- Senderismo.
- Cabalgada.
- Cicloturismo.
- Otras formas de ocio y deportivas que no conlleven la utilización de vehículos motorizados.

Los enlaces de conexión de las vías pecuarias con los caminos y carreteras asfaltadas serán objeto de un tratamiento acorde con lo establecido en el Decreto 155/1998 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Junta de Andalucía. Las actuaciones en vías de comunicación (carreteras, caminos, viarios, etc...) que afecte a vías pecuarias (proyectos de mejora-construcción) deberán contar con las correspondientes medidas de reposición, para ello con carácter previo a la redacción del proyecto definitivo deberá evaluarse la viabilidad de las medidas de reposición que se planteen para garantizar la continuidad e integridad superficial de las vías pecuarias afectadas.

Los trazados originales o alternativos de las vías pecuarias podrán discurrir:

- Por Suelo no Urbanizable, en cuyo caso su clasificación se considera de especial protección.
- Por Suelo clasificado como Urbanizable, en cuyo caso el trazado se respetará íntegramente, asegurándose siempre su transitabilidad y quedando libre de cualquier uso que no sea el que prevé el propio Reglamento de Vías Pecuarias de la

Comunidad Autónoma de Andalucía, asignándole los Planes Parciales, un uso de "Espacio de Vía Pecuaria", sin computar como zona verde y reconociendo expresamente su titularidad como Dominio Público.

Los Planes Parciales que en desarrollo del presente Plan General, se encuentren afectos por el paso de trazados de vías pecuarias deberán ser informados con carácter vinculante por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

c) Por suelo Urbano consolidado en cuyo caso se plantea su desafección cuando haya materialmente desaparecido por las edificaciones existentes.

d) Por Suelo clasificado como urbano no consolidado, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el apartado b). Los instrumentos de planeamiento que desarrollen dichos suelos, deberán ser informados con carácter vinculante por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

El presente plan afecta con la nueva clasificación del suelo a las siguientes vías pecuarias:

VEREDA DE CÁDIZ

Esta vía pecuaria se ve afectada por la clasificación como suelo urbanizable sectorizado en el sector SLN-1 "Rosam Puerto", por ello la delimitación establecida de dicho sector quedará condicionada a la tramitación de la modificación de trazado propuesta de la vía pecuaria.

Antes de proceder a ejecutar cualquier acción urbanística en dicho sector deberá haber finalizado el procedimiento de modificación de trazado.

Para iniciar el procedimiento se aportarán los siguientes documentos:

- Plano a Escala 1:2.000 en el que figure tanto el nuevo trazado como el originario de la vía pecuaria.
- Coordenadas UTM de los puntos que definan el nuevo trazado (AP correspondiente).

- Disponibilidad de los terrenos.
- Colindantes de los terrenos afectados por la modificación de trazado. Deberá constar: Nombre/ D.N.I./Domicilio/Referencias catastrales.

Igualmente se ve afectada por la clasificación como suelo urbanizable sectorizado establecida en la zona de la Fontanilla, aunque no se ha planteado alternativa de trazado. El ámbito establecido en la clasificación de la vía pecuaria deberá respetarse según lo indicado en el Artículo 14.40 apartado b) Suelo clasificado como Urbanizable. El documento de desarrollo y ejecución del planeamiento deberá contar con medidas de reposición de la vía pecuaria, y antes de su aprobación definitiva deberá ser evaluado por la Delegación Provincial.

VEREDA DEL CAMINO DE MEDINA SIDONIA O DEL GRULLO

Puede verse afectada por la delimitación de suelo urbanizable sectorizado establecidas junto a la carretera (A-2232) DE ACCESO A Conil desde la N-340

La delimitación de estas zonas debe respetar el deslinde realizado ya que se pueden producir distintas afecciones (accesos, infraestructuras, etc...).

El documento de desarrollo y ejecución del planeamiento deberá contar con medidas de reposición de la vía pecuaria, y antes de su aprobación definitiva deberá ser evaluado por la Delegación Provincial.

VEREDA DE CHICLANA

Se ve afectada por la delimitación de Suelo Urbanizable sectorizado establecida a partir del Suelo Urbano a ambos lados de la carretera de acceso principal a Conil la N-340.

No se ha planteado alternativa de trazado, por lo que deberá respetarse el ámbito definido de la vía pecuaria según lo indicado en el Artículo 14.40 b): Suelo clasificado como Urbanizable. El documento de desarrollo y ejecución del planeamiento deberá contar con medidas de reposición de la vía pecuaria, y antes de su aprobación definitiva deberá ser evaluado por la Delegación Provincial.

Art. 14.49. Red de Caminos Locales o Municipales.

Componen la red de caminos actualmente existente en el municipio, quedando expresamente prohibida la apertura de nuevos caminos en todo el suelo no urbanizable.

A dichos caminos deberán de aplicarse los siguientes parámetros:

1. Características de los cerramientos de parcelas:

Deberán ser diáfanos, sin muretes ni zócalos opacos, de malla o similar y altura no superior a 2,00 metros.

2. La distancia mínima de los cerramientos de parcelas será de 3,00 metros desde el borde del camino.

3. La distancia de edificaciones será conforme a lo establecido en las Normas Particulares de S.N.U., considerándose como lindero al camino los cerramientos definidos en el apartado anterior.

A los caminos denominados "La Lobita" y "Carretera del Pradillo", la distancia mínima de los cerramientos de parcelas será de mínimo 9,00 metros desde el eje del camino, garantizándose una anchura total de 18 metros de caminos.

SECCION 3. SISTEMA GENERAL PORTUARIO.

Art. 14.50. Definición y ámbito de aplicación.

El ámbito del sistema general portuario está constituido por la zona incluida dentro de la zona de servicio del puerto, estando excluido de la clasificación de suelo según lo dispuesto en el art. 44 de la LOUA, y está grafiado en el plano de sistemas generales."

Art. 14.51. Generalidades.

En desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General se redactará un Plan Especial para la ordenación completa de la zona de servicio del puerto, que tiene la calificación de Sistema

General Portuario.

Las condiciones de diseño para el preceptivo Plan Especial son las impuestas por la legislación vigente y las determinaciones de este Plan General y los instrumentos que lo desarrollan.

Art. 14.52. Condiciones de uso y criterios de ordenación.

Son usos admisibles en la zona de servicio las actividades portuarias y sus tareas complementarias, así como los usos de equipamientos, servicios públicos y espacios libres. Son usos compatibles, además de las actividades comerciales portuarias, las que se correspondan a empresas industriales o comerciales, cuya localización está plenamente justificada por su relación con el tráfico portuario o por los servicios que de forma directa presten a los usuarios del Puerto.

Los criterios básicos que deben guiar el diseño de las propuestas de intervención del Plan Especial deben responder tanto a superar la problemática del puerto como a dotarse de una estructura que le permita en un futuro poder funcionar de forma más adecuada.

Los criterios básicos en que se debe apoyar la ordenación son los siguientes:

Incrementar la superficie de agua abrigada con calado suficiente para superar la escasa superficie útil de espejo de agua debido al bajo calado del puerto.

Incrementar la longitud de muelles de estancia y optimización de los existentes.

Separar dentro de la superficie de espejo de agua los usos pesqueros de los náuticos deportivos.

Ordenar los usos terrestres con un criterio de flexibilidad.

Con estos criterios la ordenación espacial y funcional del puerto debe considerar como más significativos los elementos siguientes:

- Resolver de forma adecuada su acceso.
- Mejorar las condiciones de abrigo

- Reservar una superficie de aparcamientos con capacidad mínima de 160 vehículos.
- Ampliar la superficie necesaria para ampliar los locales para armadores y edificio de servicio multiusos.
- Localización de puntos de atraque para embarcaciones náutico-deportivas en la zona de playa y varada actual

SECCION 4. INFRAESTRUCTURAS HIDRAULICAS.

Art. 14.53. Definición.

Esta Norma regula el régimen en el margen de las grandes infraestructuras hidráulicas que discurren por el subsuelo del término municipal y a través de las cuales se realiza el suministro de agua al municipio y saneamiento.

Art. 14.54. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la presente Normativa es el correspondiente al grafiado en el plano de sistemas generales y una banda de 10 metros paralela a los mismos y a cada lado de ellos medidos desde el eje.

Art. 14.55. Condiciones de uso y edificabilidad.

Los terrenos incluidos en el ámbito de la presente Normativa se consideran inedificables a todos los efectos, con el fin de garantizar la protección de las infraestructuras correspondientes.

SECCION 5. INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS.

Art. 14.56. Definición

La presente Normativa tiene por objeto regular las limitaciones de uso derivadas de la existencia de tendidos y/o instalaciones eléctricas en el suelo clasificado como no urbanizable.

Art. 14.57. Limitaciones de uso

Cuando las infraestructuras eléctricas discurren por el suelo no urbanizable de protección en alguna de sus modalidades anteriores, serán a través de Planes Especiales como se

establezcan las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua, cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales. Consecuentemente con el establecimiento de esta protección las posibilidades de la inclusión en esta clase de suelo de la infraestructura de energía eléctrica quedarán regladas al condicionamiento impuesto por dichos Planes Especiales.

Cuando las instalaciones eléctricas discurran por el suelo no urbanizable de régimen general se podrán autorizar instalaciones de utilidad pública, que no hayan sido explícitamente consideradas en el presente Plan.

Se tendrán en consideración las limitaciones a la edificación dispuestos en el Reglamento de 28 de noviembre de 1.968 sobre líneas eléctricas aéreas de Alta Tensión.

SECCION 6. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES.

Art. 14.58. Definición.

La liberalización del sector de las telecomunicaciones conlleva que sean tenidas en cuenta las necesidades de ocupación de dominio público de los distintos operadores de telecomunicaciones en el ámbito territorial que corresponda, siempre que su título habilitante lleve aparejado el derecho de ocupación de ese dominio.

Art. 14.59. Limitaciones de uso.

Dado que el uso del dominio público local constituye una pieza fundamental en el despliegue y desarrollo de las infraestructuras de telecomunicaciones, se atenderá a este respecto lo regulado en la Ley 32/2003, de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones o la legislación competente en vigor.

Los títulos habilitantes que pueden llevar aparejado el derecho de ocupación son:

- Concesiones para la explotación del servicio de telefonía básica y de los servicios portadores.
- Concesiones para la explotación del servicio de

telecomunicaciones por cable.

- Licencias B1 que habilitan para la prestación del servicio telefónico fijo disponible al público, mediante el establecimiento o explotación, por su titular, de una red pública telefónica fija. La explotación de la red incluye el derecho a prestar el servicio de líneas susceptibles de arrendamiento.

- Licencias B2 que habilitan para la prestación del servicio telefónico móvil disponible al público mediante el establecimiento o explotación, por su titular, de una red pública telefónica móvil.

- Licencia C1 que habilitan para el establecimiento o explotación de redes públicas que no impliquen el uso del dominio público radioeléctrico, sin que el titular de la licencia pueda prestar el servicio telefónico disponible al público. La explotación de la red incluye el derecho a prestar el servicio de líneas susceptibles de arrendamiento.

- Licencia C2 que habilitan para el establecimiento o explotación de redes públicas que impliquen el uso del dominio público radioeléctrico, sin que el titular de la licencia pueda prestar el servicio telefónico disponible al público.

SECCION 7. INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.

Art. 14.60. Definición.

La infraestructura de saneamiento se refiere al sistema básico de colectores existentes o previstos para atender a la recogida de aguas residenciales y pluviales derivadas del asentamiento de población y actividades implantadas en el municipio, así como de las estaciones depuradoras y otras, e instalaciones complementarias que fuesen precisas, (estaciones de bombeo, dilaceradoras, emisarios, etc.).

Art. 14.61. Determinaciones.

Todas las aguas residuales urbanas deberán ser recogidas por la red de saneamiento y canalizadas a las estaciones depuradoras, a cuyos efectos, Los Planes Especiales y en su caso, los Planes Parciales, establecerán las previsiones oportunas para la canalización de todos los vertidos hacia la nueva Estación Depuradora (EDAR) construida junto al río Salado, excepto las

provenientes del desarrollo turístico y residencial de Rosam y Roche que se resolverá independientemente de aquella”.

*Documento de Información y Diagnóstico del Plan Especial del Diseminado de Conil de la Frontera,

El Documento de Información y Diagnóstico del Plan Especial del Diseminado de Conil de la Frontera, a los efectos de las bases sentadas para la futura regulación y el tratamiento urbanístico del suelo no urbanizable en el término de Conil de la Frontera tanto en el Planeamiento General Futuro como en el presente Documento de Avance, resultó aprobado por Acuerdo Plenario de 25 de Marzo de 2010, conformado por tres Documentos, I de Diagnóstico, II de Conclusiones y III de Plan General de Infraestructuras para el Diseminado, siendo su información y orientación base importante para la elaboración del presente Documento.

Centrándonos en su Documento II sobre conclusiones y propuestas, subdivide el ámbito del diseminado de Conil sobre el que se centra, que es prácticamente todo el que sirve de soporte físico a la mayoría del conjunto de edificaciones y construcciones que han proliferado a lo largo y ancho del suelo no urbanizable del término municipal conileño, en las siguientes Áreas Homogéneas, distinguiéndolas sobre todo en base a la densidad edificatoria que soportan, los servicios de los que disponen y su situación geográfica:

- Zona A, Área este de la actual CN 340, que comprende todo el suelo no urbanizable del ámbito del Plan Especial que se extiende en esa zona, y que a su vez se subdivide:

La Subzona A-1 en el Norte, con superficie cercana a los 6 millones de m², denominada en el Plan Especial como Entorno Barrio Nuevo-El Colorado, Las Cumbres del Colorado, Puerta de Hierro donde se localizan densidades de viviendas cercanas a las 3 edf./ha, aunque eso sí no de forma homogénea, ya que incluso nos encontramos zonas de interior colindantes con el suelo urbano de Barrio Nuevo El Colorado cercanas a las 4 edif. /ha, previendo el Plan incluso una reclasificación de parte de esta zona

La Subzona A-2 que incluye el resto de la zona, con una superficie parecida a la anterior, y situada al este de la

CN -340, con una intensidad mucho menor, que incluye las zonas de Los Olivares, Colarte, Los Ballesteros y Huerta del Sol, extendiéndose hasta el núcleo tradicional de Casa de Postas para el que le presente Avance prevé delimitar un asentamiento urbanístico.

- Zona B, Área Oeste , que se extiende desde la CN 340 hasta el mar y los suelos urbanos y urbanizables, donde se localizan más del 70% de las edificaciones del suelo no urbanizable del término municipal, y que a su vez se subdivide en:

1. Subzona B-1 en el Norte, con unos 7.000.000 m², denominada de Las Parcelas de Roche, Los Majadales de Roche y Cerrillo del Río con una densidad edificatoria media baja en toda su extensión de entre 0,5 a 1 edif/ha. Aquí se localiza uno de los asentamientos propuestos en este Documento en una zona de Las Parcelas colindante con la CN 340 y el suelo urbano de El Colorado.

2. Subzona B-2 Buena Vista, Vega La Preciada, Mayorazgo y El Chinarejo, con una superficie de 3.300.000 m² aprox. y una densidad alta entre 1 a 1,5 edif/ha, aunque en algunas zonas como La Preciada se alcanzan las 3 donde se pe ha pensado incluso en una eventual reclasificación.

3. Subzona B-3 Roche Viejo- Pago del Zorro con unos 2.700.000 m² y unas densidades edificatorias entre 1 a 1,5 edif/ha, aunque en algunas zonas también se contabilizan densidades entre 2,5 a 3.

4. Subzona B-4 del Pradillo, Chaparrillo y Los Barreros, de unos 3.700.000 m² y con unas densidades muy baja y escasa.

5. Subzona B-5 Dehesa de La Villa , La Lobita y Casa de Postas con unos 2.300.000 m², pero con una densidad media de 1,5 edif/ha, si bién hay zonas que pasan de las 4, y donde este Documento propone la localización de 3 de los 4 asentamientos urbanísticos que se proponen, como son el tradicional núcleo de Casa de Postas, Zona de Los Berenjenas, colindante con Sectores de Suelo Urbano y Urbanizable del Litoral Centro del PGOU, y finalmente la Dehesa de la Villa, que además coincide en parte con el Área de Oportunidad Residencial que propone el POTAJ para Conil de la Fra.

6. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DE HÁBITATS RURAL DISEMINADO EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL. IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES AISLADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Dentro de este apartado debemos analizar los criterios que se establecen tanto el Decreto 2/2012 de 10 de enero , especialmente sus artículos 2.2. b), artículo 13 y Disposiciones Transitorias 2ª y 4ª para la identificación y delimitación de los eventuales asentamientos urbanísticos que existan en el suelo no urbanizable del término municipal, como a esos mismo efectos en las Normas Directoras, Anexo 1 Norma 3ª para identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos, para la ordenación urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del referido Decreto, aprobadas por la Orden de 1 de marzo de 2012 de la Consejería de Agricultura , Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía:

Decreto 2/2012 de 10 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:

Artículo 2Decreto2/2012: *Forma de ubicación de las edificaciones*

“1. A los efectos de este Decreto, bajo el término genérico de edificación se incluye también todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

2. Según la forma de ubicación de las edificaciones en el suelo no urbanizable, se distinguen las siguientes situaciones:

- a) Edificaciones aisladas: Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto en este Decreto y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística.
- b) Asentamientos urbanísticos: Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos

especificados en el [artículo 45.1.a\) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre](#).

- c) Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado: Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios “

Artículo 13 Decreto2/2012:*Incorporación de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable:*

“ 1. Los Ayuntamientos, con ocasión de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística o mediante su revisión total o parcial, incorporarán a la ordenación urbanística municipal los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de su término municipal que por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes, resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio.

2. La incorporación de los asentamientos urbanísticos a la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística se producirá en el marco de lo establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y por los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

3. Para la incorporación de los asentamientos urbanísticos, el Plan General valorará para cada uno de ellos si se encuentra en alguna de las situaciones que se especifican en el [artículo 46.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre](#), y que hacen necesario mantener la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable. En todo caso, no procederá la incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos que se encuentren en algunas de las siguientes situaciones:

- a) Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que sean incompatibles con el régimen de protección.
- b) Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, salvo que resulten compatibles con el régimen establecido por estos planes.

- c) Los ubicados en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico en vigor salvo que se acredite la inexistencia de los valores que determinaron la protección de dichos terrenos y siempre que la desaparición de esos valores no tenga su causa en el propio asentamiento.
- d) Los ubicados en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente.
- e) Los ubicados en suelos destinados a dotaciones públicas.

4. Para los asentamientos que no se incorporen a la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística, la Administración adoptará las medidas que procedan para el restablecimiento de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido. En el caso de los asentamientos ubicados en suelos protegidos o con riesgos señalados en el apartado anterior, la Administración establecerá las prioridades y los plazos para el ejercicio de estas medidas, que se concretarán en los correspondientes Planes municipales y autonómicos de Inspección Urbanística.

5. Se incorporarán con la clasificación de suelo urbano no consolidado los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos que cumplan las condiciones establecidas en el [artículo 45.1.b\) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre](#), y sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio.

6. La integración de los terrenos correspondientes a asentamientos urbanísticos cuyo grado de consolidación por la edificación no permita su clasificación como suelo urbano no consolidado y sean contiguos con los núcleos existentes, deberá llevarse a cabo en el marco del modelo establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística para el conjunto de los suelos urbanizables ordenados o sectorizados del municipio.

7. Excepcionalmente, cuando el Plan General de Ordenación Urbanística considere compatible con el modelo urbanístico y territorial del municipio la incorporación de terrenos correspondientes a asentamientos urbanísticos desvinculados de los núcleos existentes como suelo urbanizable ordenado o

sectorizado, será necesario que el grado de consolidación por la edificación en dichos asentamientos sea superior al 50%, y que se cumpla además alguno de los siguientes requisitos:

- a) Posibilitar la realización de actuaciones de concentración de parcelas con la finalidad de liberar terrenos para su incorporación al patrimonio público en orden a su protección o preservación.
- b) Permitir la reducción de la superficie ocupada por el asentamiento, mediante el reagrupamiento de parcelas adaptadas a la nueva ordenación.
- c) Favorecer la obtención de las dotaciones o sistemas generales exigidos por la normativa urbanística para dos o más asentamientos colindantes.

8. La incorporación al Plan General de Ordenación Urbanística de los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos, exigirá la posterior implantación en ellos de las dotaciones y servicios básicos necesarios para alcanzar la categoría de suelo urbano consolidado así como de las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión con las existentes en el municipio.

9. La incorporación de los asentamientos urbanísticos a la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística se producirá sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares o de la instrucción de otros procedimientos."

Disposición Transitoria Segunda Decreto 2/2012 : *Edificaciones en asentamientos urbanísticos*

"Hasta tanto se proceda a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística que incorpore los asentamientos urbanísticos a que se hace referencia en el artículo 13 no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a las edificaciones ubicadas en estos asentamientos, sin perjuicio de que, a solicitud de sus titulares, se acredite por los ayuntamientos que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas para el restablecimiento del orden urbanístico infringido."

Disposición Transitoria Cuarta Decreto 2/2012: Incorporación de los asentamientos a la ordenación urbanística

"La incorporación a la ordenación urbanística municipal de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable, a la que se refiere el Capítulo III de este Decreto, no será de obligado cumplimiento para los Planes Generales de Ordenación Urbanística en tramitación que ya hayan sido objeto de aprobación inicial a la entrada en vigor de este Decreto, sin perjuicio de la posterior formulación de la revisión parcial que tenga por objeto tal incorporación."

Normas Directoras, Anexo 1, para la ordenación urbanística en desarrollo del artículo 4 del Decreto 2/2012, Norma 3ª de Criterios para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos:

NORMA 3.ª CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

" La identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable requerirá la valoración conjunta de los requisitos establecidos en el [Artículo 2.2.b\) del Decreto 2/2012, de 10 de enero](#), a partir de los criterios y parámetros que se establecen a continuación:

1. Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por agrupaciones de edificaciones próximas entre sí:

Su determinación debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones que se medirá mediante la densidad edificatoria (que es el resultado de dividir el número de edificaciones existentes por la superficie de la envolvente de la agrupación de las edificaciones, que se delimitará sin tener en consideración la división parcelaria, expresada en hectáreas). La densidad edificatoria deberá 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, sin perjuicio de que para estas agrupaciones de edificaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo

establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/012, de 10 de enero.

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. Para densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considerará que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes. En cualquier caso la densidad edificatoria propuesta, deberá cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento que pueda identificarse por su distinto uso, tipología o grado de consolidación.

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 densidad edificatoria mínima podrá reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.

Para el resto de los usos predominantes (industriales, terciarios o turísticos), esta Normativa Directora no establece criterios de densidad, dada la diversidad de tipologías y formas de implantación, por lo que deberá ser objeto de análisis por cada Ayuntamiento a la vista de las características de implantación de estos usos. No obstante, para la adopción de los criterios de densidad edificatoria, se deberán tener en consideración la posibilidad de implantar en los asentamientos urbanísticos los servicios y dotaciones comunes de forma sostenible, a semejanza de los asentamientos residenciales.

2. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana:

El [Decreto 2/2012, de 10 de enero](#), no exige que los asentamientos urbanísticos que se identifiquen y delimiten por el Avance posean ya implantada la estructura urbana, pero sí es necesario que presenten aptitudes adecuadas para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico. 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.

3. En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes:

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.

En el caso de agrupaciones de edificaciones cuyo uso predominante sea distinto del uso residencial, el Ayuntamiento, establecerá el tamaño mínimo de las mismas de forma que se garantice que poseen una dimensión adecuada para generar demanda de dotaciones y servicios comunes, en consideración a su tipología y a la forma de implantación de estas edificaciones en función de su uso predominante.

7. IDENTIFICACION DE ASENTAMIENTO URBANISTICOS, EDIFICACIONES AISLADAS Y DE PARCELACIONES URBANISTICAS EN EL DISEMINADO.

Ya hemos indicado anteriormente que, analizando todo lo establecido en la normativa y los instrumentos de planeamiento vigentes regional, comarcal y local, relativa al suelo no urbanizable, y al tratamiento jurídico urbanístico que proponen para con las edificaciones ó agrupaciones de ellas en este existentes, analizando los criterios que maneja tanto el Decreto

2/2012, como las Normas Directoras, Anexo, dictadas en desarrollo esencialmente en lo que aquí respecta del artículo 4 del mismo, en relación a la delimitación de posibles asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminado, y poniendo estos criterios en relación con la situación y el diagnóstico descriptivo del conjunto edificatorio que se desparrama por todo el suelo no urbanizable del término municipal de Conil de la Frontera, hemos llegado a dos consideraciones: una primera, que es la ausencia de eventuales y posibles ámbitos territoriales y agrupaciones de edificaciones en el suelo no urbanizable conileño, que puedan encajar en los prepuestos y criterios que la normativa precitada establece para considerarlos ámbitos de hábitat rural diseminado, con lo cual en este Documento de Avance no se propone e incorpora ninguno.

Una segunda conclusión, no es sino la detección y consideración de varios ámbitos territoriales conformados por agrupaciones de edificaciones en ese mismo suelo no urbanizable de Conil, que pueden cumplir y encuadrarse en los requisitos, criterios y prepuestos establecidos en la normativa de referencia para poder ser considerados asentamientos urbanísticos conforme al artículo 4 del Decreto 2/2012, y que en su día pudieran ser integrados en la ordenación urbanística general como urbanizables ó urbanos no consolidados, con ocasión de la revisión del vigente Documento del PGOU de Conil de la Frontera: Estos serían los asentamientos urbanísticos de Casa de Postas, que cuenta con unas 46 edificaciones y una densidad de 6,26 viv/ha, El Colorao que cuenta con unas 44 edificaciones y una densidad de 5,49 viv/ha, Los Berenjenas que cuenta con unas 70 edificaciones y una densidad de 7.37 viv/ha, y, finalmente, la Dehesa de la Villa que cuenta con unas 300 edificaciones y una densidad de 6,13 viv/ha, ascendiendo el total de las edificaciones incluidas en los asentamientos urbanísticos a unas 460 viviendas, que suponen aproximadamente un más menos 8-9 % del número total estimado de viviendas existentes en el suelo no urbanizable de Conil de la Frontera. Estos asentamientos urbanísticos propuestos serán objeto de justificación para valorar su consideración como tales en este Documento, y de descripción individualizada y pormenorizada, descriptiva y gráfica, en los próximos Apartados del presente Documento de Avance.

Por último debemos hacer referencia también en el presente Documento de Avance a determinadas posibles parcelaciones urbanísticas con edificaciones localizadas sobre ellas, situadas en el suelo no urbanizable de Conil de la Frontera. En este sentido, sobre las parcelaciones urbanísticas y, concretamente, en relación a las edificaciones que sobre estas se encuentran, el artículo 8 del Decreto 2/2012 relativo a *Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en su punto 2* determina que "No procederá el reconocimiento de la situación

de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

a) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b).

b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en este Decreto, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el [artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.](#)”

Por ello, sobre las Parcelaciones Urbanísticas, la NORMA 1.ª del Anexo 1 de la Orden de 1 de marzo de 2013 sobre ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL AVANCE, determina en su Apartado 2 que El Avance contendrá la siguiente documentación:

a) Memoria del Avance: Deberá incluir el siguiente contenido:

a. Contenido informativo (entre otros):

- - Las parcelaciones urbanísticas que no constituyen un asentamiento urbanístico para las que no haya prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el [artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.](#)

Y en este sentido, hemos detectado, que cumplan esos requisitos y presupuestos, en tanto no se encuentre ese plazo para el establecimiento del orden jurídico infringido y consecuentemente resulten anteriores a la entrada en vigor de la LOUA 7/2002 en enero de 2003, al menos cinco posibles parcelaciones urbanísticas que cuenten con edificaciones, que son también

objeto de descripción y pormenorización individualizada en los Apartados siguientes de este Documento, encontrándose estas localizadas en zonas del suelo no urbanizable sitas Carriles de Flor (unas 13 viviendas) y Canarias-La Lobita (unas 19 viviendas), en el Carril de la Chana (una vivienda), en la Higuera de la Mirla (8 viviendas) y en zona de Pinar cercano al Carril de Verón (unas 9 viviendas).

Finalmente, por exclusión, se consideran y se identifican, a efectos de aplicación del Decreto 2/2012, como edificaciones aisladas, todas las localizadas en el suelo no urbanizable de Conil de la Frontera no incluidas en los cuatro asentamientos urbanísticos cuya identificación y delimitación se propone como tales por este Documento de Avance.

En Conil de la Frontera, a julio de 2014

EL ARQUITECTO REDACTOR

Fdo. José Ignacio Girón García

DOCUMENTO II: DELIMITACIÓN PORMENORIZADA Y DESCRIPTIVA DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DETERMINACIÓN DE PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE QUE NO CONSTITUYEN UN ASENTAMIENTO URBANÍSTICO PARA LAS QUE NO HAYA PRESCRITO LA ACCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PARA EL RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN URBANÍSTICO.

1. IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS. FICHAS DESCRIPTIVAS

1º. A.U. El Colorao.

2º A.U. Los Berenjenas.

3º. A.U. Dehesa de La Villa.

4º. A.U. Casa de Postas.

2. PARCELACIONES URBANISTICAS

1º. Carril de la Chana

2º. Carril de Flor.

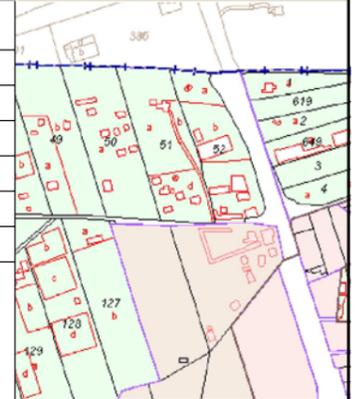
3º. Pinar Carril Verón

4º. Hijuela de la Mirla

5º. Carril Canarias - La Lobita.



DENOMINACIÓN		EL COLORAO
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (M ²)		80.128
NÚMERO DE VIVIENDAS		44
DENSIDAD (VIV/HA)		5,49
POBLACIÓN ESTIMADA (Nº HABITANTES)		106
SERVICIOS URBANÍSTICOS	ACCESO RODADO	SI
	AGUA	SI
	LUZ	SI
	ALCANTARILLADO	EN EJECUCIÓN
	TELEFONÍA	SI
	RECOGIDA DE BASURA	SI
PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS		
POLÍGONO	PARCELA	
002	50	
	51	
	52	
23628	01	
	10	



IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

Zona situada al norte del término municipal, en continuidad con el núcleo urbano Barrio Nuevo – El Colorao, con una superficie de unas 8 Has. Está delimitada al este por la antigua N-340; al sur por el núcleo urbano Barrio Nuevo – El Colorao; al oeste por suelo no urbanizable; y al norte por el término municipal de Chiclana.

El documento de planeamiento vigente clasifica el suelo donde se sitúa como No Urbanizable de Carácter Natural o Rural y carece de elementos susceptibles de protección.

La tipología dominante es la vivienda unifamiliar aislada, si bien en la zona adyacente a la carretera se observan naves industriales y edificaciones destinadas a la hostelería.

JUSTIFICACIÓN DE SU DELIMITACIÓN

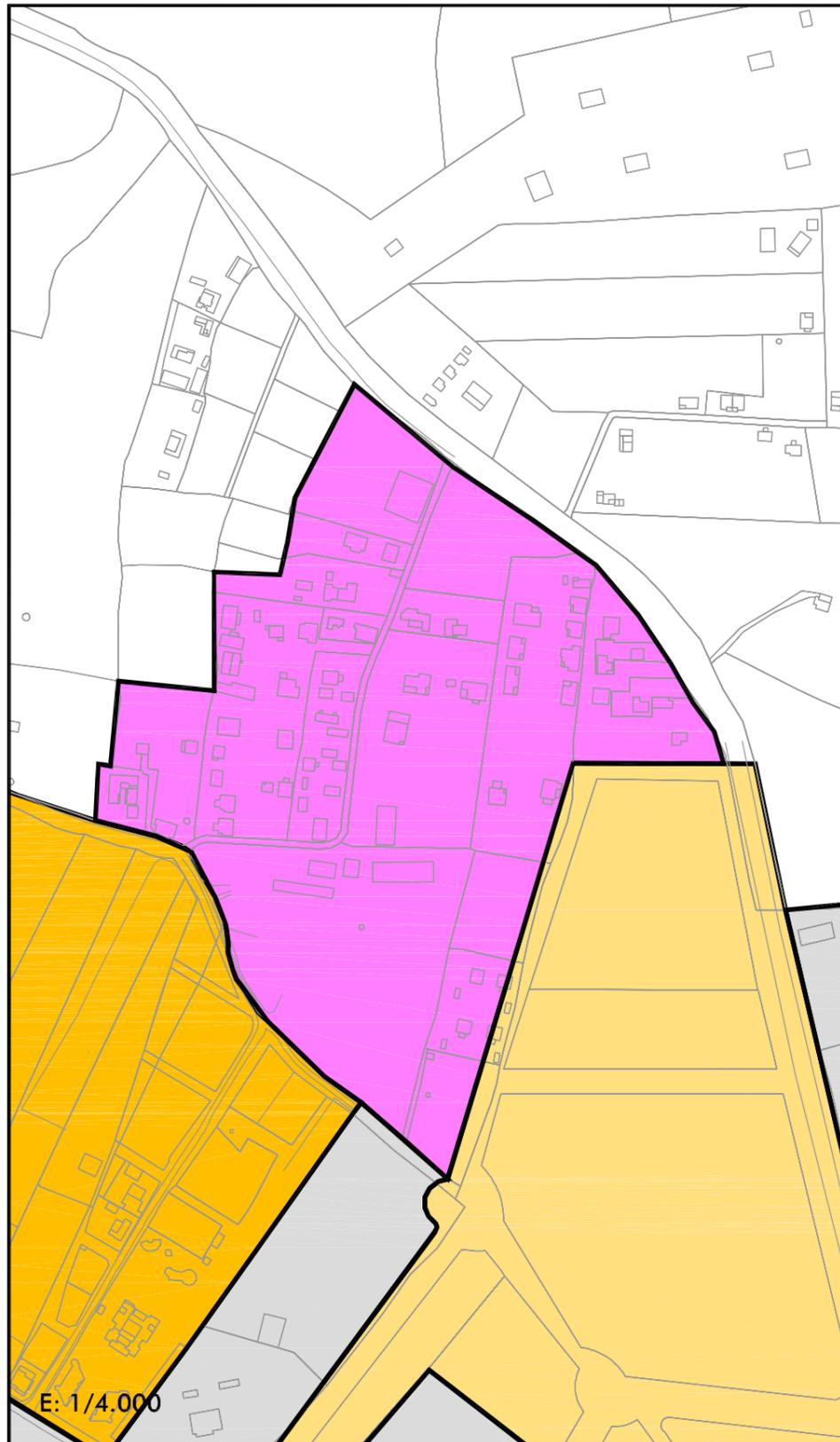
- Se trata de un ámbito territorial definido y consolidado por edificaciones próximas entre sí. Esta agrupación de edificaciones constituye en la práctica el borde norte del núcleo urbano Barrio Nuevo-El Colorao. Se sitúa en continuidad con la trama urbana apoyándose en el eje estructural que constituye la antigua N-340.
- Se calcula una cantidad de 44 viviendas para todo el ámbito, lo que supone una densidad de 5,5 viv/ha. Cuenta con los servicios urbanísticos básicos excepto con el de alcantarillado, actualmente en ejecución.
- El asentamiento posee estructura urbana por cuanto su distribución parcelaria, si bien desordenada debido a su origen derivado de ocupaciones aleatorias, responde a criterios más propios de una trama urbana que de una implantación en el ámbito rural, apoyándose en la N-340 y contando con un sistema de viales secundario que permite los accesos a las diferentes parcelas.
- Se trata de una agrupación de viviendas que por su proximidad y estructura es integrable en la ordenación urbanística del núcleo urbano Barrio Nuevo-El Colorao, por lo que se considera que el requisito de capacidad poblacional mínima a los efectos de demanda de servicios y dotaciones comunes establecido por la Norma 3ª de las Normas Directoras no es determinante, dado que, se trata de una extensión de un núcleo urbano consolidado. Además, la totalidad de las viviendas existentes en el ámbito ya cuentan con los servicios urbanísticos básicos o están en el proceso para ello.

AVANCE DE PLANEAMIENTO (CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 2/2012)

CONIL DE LA FRONTERA



IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE



DENOMINACIÓN		LOS BERENJENAS
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (M ²)		94.953
NÚMERO DE VIVIENDAS		70
DENSIDAD (VIV/HA)		7,37
POBLACIÓN ESTIMADA (Nº HABITANTES)		168
SERVICIOS URBANÍSTICOS	ACCESO RODADO	SI
	AGUA	SI
	LUZ	SI
	ALCANTARILLADO	COLINDANTE
	TELEFONÍA	SI
RECOGIDA DE BASURA		SI
PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS		
POLÍGONO	PARCELA	
014	105 y 106	
	116 a 121	
	359 a 362	
	386 a 389	
	399	
21085	01	



IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

Zona situada al norte del núcleo principal, delimitada al este por el sector de suelo urbanizable ordenado SLC7; al sur por el suelo urbano consolidado y los sectores de suelo urbanizable sectorizado SLC6 y SLC8; al oeste por suelo no urbanizable; y al norte por la carretera CA-3208. Cuenta con una superficie de unas 9,5 Has.

El documento de planeamiento vigente clasifica el suelo donde se sitúa como No Urbanizable de Carácter Natural o Rural y carece de elementos susceptibles de protección.

La tipología dominante es la vivienda unifamiliar aislada.

JUSTIFICACIÓN DE SU DELIMITACIÓN

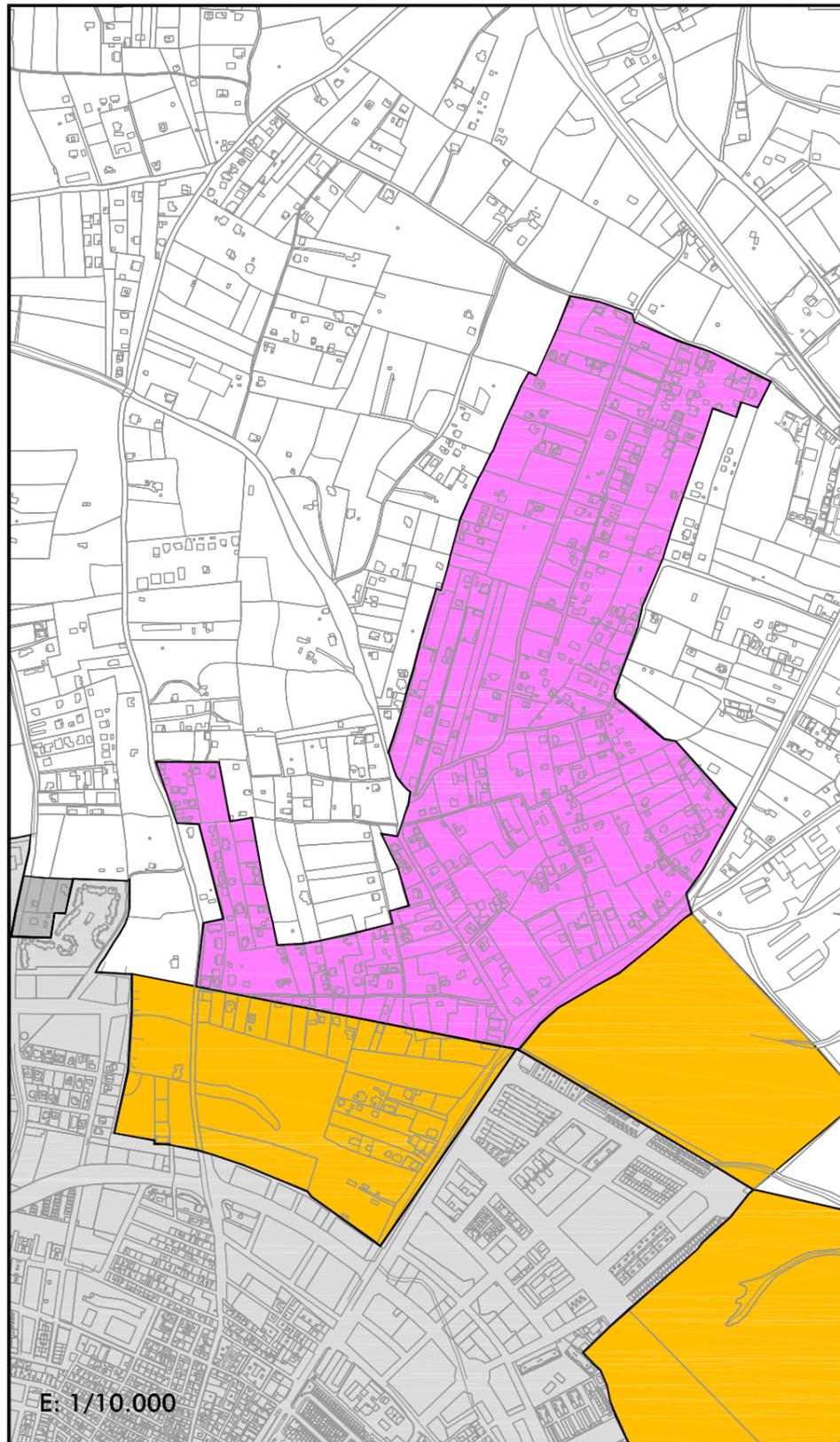
- Se trata de un ámbito territorial definido y consolidado por edificaciones próximas entre sí. Se sitúa en continuidad con la trama urbana del núcleo principal.
- Se calcula una cantidad de 70 viviendas para todo el ámbito, lo que supone una densidad de 7,37 viv/ha. Cuenta con los servicios urbanísticos básicos.
- El asentamiento posee estructura urbana por cuanto su distribución parcelaria, si bien desordenada debido a su origen derivado de ocupaciones aleatorias, responde a criterios más propios de una trama urbana que de una implantación en el ámbito rural, contando con un sistema de viales secundario que permite los accesos a las diferentes parcelas.
- Se trata de una agrupación de viviendas que por su proximidad y estructura es integrable en la ordenación urbanística del núcleo urbano principal, por lo que se considera que el requisito de capacidad poblacional mínima a los efectos de demanda de servicios y dotaciones comunes establecido por la Norma 3ª de las Normas Directoras no es determinante, dado que, se trata de una extensión de un núcleo urbano consolidado. Además, la totalidad de las viviendas existentes en el ámbito ya cuentan con los servicios urbanísticos básicos.

AVANCE DE PLANEAMIENTO (CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 2/2012)

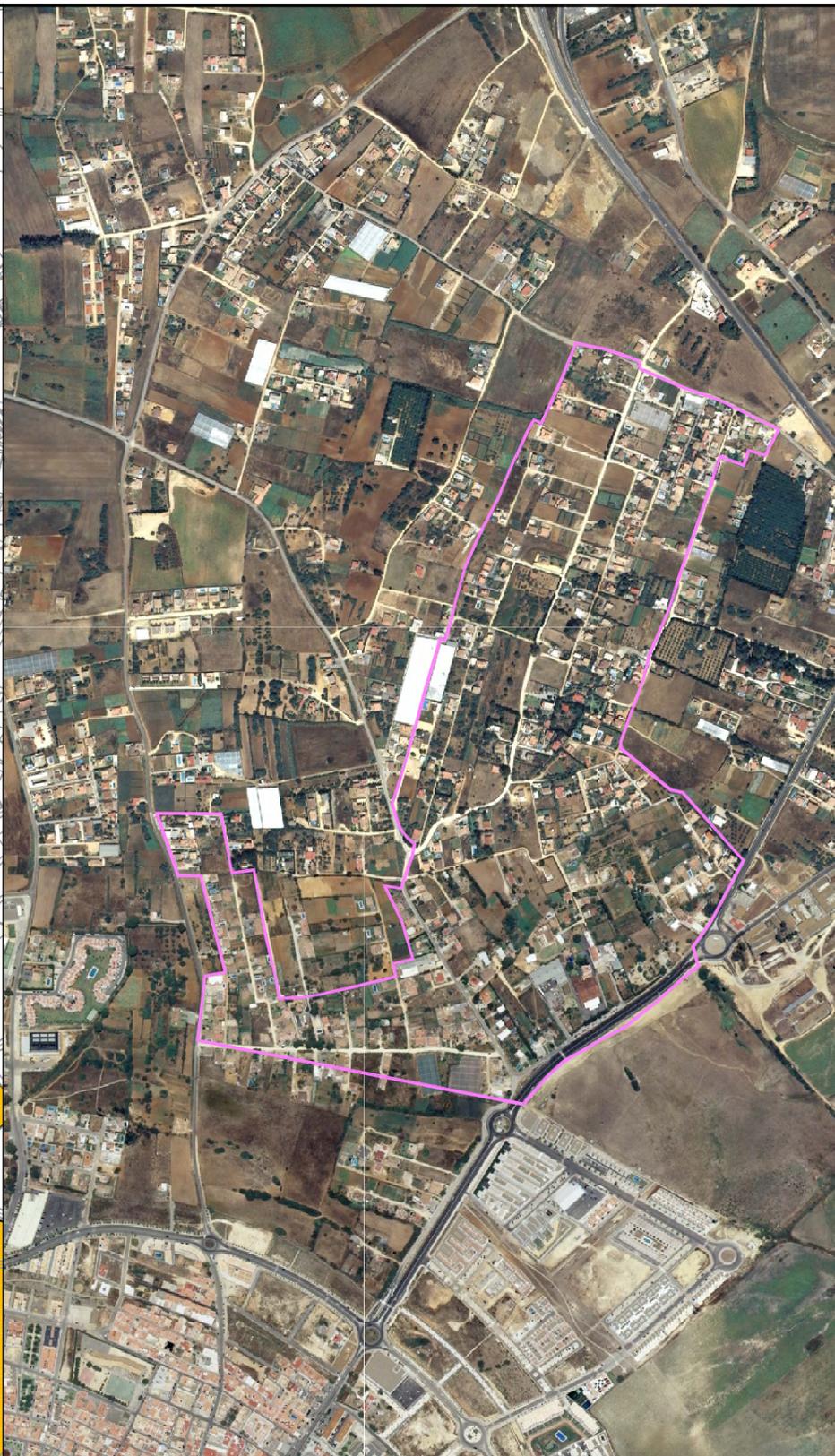
CONIL DE LA FRONTERA



IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE



E: 1/10.000



DENOMINACIÓN		DEHESA DE LA VILLA		
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (M ²)		489.404		
NÚMERO DE VIVIENDAS		300		
DENSIDAD (VIV/HA)		6,13		
POBLACIÓN ESTIMADA (Nº HABITANTES)		720		
SERVICIOS URBANÍSTICOS	ACCESO RODADO	SI		
	AGUA	SI		
	LUZ	SI		
	ALCANTARILLADO	COLINDANTE		
	TELEFONÍA	SI		
	RECOGIDA DE BASURA	SI		
PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS				
POLÍGONO	PARCELA			
018	67 a 71	156 a 159	280 a 288	375 a 380
	73 a 80	168 y 169	324 a 330	386 a 387
	92	171 a 186	344	391, 396
	96, 97	191 a 219	346	400
	99	247	348 a 352	405 a 409
	101 a 111	249 y 250	354	411, 419
	116 a 129	252 a 257	357	421 a 423
	147 y 148	263	360 a 364	427 y 428
	150 a 153	268 a 278	366	431



IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

Zona situada al norte del núcleo principal, delimitada al sur por los sectores de suelo urbanizable sectorizado SLV9 y SLV10 y al resto por suelo no urbanizable. Cuenta con una superficie de unas 4,89 Has. Está afectada por el trazado de las vías pecuarias "Vereda de Chidana" y "Colada de enlace entre las Veredas de Chiclana y de Cádiz". Ocupa una importante franja de terreno situada entre el núcleo urbano principal y la N-340.

El documento de planeamiento vigente clasifica el suelo donde se sitúa como No Urbanizable de Carácter Natural o Rural y carece de elementos susceptibles de protección.

La tipología dominante es la vivienda unifamiliar aislada.

JUSTIFICACIÓN DE SU DELIMITACIÓN

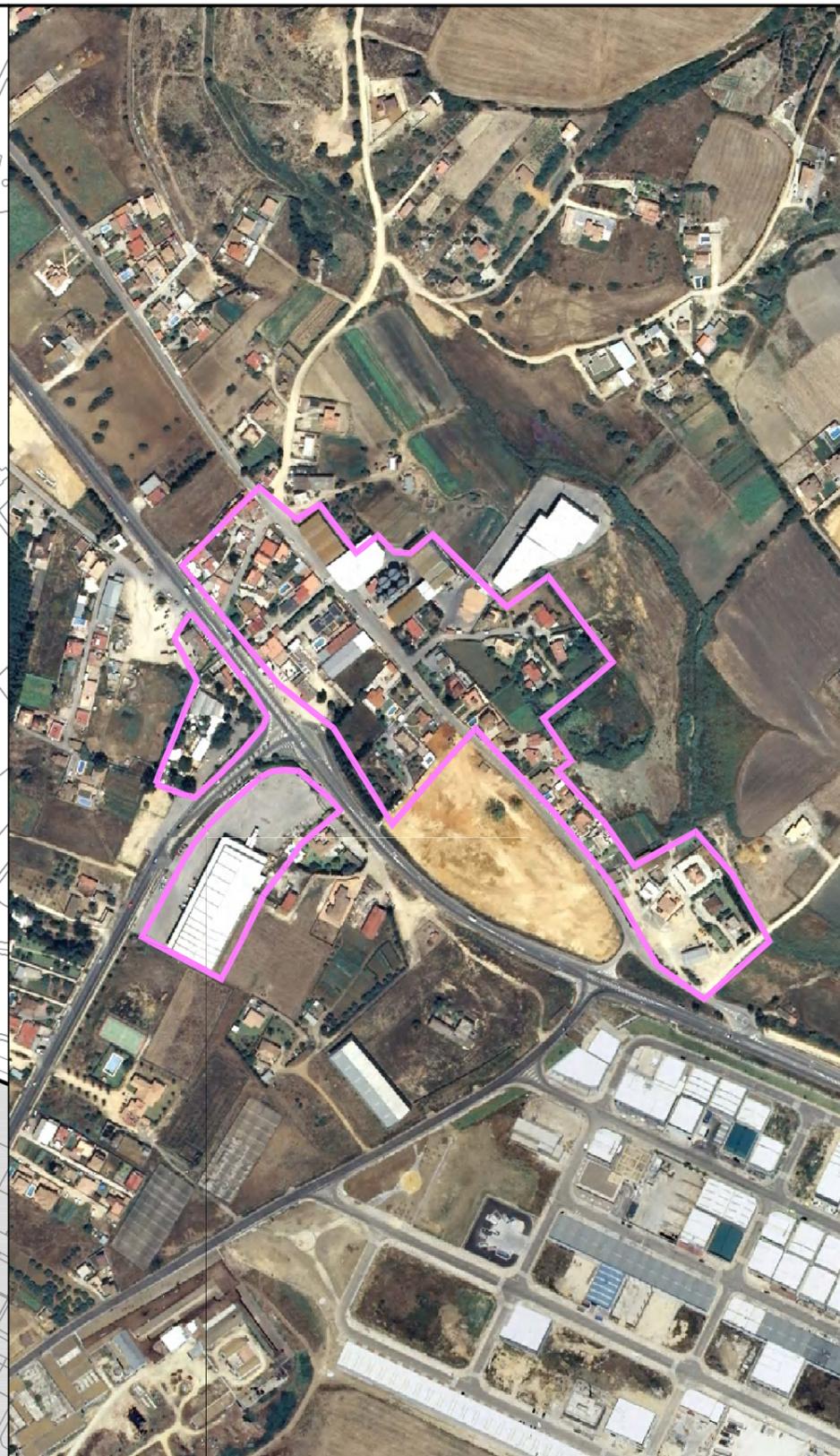
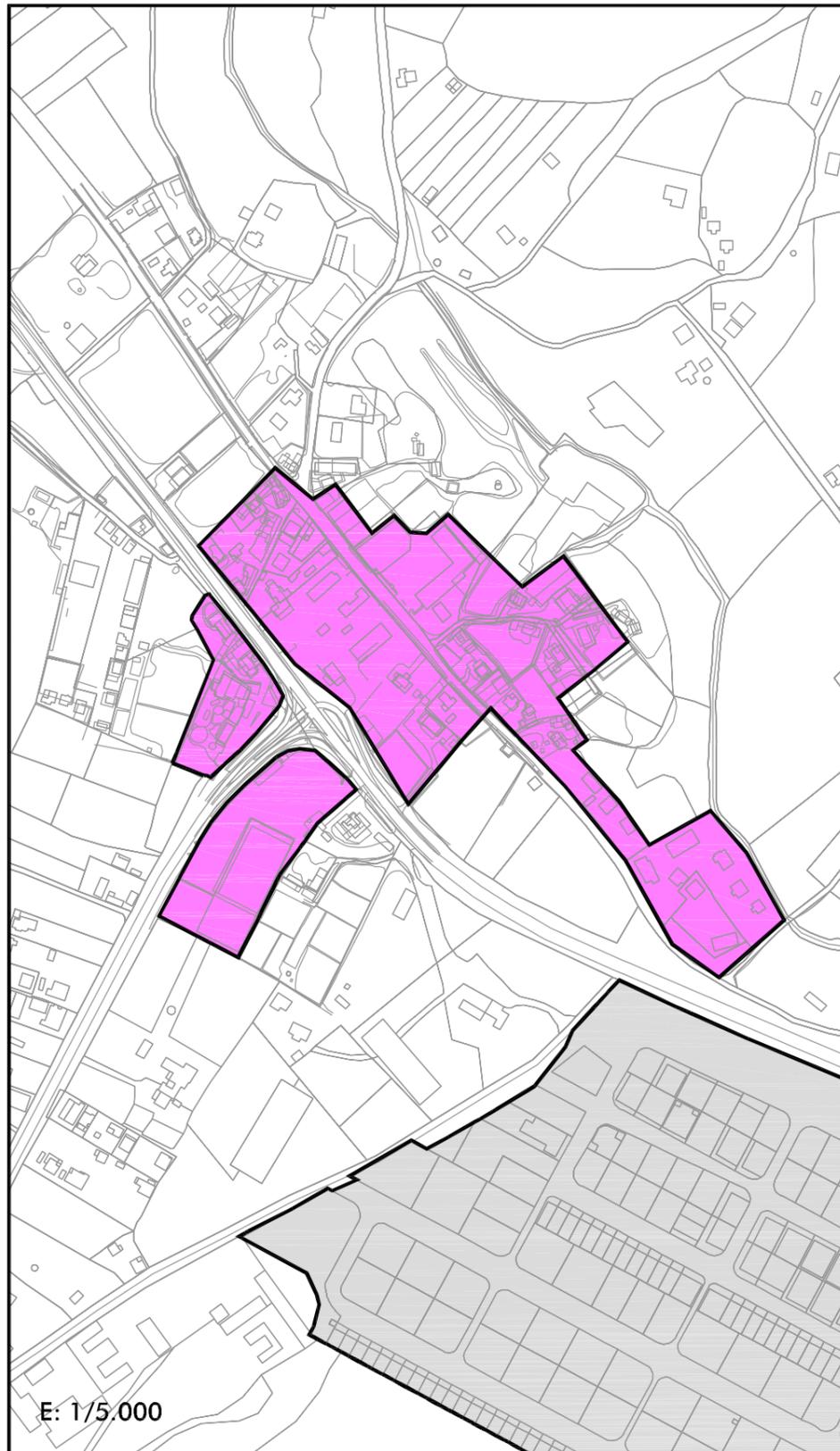
- Se trata de un ámbito territorial definido y consolidado por edificaciones próximas entre sí. Se sitúa en continuidad con la trama urbana del núcleo principal.
Se calcula una cantidad de 300 viviendas para todo el ámbito, lo que supone una densidad de 6,13 viv/ha. Cuenta con los servicios urbanísticos básicos.
- El asentamiento posee estructura urbana por cuanto su distribución parcelaria, si bien desordenada debido a su origen derivado de ocupaciones aleatorias, responde a criterios más propios de una trama urbana que de una implantación en el ámbito rural, contando con un sistema de viales secundario que permite los accesos a las diferentes parcelas.
- Se trata de una agrupación de viviendas que por su proximidad y estructura es integrable en la ordenación urbanística del núcleo urbano principal, con una población estimada de unos 720 habitantes, por lo que se cumplimenta el requisito de capacidad poblacional mínima a los efectos de demanda de servicios y dotaciones comunes establecido por la Norma 3ª de las Normas Directoras. Además, la totalidad de las viviendas existentes en el ámbito ya cuentan real o potencialmente con los servicios urbanísticos básicos.

AVANCE DE PLANEAMIENTO (CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 2/2012)

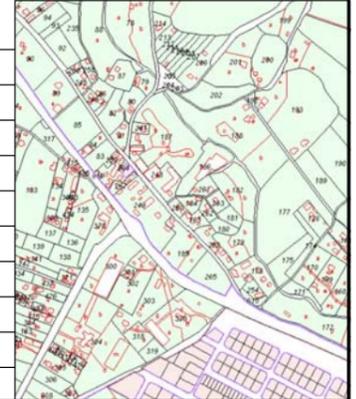
CONIL DE LA FRONTERA



IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE



DENOMINACIÓN		CASA DE POSTAS
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (M ²)		73.508
NÚMERO DE VIVIENDAS		46
DENSIDAD (VIV/HA)		6,26
POBLACIÓN ESTIMADA (Nº HABITANTES)		110
SERVICIOS URBANÍSTICOS	ACCESO RODADO	SI
	AGUA	SI
	LUZ	SI
	ALCANTARILLADO	SI
	TELEFONÍA	SI
	RECOGIDA DE BASURA	SI
PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS		
POLÍGONO	PARCELA	
018	300 y 370	
020	83	261 a 264
	178	267
	183 a 186	615 y 616
	248 a 250	
	252	
	254	
259		
190	05	



IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

Zona situada al noroeste del polígono industrial La Zorrera, en torno al cruce entre la N-340 y la carretera de acceso al núcleo urbano principal. Es una zona discontinua, rodeada por suelo no urbanizable. Cuenta con una superficie de unas 7,3 Has. Está afectada por el trazado de la vía pecuaria "Vereda de Chiclana".

El documento de planeamiento vigente clasifica el suelo donde se sitúa como No Urbanizable de Carácter Natural o Rural y carece de elementos susceptibles de protección.

La tipología dominante es la vivienda unifamiliar aislada, aunque también existen instalaciones comerciales e industriales.

JUSTIFICACIÓN DE SU DELIMITACIÓN

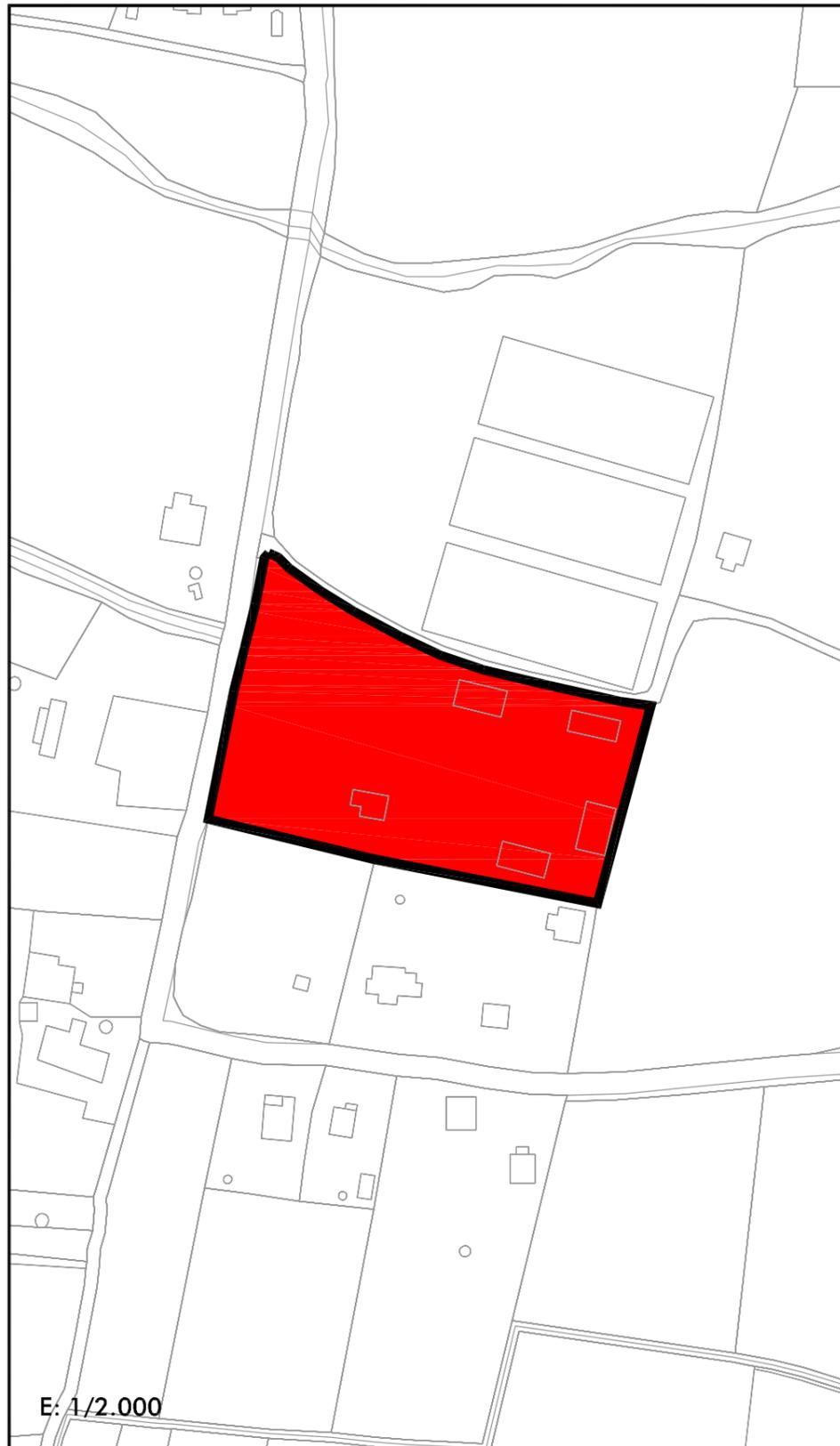
- Se trata de un ámbito territorial definido y consolidado por edificaciones próximas entre sí si bien no se sitúa en continuidad con la trama urbana existente.
Se calcula una cantidad de 46 viviendas para todo el ámbito, lo que supone una densidad de 6,26 viv/ha. Cuenta con los servicios urbanísticos básicos.
- El asentamiento posee estructura urbana por cuanto su distribución parcelaria, si bien desordenada debido a su origen derivado de ocupaciones aleatorias, se apoya en la N-340 y responde a criterios más propios de una trama urbana que de una implantación en el ámbito rural, contando con un sistema de viales secundario que permite los accesos a las diferentes parcelas.
- Se trata de una agrupación de edificaciones que por su proximidad y estructura es integrable en la ordenación urbanística, por lo que se considera que el requisito de capacidad poblacional mínima a los efectos de demanda de servicios y dotaciones comunes establecido por la Norma 3ª de las Normas Directoras no es determinante. Además, la totalidad de las viviendas existentes en el ámbito ya cuentan con los servicios urbanísticos básicos.

AVANCE DE PLANEAMIENTO (CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 2/2012)

CONIL DE LA FRONTERA

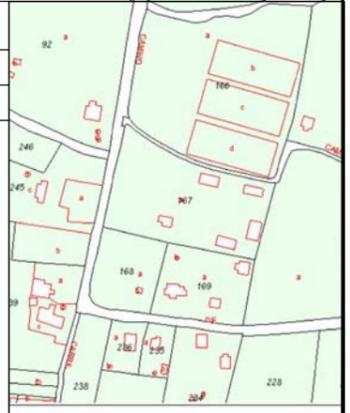


IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE



DENOMINACIÓN		CARRIL DE LA CHANA
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (M ²)		9.068
NÚMERO DE VIVIENDAS		7
DENSIDAD (VIV/HA)		7,72
POBLACIÓN ESTIMADA (Nº HABITANTES)		17
SERVICIOS URBANÍSTICOS	ACCESO RODADO	SI
	AGUA	SI
	LUZ	SI
	ALCANTARILLADO	NO
	TELEFONÍA	SI
	RECOGIDA DE BASURA	SI

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS	
POLÍGONO	PARCELA
003	167



IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

Zona situada al este del núcleo urbano de Roche, con una superficie aproximada de 1Ha. Su acceso se realiza desde ésta a través del "Camino de los Majadales". Está delimitada en todo su perímetro por Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

El documento de planeamiento vigente clasifica el suelo donde se sitúa como No Urbanizable de Carácter Natural o Rural y carece de elementos susceptibles de protección.

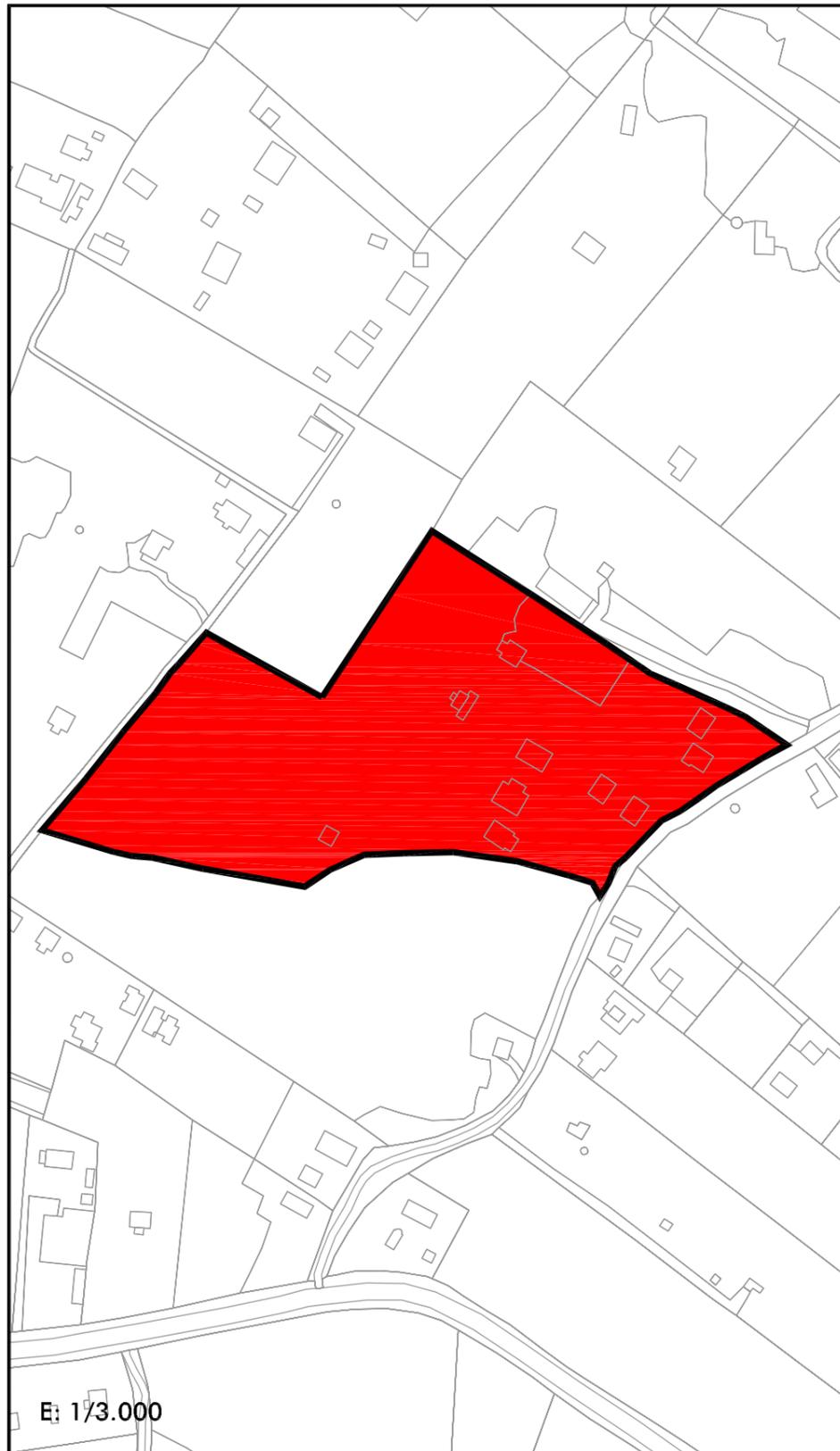
Existen siete viviendas.

AVANCE DE PLANEAMIENTO (CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 2/2012)

CONIL DE LA FRONTERA



IDENTIFICACIÓN DE PARCELACIONES NO PRESCRITAS EN SUELO NO URBANIZABLE



DENOMINACIÓN		CARRIL DE FLOR
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (M ²)		31.536
NÚMERO DE VIVENDAS		14
DENSIDAD (VIV/HA)		4,49
POBLACIÓN ESTIMADA (Nº HABITANTES)		34
SERVICIOS URBANÍSTICOS	ACCESO RODADO	SI
	AGUA	SI
	LUZ	SI
	ALCANTARILLADO	NO
	TELEFONÍA	SI
	RECOGIDA DE BASURA	SI

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS		
POLÍGONO	PARCELA	
003	719	

IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

Zona situada al norte de la carretera CA-4202, con una superficie de unas 3 Has. Su acceso se realiza desde ésta a través del "Carril de Flor". Está delimitada en todo su perímetro por Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

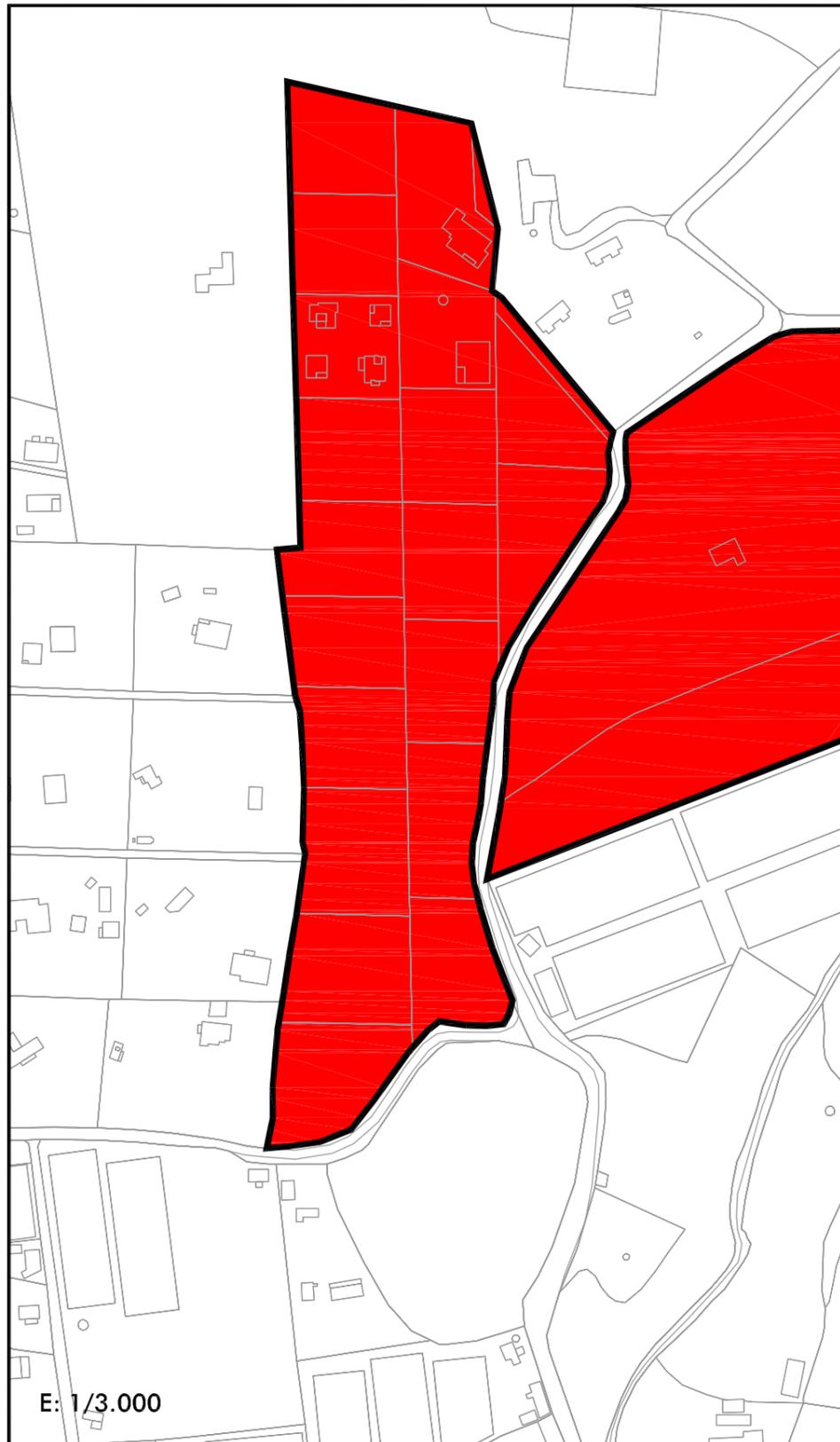
El documento de planeamiento vigente clasifica el suelo donde se sitúa como No Urbanizable de Carácter Natural o Rural y carece de elementos susceptibles de protección.

La tipología dominante es la vivienda unifamiliar aislada.

AVANCE DE PLANEAMIENTO (CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 2/2012)



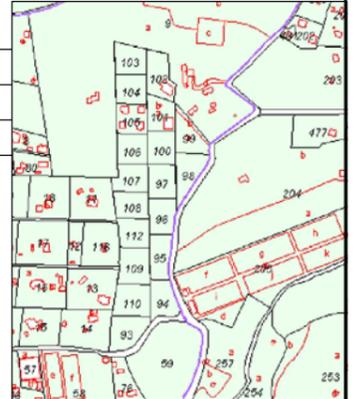
IDENTIFICACIÓN DE PARCELACIONES NO PRESCRITAS EN SUELO NO URBANIZABLE



DENOMINACIÓN		PINAR CARRIL VERÓN
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (M²)		50.347
NÚMERO DE VIVIENDAS		10
DENSIDAD (VIV/HA)		1,99
POBLACIÓN ESTIMADA (Nº HABITANTES)		24
SERVICIOS URBANÍSTICOS	ACCESO RODADO	SI
	AGUA	SI
	LUZ	SI
	ALCANTARILLADO	NO
	TELEFONÍA	SI
	RECOGIDA DE BASURA	SI

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS

POLÍGONO	PARCELA
016	93 a 110
	112



IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

Zona situada al este de la carretera CA-3208, con una superficie de unas 5 Has. Su acceso se realiza desde ésta a través del "Carril de Verón". Está delimitada en todo su perímetro por suelo no urbanizable, siendo de Especial Protección por Planificación Urbanística: Forestal en sus linderos norte y oeste. Por su lindero este discurre la "Hijuela de la Mirla"

El documento de planeamiento vigente clasifica el suelo donde se sitúa como No Urbanizable de Interés Agrícola y carece de elementos susceptibles de protección.

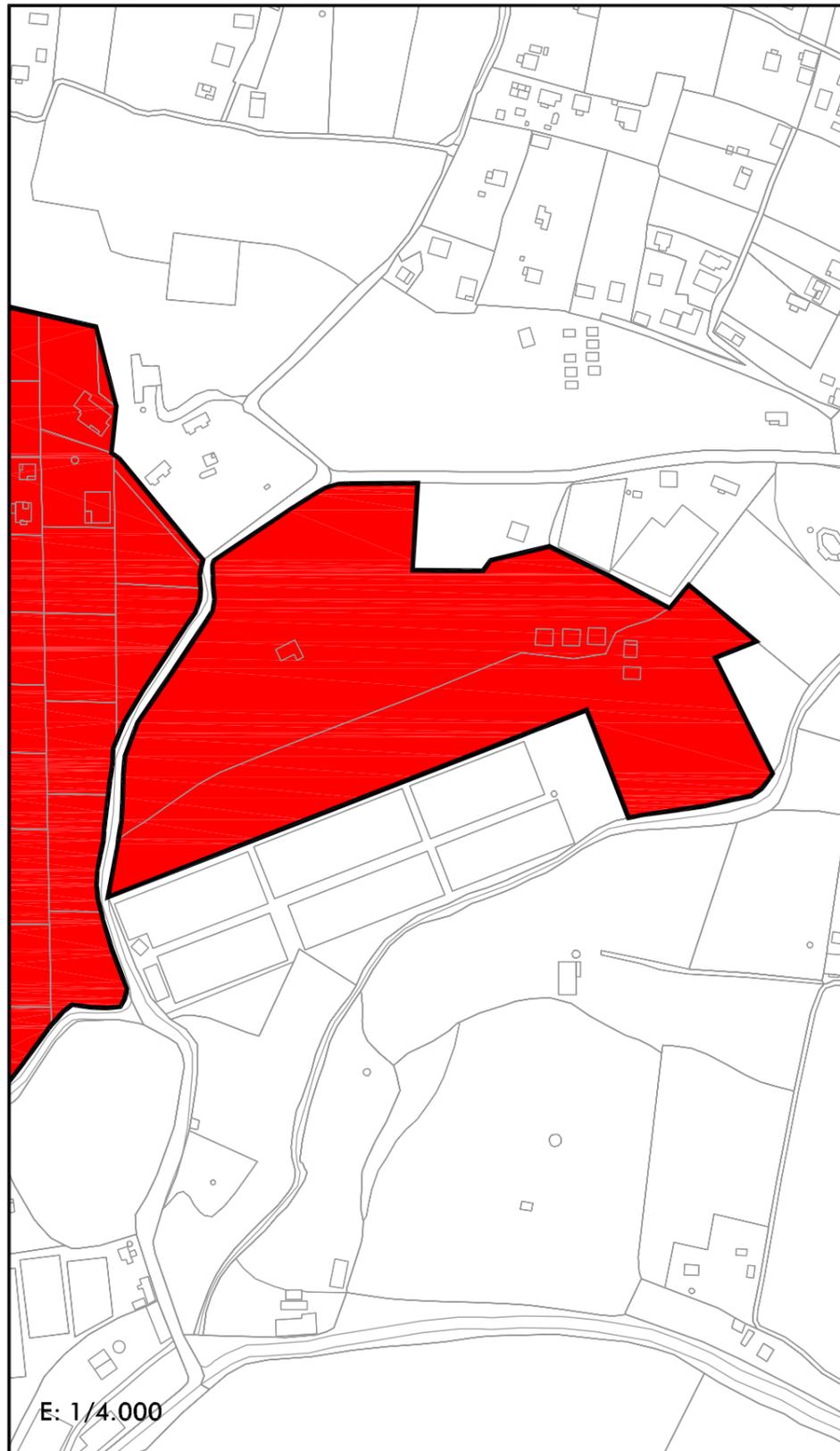
La tipología dominante es la vivienda unifamiliar aislada.

AVANCE DE PLANEAMIENTO (CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 2/2012)

CONIL DE LA FRONTERA

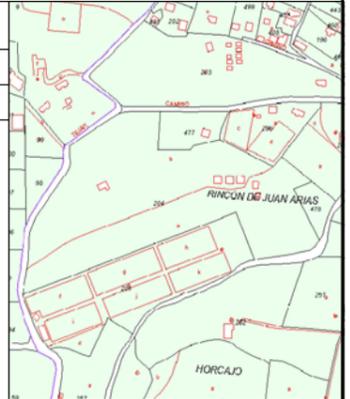


IDENTIFICACIÓN DE PARCELACIONES NO PRESCRITAS EN SUELO NO URBANIZABLE



DENOMINACIÓN		HIJUELA DE LA MIRLA
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (M ²)		57.997
NÚMERO DE VIVIENDAS		8
DENSIDAD (VIV/HA)		1,38
POBLACIÓN ESTIMADA (Nº HABITANTES)		19
SERVICIOS URBANÍSTICOS	ACCESO RODADO	SI
	AGUA	SI
	LUZ	SI
	ALCANTARILLADO	NO
	TELEFONÍA	SI
	RECOGIDA DE BASURA	SI

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS	
POLÍGONO	PARCELA
004	204



IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

Zona situada al este de la carretera CA-3208, con una superficie de 5,8 Has. Su acceso se realiza desde ésta a través del "Camino del Tejar" y la "Hijuela de la Mirla", con los que linda al oeste y al norte respectivamente. Está delimitada en gran parte de su perímetro por suelo no urbanizable de interés agrícola, siendo de Especial Protección por Planificación Urbanística: Forestal en parte de su lindero norte. Por el sur linda con el Arroyo del Quinto.

El documento de planeamiento vigente clasifica el suelo donde se sitúa como No Urbanizable de Interés Agrícola y carece de elementos susceptibles de protección.

La tipología dominante es la vivienda unifamiliar aislada.

AVANCE DE PLANEAMIENTO (CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 2/2012)

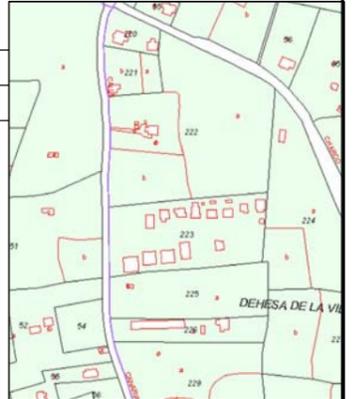


IDENTIFICACIÓN DE PARCELACIONES NO PRESCRITAS EN SUELO NO URBANIZABLE



DENOMINACIÓN		CARRIL CANARIAS-LA LOBITA
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (M ²)		14.321
NÚMERO DE VIVIENDAS		19
DENSIDAD (VIV/HA)		13,27
POBLACIÓN ESTIMADA (Nº HABITANTES)		46
SERVICIOS URBANÍSTICOS	ACCESO RODADO	SI
	AGUA	SI
	LUZ	SI
	ALCANTARILLADO	NO
	TELEFONÍA	SI
	RECOGIDA DE BASURA	SI

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS	
POLÍGONO	PARCELA
018	223



IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

Zona situada al norte del núcleo urbano principal, con una superficie de unas 1,5 Has. Su acceso se realiza desde éste a través del "Carril Canarias". Está delimitada en todo su perímetro por Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

El documento de planeamiento vigente clasifica el suelo donde se sitúa como No Urbanizable de Carácter Natural o Rural y carece de elementos susceptibles de protección.

La tipología dominante es la vivienda unifamiliar aislada.

AVANCE DE PLANEAMIENTO (CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 2/2012)

CONIL DE LA FRONTERA



IDENTIFICACIÓN DE PARCELACIONES NO PRESCRITAS EN SUELO NO URBANIZABLE

DOCUMENTO III: PLANOS

1. CONTENIDO INFORMATIVO: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE (A.D. 19.02.2013)

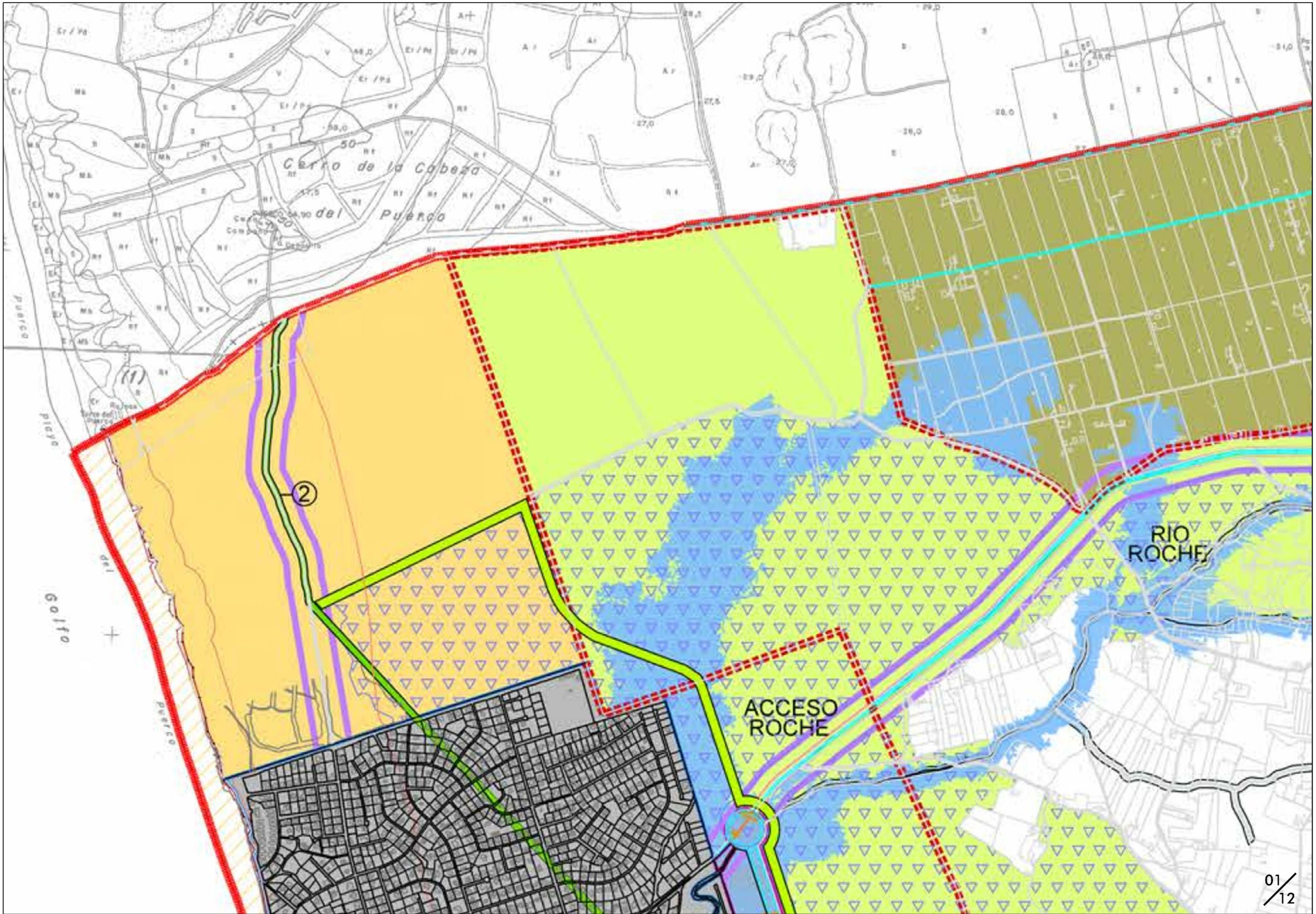
2. CONTENIDO SUSTANTIVO: IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS Y PARCELACIONES NO PRESCRITAS EN SUELO NO URBANIZABLE

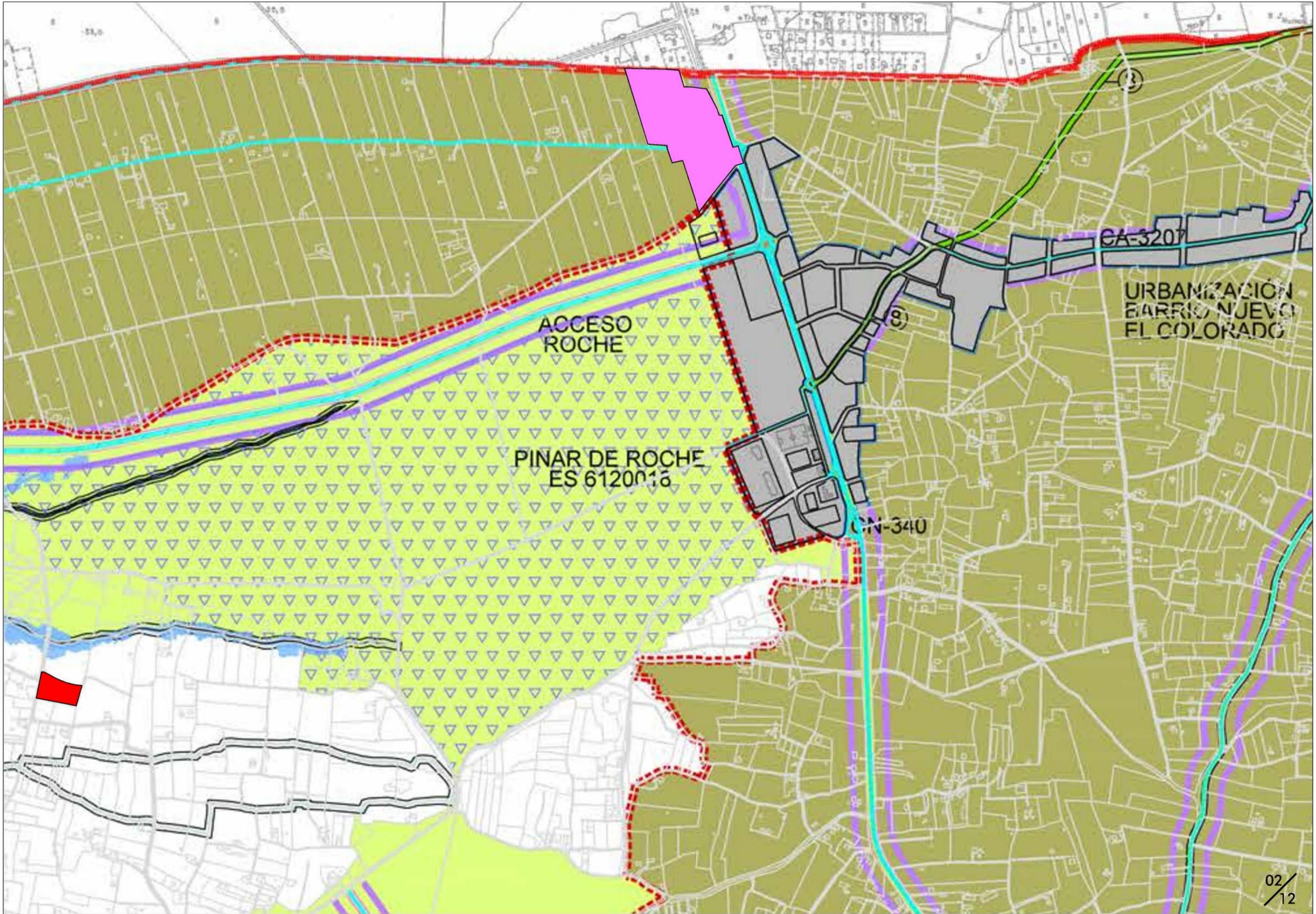


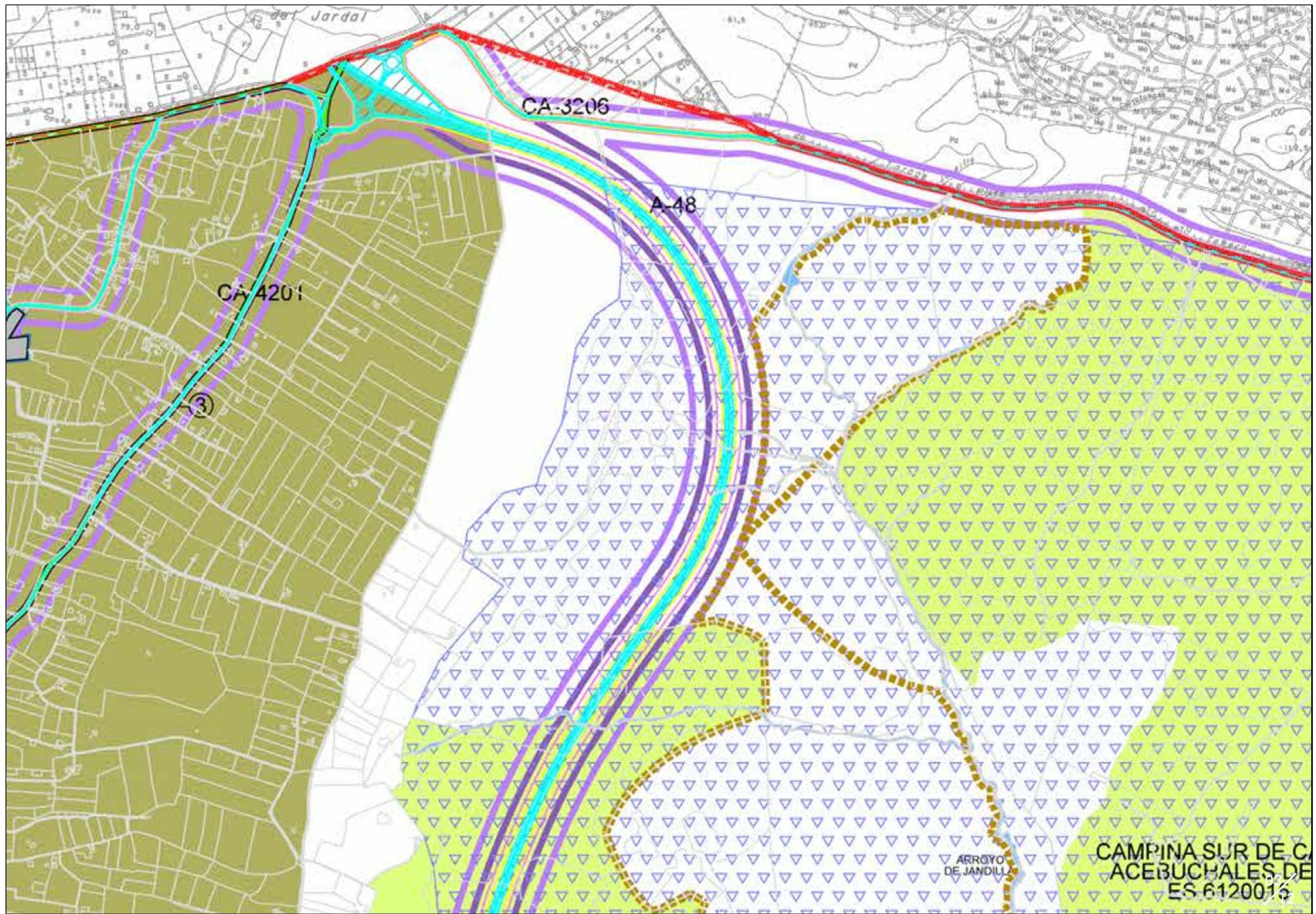
VÍAS PECUARIAS

- 1.- Cordel del Camino del Cañuelo o de Villacardosa (37,61 m)
- 2.- Vereda de Cádiz (20,89 m)
- 3.- Vereda de Chiclana (20,89 m)
- 4.- Vereda del Campo de Medina Sidonia o del Grullo (20,89 m)
- 5.- Colada del Rodeo del Término de Vejer de la Frontera (20,89 m)
- 6.- Colada de enlace entre las Veredas de Chiclana y de Cádiz (12 a 45 m)
- 7.- Colada de enlace entre las Veredas de Chiclana y del Rodeo
- 8.- Colada del Jardal y Barrionuevo (17 a 18 m) o de la carretera de Cádiz a Málaga (17 a 25 m)

LEYENDA	
SUELO URBANO/URBANIZABLE	
	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO (suelo en régimen transitorio)
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	LÍMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO
	LÍMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	LÍMITE SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO
	LÍMITE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	DIVISION UNIDADES DE EJECUCION
EXCLUIDO DE CLASIFICACIÓN (ART. 44 LOUA)	
	SISTEMA GENERAL PORTUARIO
	LÍMITE SUELO S.G.PORTUARIO
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	
POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	
	LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS
	LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS
	ZONA DE AFECCIÓN DE CARRETERAS
	LÍMITE DE EDIFICACIÓN
	SISTEMA DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
	VÍAS PECUARIAS
	TRAZADO ALTERNATIVO VÍAS PECUARIAS
	RIBERA DEL MAR
	LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
	LÍMITE INTERIOR DE SERVIDUMBRE
	ZONA INFLUENCIA LITORAL
	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA INUNDABLE
	DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
	LUGAR DE INTERÉS COMUNITARIO Pinar de Roche, Campiña Sur de Cádiz Acebuchales, Río Salado
	COMPLEJO LITORAL DE INTERÉS AMBIENTAL
	DELIMITACIÓN MONTE UTILIDAD PÚBLICA Nº 16
POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA	
	P. VEGA DEL RÍO SALADO
	P. PAISAJÍSTICO LITORAL
	P. FORESTAL E INTERÉS ECOLÓGICO
SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN GENERAL	
	SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL
	SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRÍCOLA
	ÁMBITO PARA LA INSTALACIÓN DE PARQUE EÓLICO
ÁREAS DE OPORTUNIDAD DEL POT JANDA	
	ÁREA DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER PRODUCTIVO
	ÁREA DE OPORTUNIDAD RESIDENCIAL
	PARCELACIÓN NO PRESCRITA
	ASENTAMIENTO URBANÍSTICO
<small>arquitecto redactor</small> J. IGNACIO GRÓN	
CONIL DE LA FRONTERA	
<small>JULIO 2014</small>	
AVANCE DE PLANEAMIENTO (CUMPLIMIENTO D. 02/2012)	
<small>CONTENIDO INFORMATIVO</small>	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE (A.D. 23.12.2004)	
<small>E: 1/10.000</small>	
	GUÍA







del Jardal

CA-3206

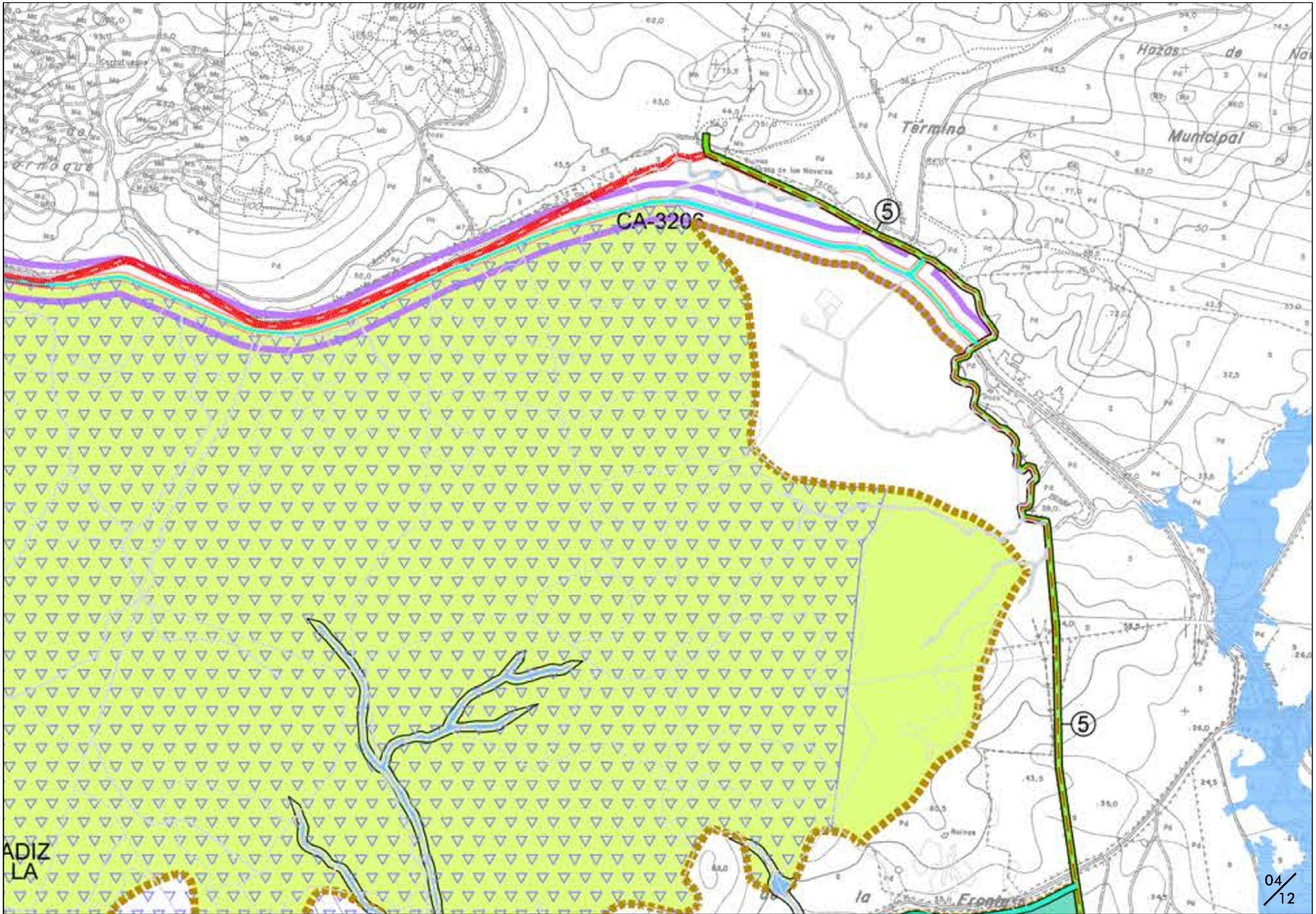
A-48

CA-4201

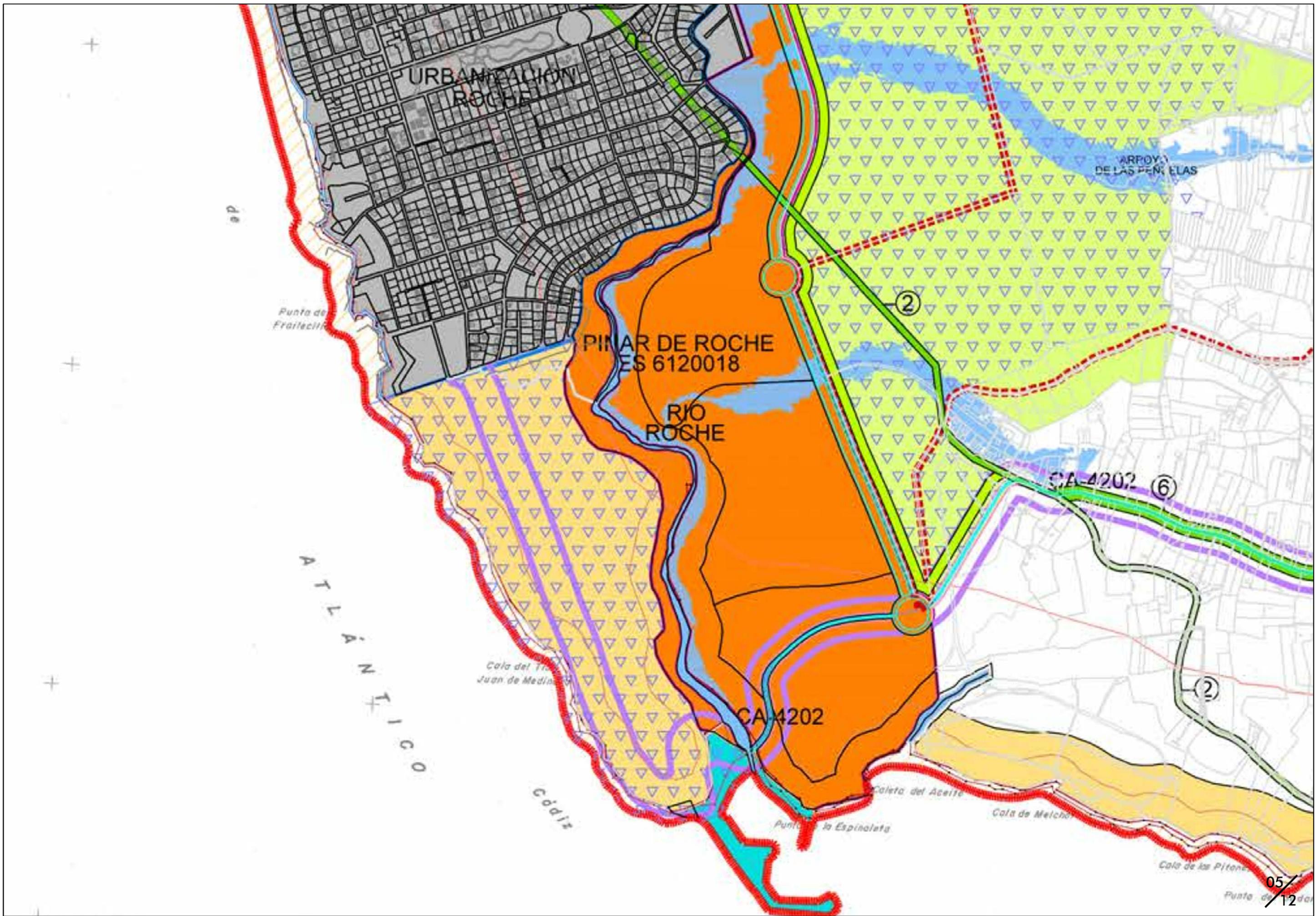
③

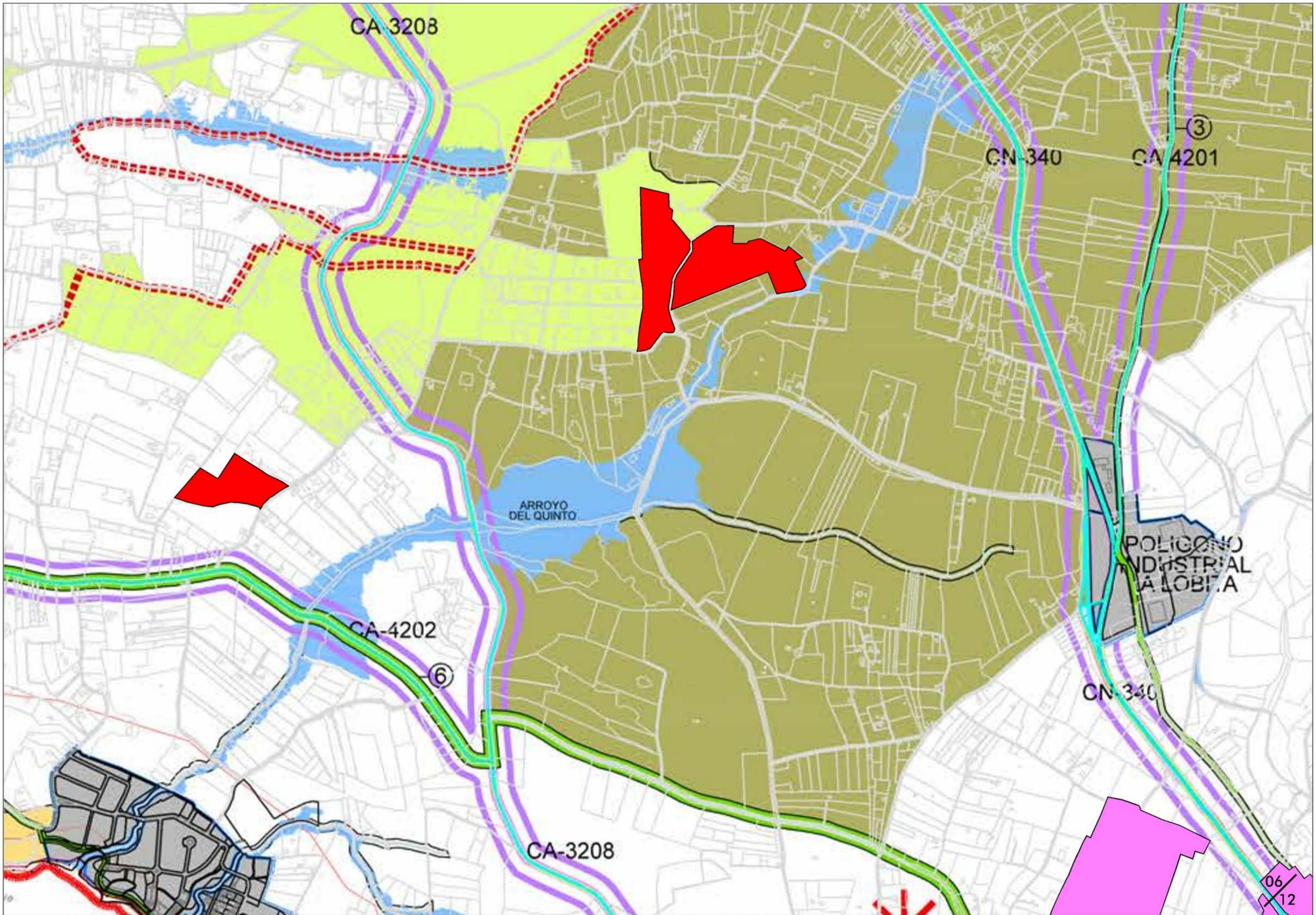
ARROYO DE JANDILL

CAMPINA SUR DE C.
ACEBUCHALES DE
ES 6120016



ADIZ
LA

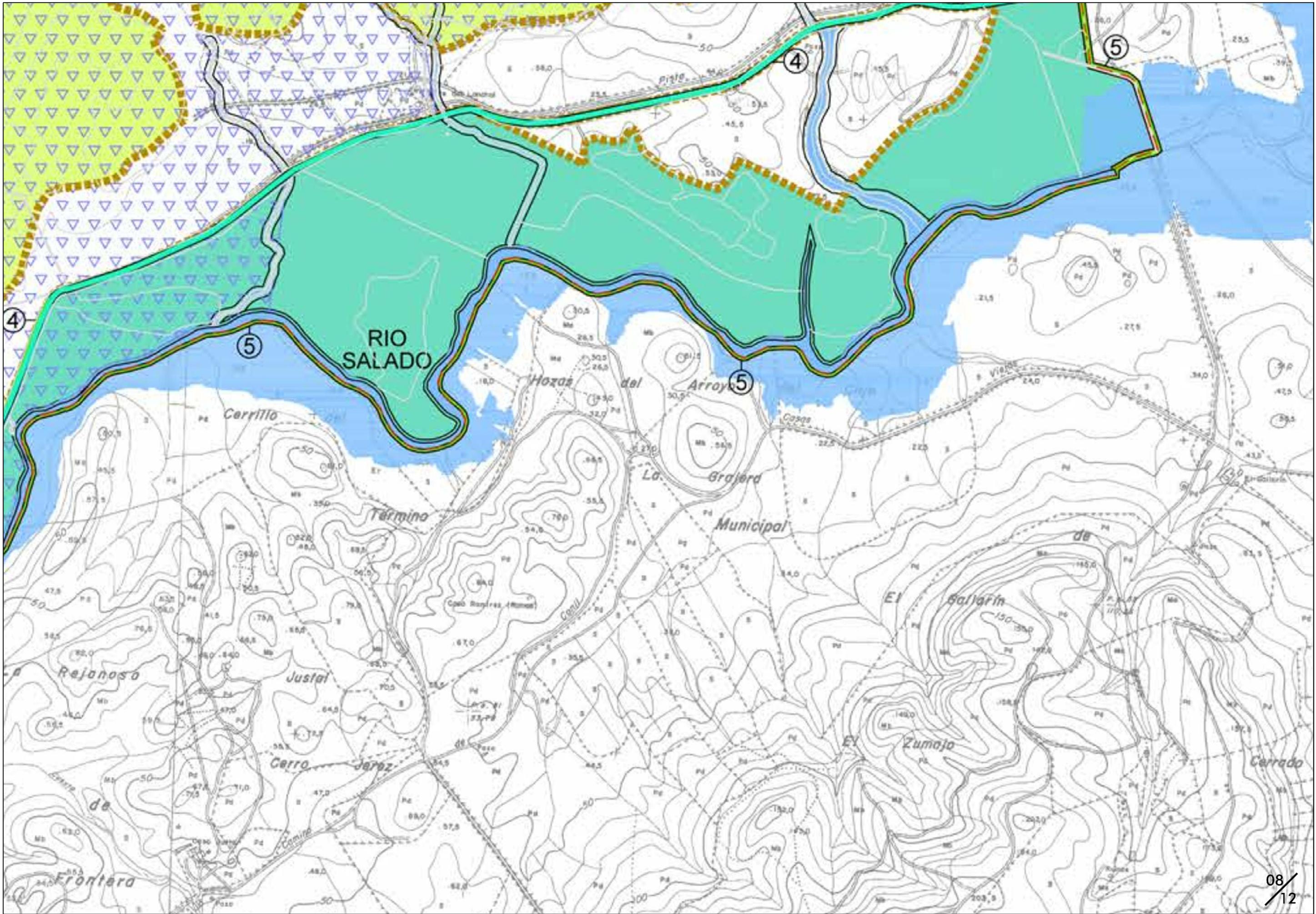


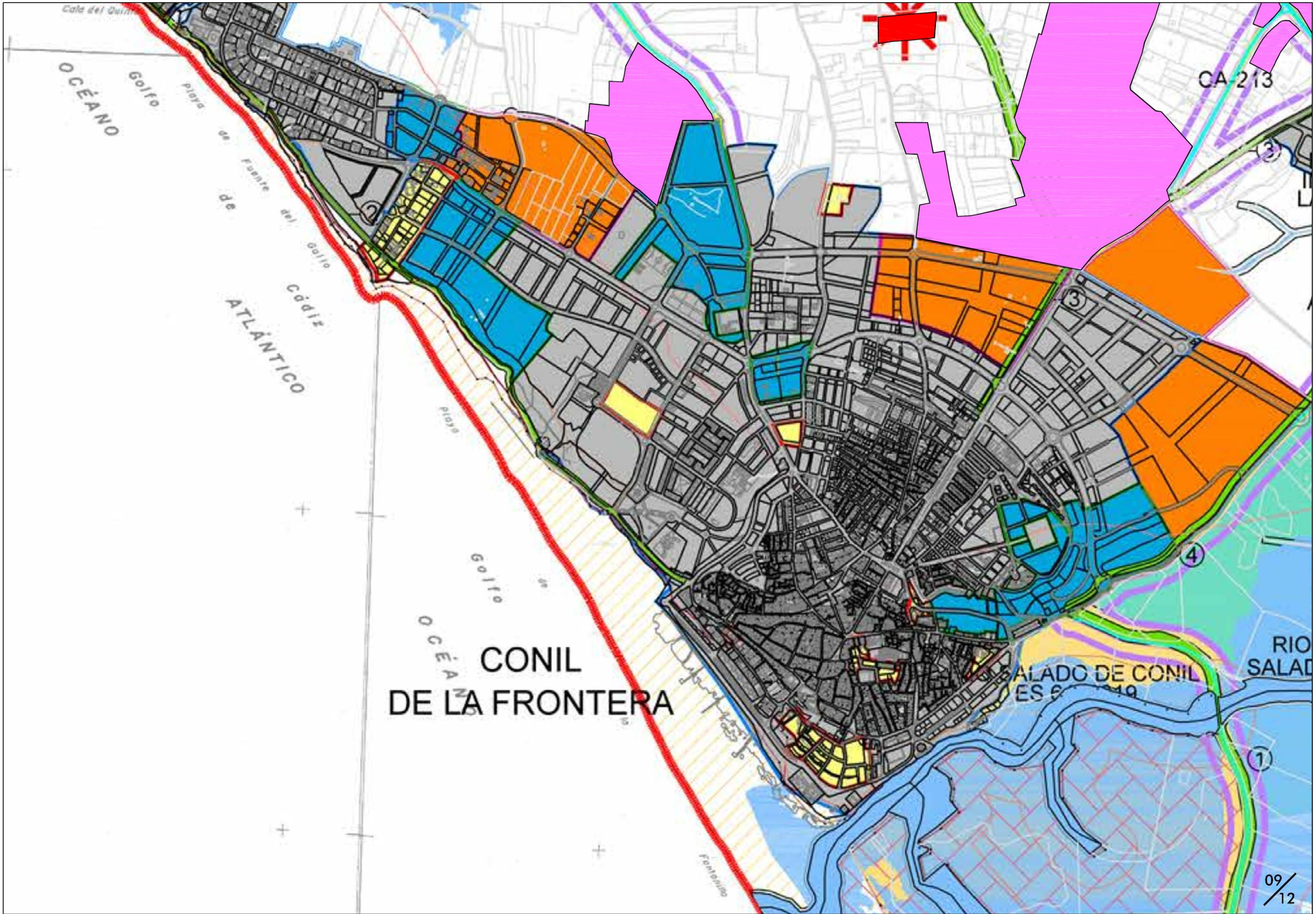


A-48

CAMPAÑA SUR DE CADIZ
ACEBUCHARS DE LA
ES 6120015

Armina
Municipal
Vejar de



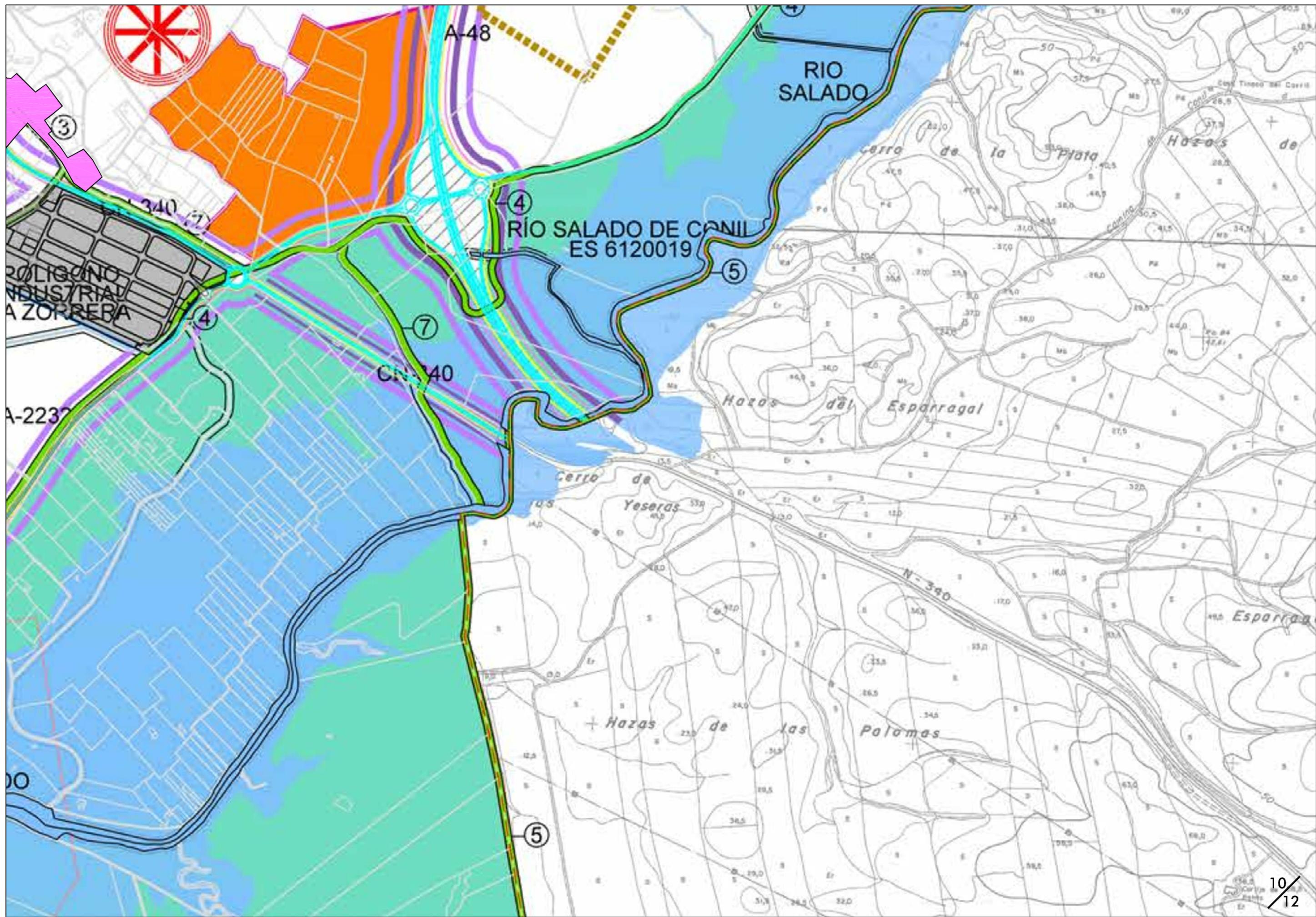


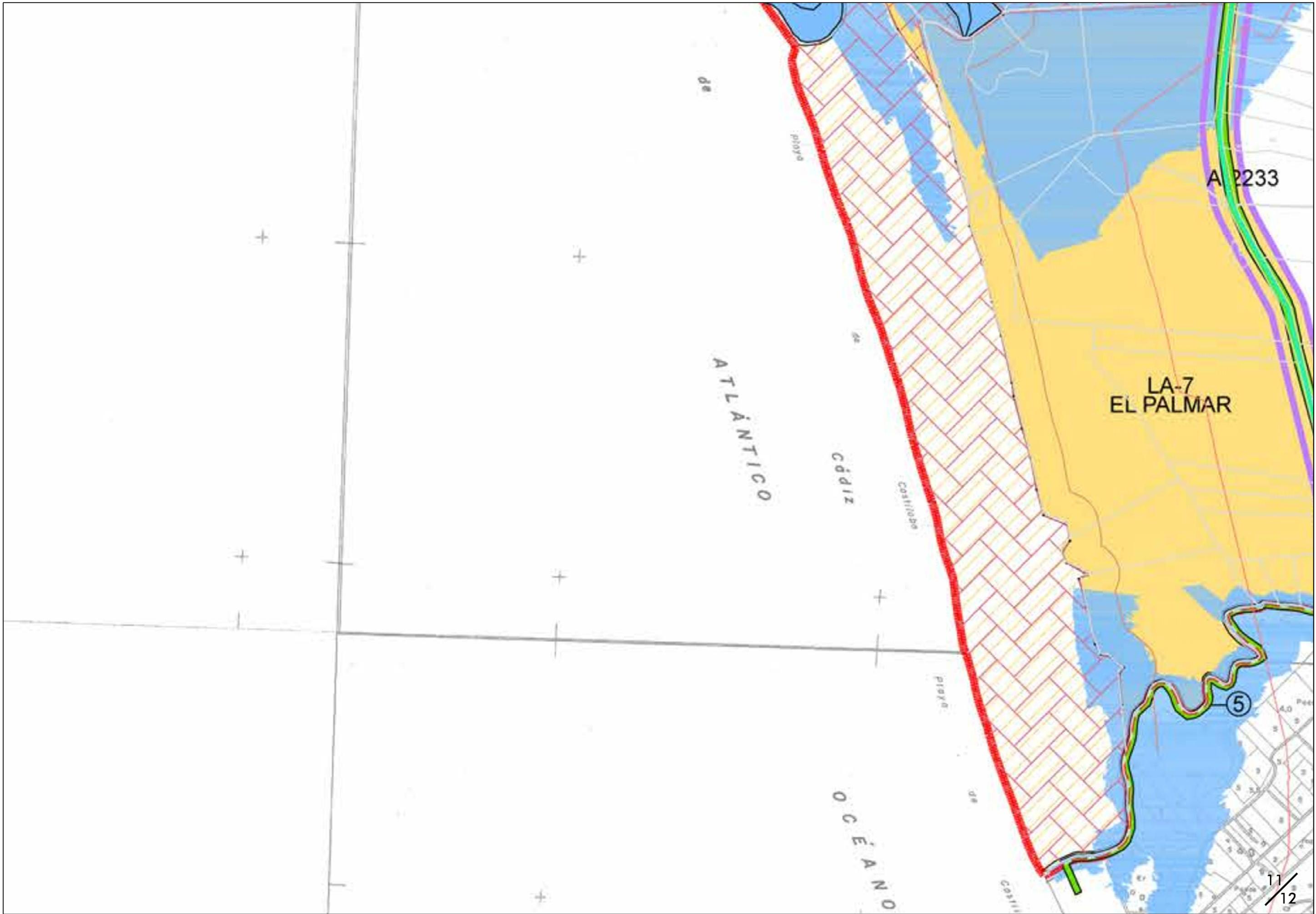
OCEANO ATLANTICO

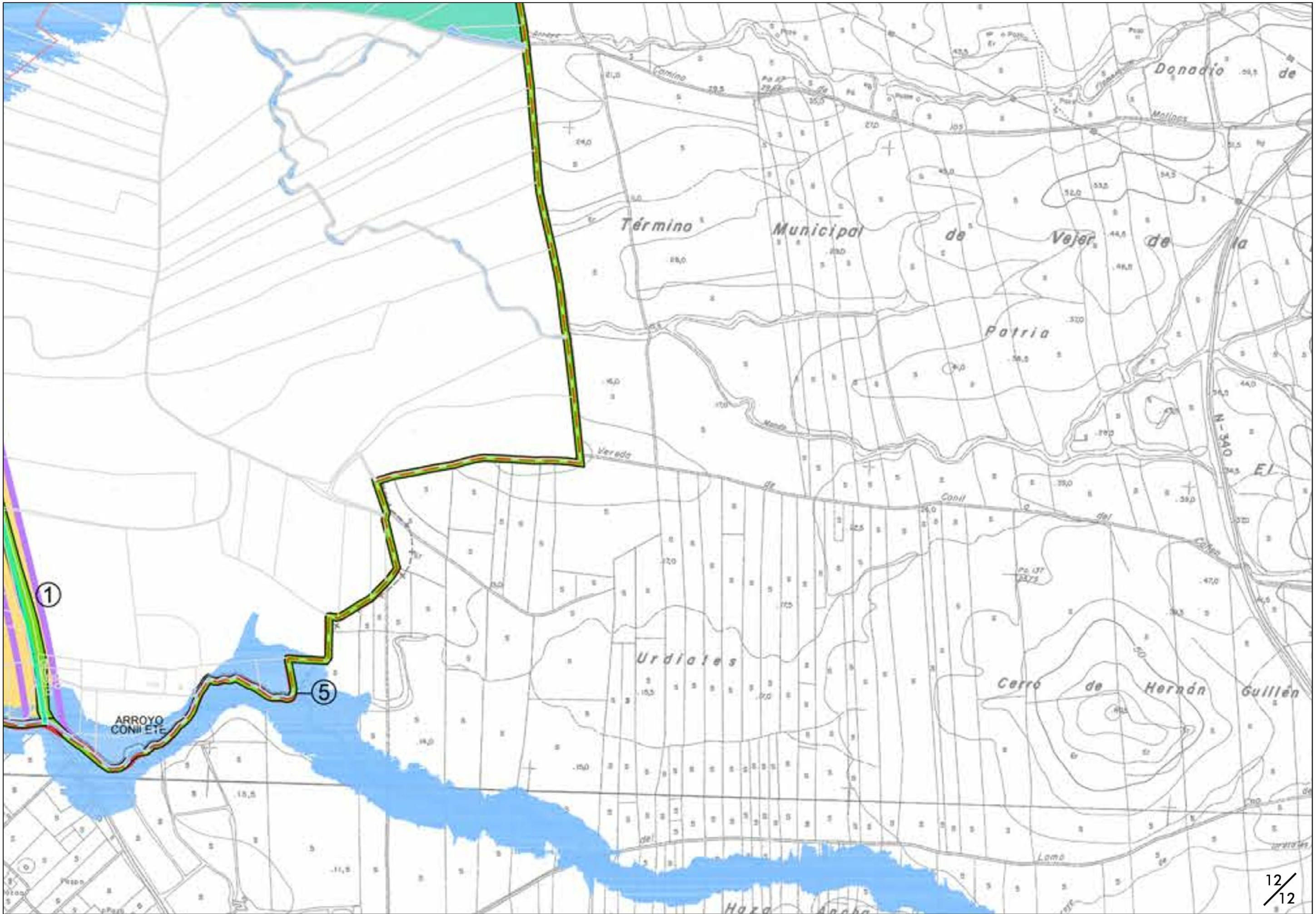
CONIL DE LA FRONTERA

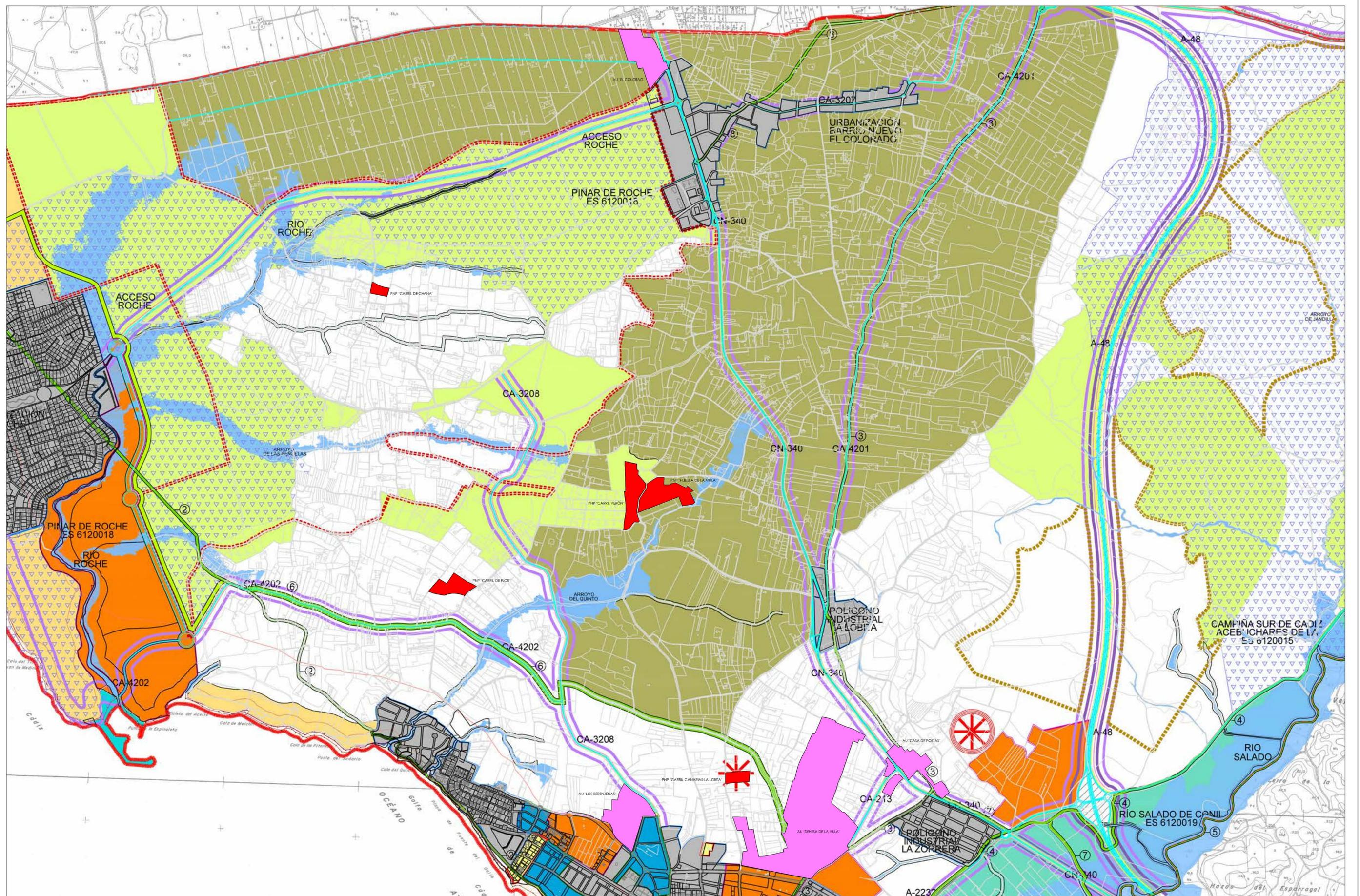
PALADO DE CONIL

CA 213









VIAS PECUARIAS		SUELO URBANIZABLE ESPECIAL		SUELO URBANIZABLE GENERAL	
1.- Cordel del Camino del Cañuelo o de Villacardosa (37,61 m)	5.- Colada del Rodeo del Término de Vejer de la Frontera (20,89 m)	SUELO URBANIZABLE ESPECIAL	SUELO URBANIZABLE ESPECIAL	SUELO URBANIZABLE GENERAL	SUELO URBANIZABLE GENERAL
2.- Vereda de Cádiz (20,89 m)	6.- Colada de enlace entre las Veredas de Chiclana y de Cádiz (12 a 45 m)	LINEA DE DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS	LINEA DE DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS	ÁREA DE OPORTUNIDAD DE RESERVA GENERAL	ÁREA DE OPORTUNIDAD DE RESERVA GENERAL
3.- Vereda de Chiclana (20,89 m)	7.- Colada de enlace entre las Veredas de Chiclana y del Rodeo o de la carretera de Cádiz a Málaga (17 a 25 m)	LINEA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS	LINEA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS	ÁREA DE OPORTUNIDAD DE RESERVA ESPECIAL	ÁREA DE OPORTUNIDAD DE RESERVA ESPECIAL
4.- Vereda del Campo de Medina Sidonia o del Grullo (20,89 m)	8.- Colada del Jardal y Barriovenueo (17 a 18 m)	ÁREA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS	ÁREA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS	ÁREA DE OPORTUNIDAD DE RESERVA PROTECTORA	ÁREA DE OPORTUNIDAD DE RESERVA PROTECTORA
		SUELO URBANIZABLE ESPECIAL	SUELO URBANIZABLE ESPECIAL	ÁREA DE OPORTUNIDAD DE RESERVA PRODUCTIVA	ÁREA DE OPORTUNIDAD DE RESERVA PRODUCTIVA
		EXCLUSIVO DE CLASIFICACIÓN (DEL AL 100%)	EXCLUSIVO DE CLASIFICACIÓN (DEL AL 100%)	ÁREA DE OPORTUNIDAD RESIDENCIAL	ÁREA DE OPORTUNIDAD RESIDENCIAL