

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO CADIZ

ANUNCIO DE OCUPACION DE TERRENOS

EXPEDIENTE: VP/00272/2015. ENDESADISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L., con domicilio en calle Caracola, s/n, 11011 Cádiz ha solicitado la ocupación por un plazo de 10 años renovables de los terrenos de la Vía Pecuaria siguiente:

Provincia: CÁDIZ

Término municipal: VILLALUENGA DEL ROSARIO

Vías pecuarias: "CAÑADA REAL DE LA MANGA O DE CAMPOBUCHÉ"

Superficie: 5,22 m²

Con destino a: CRUCE DE VPPARA CANALIZACIÓN DE B.T. PARA SUMINISTRO ELÉCTRICO DE UN DEPÓSITO DE AGUAS DE GRAZALEMA

Lo que se hace público para que aquellos que se consideren interesados, puedan formular las alegaciones oportunas en las oficinas de esta Delegación Territorial, sita en PZ/ASDRÚBAL N°6. EDIFICIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA 3ª PLANTA, en CÁDIZ durante un plazo de VEINTE DÍAS, a contar desde la finalización del MES de exposición e información pública.

EL SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. Fdo.: Juan Gervilla Baena. N° 39.084

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO CADIZ

ANUNCIO DE ACUERDO DE INICIO DE DESLINDE TOTAL DEL MONTE PÚBLICO "LAGUNA DE MEDINA", CÓDIGO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA CA-11508-JA

Expte. MO/00083/2015. El Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36 y ss. de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y los artículos del 60 al 63 del Reglamento Forestal de Andalucía que la desarrolla y, en uso de las competencias atribuidas por el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Resolución de 23 de junio de 2015, ha acordado el inicio del deslinde total, Expte. MO/00083/2015, del monte público "LAGUNA DE MEDINA", propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y situado en el término municipal de Jerez de la Frontera, provincia de Cádiz, cuya parte dispositiva es la siguiente:

"1º.- Se proceda al inicio del deslinde total del monte público LAGUNA DE MEDINA, código de la Junta de Andalucía CA-11508-JA, propiedad de la COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA y situado en el término municipal de JEREZ DE LA FRONTERA, provincia de CÁDIZ.

2º.- Encargar la elaboración de la memoria y la ejecución de los trabajos de deslinde a D. JOSÉ MANUEL GARCÍA BARRANCO Y D. MIGUEL ÁNGEL CUETO ÁLVAREZ DE SOTOMAYOR, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y el 63 del Reglamento Forestal de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre."

El plazo normativamente establecido para la resolución y notificación de este expediente es de dos años, transcurrido el plazo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa se producirá la caducidad. Se advierte, a quienes se conceptúen como colindantes con el monte público u ostente algún interés legítimo que hacer valer en el expediente, de la necesidad de presentar toda la documentación que obre en su poder. Dicha documentación deberá ser presentada en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio a efectos de tener formado mejor criterio sobre las fincas afectadas de cara a las jornadas de apeo.

A fin de no causar indefensión a terceros, se comunica que en caso de transmisión de algún derecho de los que integren la pretensión titularidad, deberá comunicarse a esta Delegación Territorial, informando de la tramitación del presente expediente al nuevo titular.

Para cualquier tipo de aclaración, se deberá llamar al teléfono 670-940591 ó 956-008750, así como concertar cita para la consulta del expediente.

Cádiz, 8 de julio de 2015. DELEGADO TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE EN CÁDIZ. Fdo.: Federico Fernández Ruiz-Henestrosa. N° 46.403

DIPUTACION PROVINCIAL DE CADIZ

AREA DE COORDINACION POLITICA EMPRESA PROVINCIAL DE INFORMATICA DE CADIZ S.A ANUNCIO LICITACION

1.- Entidad adjudicadora: Datos generales y datos para la obtención de la información.

Organismo: Empresa Provincial de Información de Cádiz, S.A. EPICSA

Obtención de documentación e Información:

EPICSA. Pz. Madrid, S/N. Edificio Estadio Carranza-Fondo Sur. Locales 2 y 10. Cádiz 11010. Tfno: 956 261 500. Fax: 956 270 379. Correo electrónico: licitaciones.epicsa@dipucadiz.es. Dirección Perfil Contratante: dipucadiz.es/perfil. Fecha límite de obtención de documentación e información: Hasta el día anterior hábil a la finalización de la presentación de plicas.

2.- Objeto del contrato.

Contrato de Servicios. Detalle: Servicios de impresión Masiva y de acabado de documentos.

3.- Tramitación y procedimiento de adjudicación.

Tramitación: Ordinaria. Procedimiento: Abierto

4.- Presupuesto base de licitación

Importe neto: 157.024,80 . IVA. (21%): 32.975,20 . Importe total: 190.000,00 .

5.- Garantías exigidas.

Provisional: exenta. Definitiva: 5% del importe neto de adjudicación

6.- Plazo de ejecución/entrega. Un año desde la fecha de la firma del contrato

7.- Presentación de las ofertas. Fecha límite de presentación y hora: Hasta las 13.00 horas del día en que se cumplan los 15 días naturales a partir del siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Modalidad de Presentación: De conformidad con la cláusula 17 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares las ofertas se presentarán en el Registro de EPICSA de 8.00 a 13.00 horas. También se admitirá la presentación por correo justificando la imposición del envío en la oficina de correos y anunciando la remisión de la solicitud mediante telex, telegrama o telefax.

Lugar de presentación:

Dependencia: Registro de EPICSA. Domicilio: Pz. Madrid, S/N. Edificio Estadio Carranza-Fondo Sur. Locales 2 y 10. Localidad y código postal: Cádiz 11010. Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: Hasta la adjudicación definitiva.

8.- Gastos de Publicidad: Los anuncios serán por cuenta del adjudicatario

9.- Otras informaciones: En el supuesto de que el plazo de presentación de proposiciones o su apertura finalice en sábado, el plazo terminará al día siguiente hábil.

Cádiz a 28 de Julio de 2015. La Presidenta de la Diputación Provincial de Cádiz, Irene García Macías. N° 47.912

ADMINISTRACION LOCAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de Noviembre de 2014, al Punto 3.2, aprobó definitivamente el documento de "Avance delimitación de Asentamientos Urbanísticos en el suelo no urbanizable del Término Municipal de San Roque".

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70 / 1985 de 2 de abril, pudiéndose interponer contra el mismo Recurso Contencioso-Administrativo a partir de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en forma y plazos que establezcan las normas reguladoras de dicha Jurisdicción.

DOCUMENTO I: MEMORIA

1 ANTECEDENTES

1.1.- Marco normativo

1.2.- Antecedentes y objeto

1.3.- Alcance y contenido

2 DETERMINACIONES QUE AFECTEN AL SUELO NO URBANIZABLE Y A LAS CATEGORIAS DE PROTECCIÓN

2.1.- Régimen del Suelo No Urbanizable

2.2.- Afecciones de la distinta normativa sectorial de aplicación

3 JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ASIENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

3.1.- Criterios

3.1.1.- Las agrupaciones identificadas

3.3.- Estudio individualizado

4 ELABORACIÓN

4.1.- Morfología

4.2.- El acceso a las infraestructuras

5 AU-1 GUADIARO

ANEXO: FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE LAS AGRUPACIONES Y ASENTAMIENTOS

DOCUMENTO II: PLANOS

Planos de información

I 1: Delimitación del Suelo Urbano y Urbanizable

I 2: Delimitación de las Categorías de Suelo No Urbanizable

I 3: Parcelaciones no prescritas

I 4: Vías Pecuarias y Catálogos Arqueológicos

Planos Sustantivos

S1: Delimitación de los Asentamientos

1 ANTECEDENTES

1.1. Marco normativo

En los últimos años el aumento de la extensión de los usos urbanísticos más allá de los límites del suelo urbano, al margen de los desarrollos reglados, van generando una ocupación dispersa de amplias zonas del territorio bien con edificaciones aisladas e independientes entre sí, o bien mediante ciertas estructuras de agrupación edificatorias de distinta naturaleza y origen.

En cualquier caso mayoritariamente las edificaciones han sido destinadas al uso residencial y no siempre han tenido su origen en su vinculación a actividades agropecuarias o forestales, existiendo a veces una cierta profesionalización clandestina del acto de reparcelación y promoción inmobiliaria.

Por consiguiente estos procesos requieren de un control y un tratamiento en el ordenamiento urbanístico del municipio, por su afección al modelo territorial, por las demandas de servicios que estas agrupaciones pudieran generar, por su incidencia

sobre el medio ambiente y su repercusión en el tratamiento del suelo no urbanizable, que con la redacción de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, adquirió un contenido propio y sustantivo, con el objetivo de promover el uso racional y sostenible de los recursos naturales y proteger el medio ambiente y el paisaje, y superó definitivamente el carácter residual que esta clase de suelo tuvo en legislaciones anteriores.

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, persigue clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico. Este decreto supone por tanto, un desarrollo y complemento del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Entre las novedades del nuevo marco legal en suelo no urbanizable, se encuentra la regulación del régimen de "asimilado a fuera de ordenación", de especial importancia en la clarificación de la situación legal de muchas edificaciones aisladas, pero ese reconocimiento de edificación aislada, solo puede venir dado por exclusión, una vez delimitados los asentamientos urbanísticos y ámbitos del Hábitat Rural Diseminado en todo el territorio municipal.

1.2. Antecedentes y objeto.

El documento pretende la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y los Ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, según artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, existentes en el suelo no urbanizable delimitado por el Plan General de San Roque.

De conformidad con el artículo 4.2 del Decreto este documento tiene carácter de Ordenanza Municipal y determina que las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos que se delimiten se identifiquen como edificaciones aisladas (artículo 4.3 del Decreto).

El término municipal de San Roque se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG), cuyo documento fue aprobado por el Consejo de Gobierno mediante el Decreto 95/2011, de 20 de diciembre (BOJA núm. 54, de 19 de marzo de 2012).

El instrumento de planeamiento urbanístico general vigente en el municipio lo constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado definitivamente, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) con fecha 25 de julio de 2000. Este instrumento se encuentra adaptado parcialmente a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por acuerdo plenario de fecha 7 de mayo de 2009, y publicado su aprobación definitiva en el BOP de Cádiz n.º 120 de 27 de junio de 2011.

El presente estudio se ha realizado tomando como base de partida los datos expresados en el Inventario de edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable del término municipal de San Roque, documento que realiza un análisis individualizado de las viviendas en el suelo no urbanizable partiendo de los datos aportados por los propietarios en la campaña realizada por el Área de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Ayuntamiento de San Roque, como base para la redacción del Plan Municipal de Inspección Urbanística aprobado definitivamente en pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/09/2013, publicado en el BOP de Cádiz n.º 8, de 14/01/2014.

En dicho documento se contabilizan 696 parcelas en suelo no urbanizable y 486 edificaciones.

1.3. Alcance y contenido.

El Avance, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, tiene el siguiente alcance y contenido:

- Identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y de los distintos ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del municipio, en aplicación de los criterios que justificadamente se establecen con esta finalidad en el punto 2 de este mismo documento.
- Las edificaciones que no estén incluidas en alguno de los asentamientos delimitados por el Avance tendrán la consideración de viviendas aisladas a los efectos establecidos en el Decreto 2/2012, de 10 de enero.
- La identificación y delimitación de los asentamientos efectuada en este Avance, tendrá el carácter de ordenanza municipal y será de aplicación obligatoria para la Administración y los interesados en los procedimientos que se refieran a las edificaciones aisladas en SNU.
- Este Avance servirá además de orientación para la revisión del Plan General que tenga por objeto la integración en su ordenación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. A tal fin, la aprobación del Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del planeamiento general. El Avance no podrá contener ninguna determinación de carácter urbanístico, que compete establecer a los instrumentos de planeamiento.
- El Avance contiene la siguiente documentación:
 - Memoria del Avance: Recoge la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, así como las determinaciones que dicha ordenación establece para el Suelo No Urbanizable. Así mismo, recoge la justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y del cumplimiento de dichos criterios generales en cada uno de los asentamientos delimitados.
 - Plano de identificación y delimitación de los asentamientos con los siguientes contenidos:
 - Contenido informativo: Clasificación del suelo vigente en todo el territorio municipal y otras afecciones sectoriales, o riesgos que, formando parte del planeamiento urbanístico, territorial y ambiental vigente, se consideran determinantes en el proceso de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.
 - También forman parte de contenido informativo, 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.

• Contenido sustantivo: Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y de los Ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del municipio y que cumplen las condiciones establecidas respectivamente en los artículos 2.2.b) y 2.2.c) del Decreto 2/2012, de 10 de enero

2 DETERMINACIÓN QUE AFECTEN AL SUELO NO URBANIZABLE Y A LAS CATEGORÍAS DE ORGANIZACIÓN

2.1 RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Se transcriben El Título Séptimo de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado definitivamente con fecha 25 de julio de 2000, que establece el Régimen del Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO 1.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

7.1. Artículo 1. Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que no respondan a ninguna de las otras categorías de suelo clasificadas por el Plan General por resultar preservadas del proceso de desarrollo urbano y sobre las que, en su caso, establece medidas de protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, paisajístico, histórico-cultural y otros semejantes o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

El suelo no urbanizable se delimita en los Planos de Ordenación.

7.1. Artículo 2. Categorías.

En el suelo no urbanizable se diferencian las siguientes Categorías:

- a). Suelo no urbanizable común (categoría 1)
- b). Suelo no urbanizable protegido, con los diferentes grados de:
 - b.1. Suelos no urbanizables de protección general (categoría 2)
 - b.2. Suelos no urbanizables de protección especial (categoría 3)
 - b.3. Suelos no urbanizables de protección restringida (categoría 4)
- c). Suelos no urbanizables de protección por catalogación (categoría 5)
- d). Suelos no urbanizables de especialmente protegido.

Las diferentes categorías se reconocen en los Planos de Ordenación.

7.1. Artículo 3. Régimen Jurídico.

- a). El suelo no urbanizable está sometido a las limitaciones que respecto de las construcciones y excepciones de uso urbanístico regulan estas Normas con el fin de impedir que se utilice para un uso no previsto, que no se corresponda con su naturaleza.
- b). El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.
- c). La tasación de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable se hará de conformidad con su valor inicial o de rendimiento bruto que le es propio por su explotación rústica efectiva y sin tener en cuenta cualquier otro rendimiento relacionado con la posible utilización urbana de los terrenos.
- d). Si por el acaecimiento de sucesos naturales o por las transformaciones económicas de los cultivos cambiaran los usos previstos de tal forma que se altera sustancialmente el destino de los suelos, se precederá de conformidad con el trámite regulado en el artículo 58.1.3. de la Ley del Suelo.

En todo caso, queda prohibida la modificación de la calificación o clasificación de los suelos no urbanizables protegidos cuando el objeto a proteger desaparezca por circunstancias no naturales.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES

7.2. Artículo 1. Parcelaciones rústicas.

1. En el suelo no urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas o divisiones del terreno que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población conforme se define en el siguiente artículo.
2. En suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas que se acomodarán a lo dispuesto en la legislación agraria y en las presentes Normas. No podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo ni se podrán llevar a cabo segregaciones de fincas de superficies inferiores al doble de tal dimensión mínima.
3. Las parcelaciones rústicas deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento previo informe favorable de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía.

7.2. Artículo 2. Núcleo de población.

- a). A los efectos del presente Plan y de conformidad con las Normas Subsidiarias Provinciales se conceptúan como núcleo de población todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o de dependencias entre las edificaciones.
- b). Se entiende que existe posibilidad de formación de un núcleo de población siempre que se cumpla algunas de las siguientes condiciones objetivas:
 - b.1. Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad y agua potable o que cuenten con servicios urbanos de común utilización. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.
 - b.2. La situación de edificaciones a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.
 - b.3. La situación de edificaciones a una distancia inferior a quinientos metros de un núcleo de población existente.
 - b.4. La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.
- b.5. La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE USO, ACTIVIDADES Y EDIFICACIÓN.

7.3. Artículo 1. Usos del suelo no urbanizable.

1. Con carácter complementario de las disposiciones del Plan General, en cuanto a las condiciones de uso, actividades y edificaciones en suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Cádiz y especialmente a sus Normas Generales de Regulación de usos y actividades – Artículos 14 a 29- y sus Anexos I y III. Es decir a las siguientes:

1. Infraestructuras.
2. Actividades extractivas.
3. Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos.
4. Actividades industriales.
5. Actividades turísticas y recreativas.

6. Vertederos

7. Actividades residenciales

8. Usos vinculados al servicio de la carretera.

9. Otros usos declarados de utilidad pública o de interés social.

2. Con carácter general en el presente Plan se regulan como usos del suelo no urbanizable y de acuerdo a las tolerancias permitidas recogidas en los listados del cuadro anejo "REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE" los siguientes:

1. Explotación agropecuaria.

2. Explotación forestal.

3. Ocio y esparcimiento.

4. Acampada en instalaciones.

5. Vertidos de residuos sólidos.

6. Instalaciones industriales.

7. Otros usos de interés público.

7.3. Artículo 2. Regulación de actividades.

1. Actividades extractivas:

1.1. Cualquier actividad extractiva precisará, además de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, la de la Comisión Provincial de Urbanismo que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento del artículo 43,3 de la Ley de Suelo, para cuya expedición deberá presentarse como mínimo la siguiente documentación:

1.1.1. Proyecto de explotación e instalaciones firmado por el técnico competente, incluyendo la descripción de la situación existente en el momento, el plan de etapas de explotación y las características de la misma. En los proyectos de explotación minera se especificarán las características y tratamientos de las aguas residuales y de la localización de vertederos y depósitos de residuos sólidos.

1.1.2. Estudio previo de Evaluación de Impacto Ambiental sobre el suelo, los recursos hídricos superficiales y subterráneos, al aire y el paisaje.

1.1.3. Anteproyecto de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones según las disposiciones establecidas en el R.D. 2994/1.982 de 15 de Octubre.

Las actividades extractivas tendrán siempre carácter temporal y provisional.

1.2. Son condiciones de la edificación vinculada a la explotación minera, las siguientes:

a) Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones.

b) Deberán adecuarse al paisaje en cuanto a su localización, volumetría y diseño.

c) Se separarán 500 m. a los linderos de la finca y no estarán a menos de dos mil metros de cualquier núcleo habitado.

d) La edificabilidad máxima será la correspondiente a 1 m² por cada 10 m² de parcela.

e) La ocupación de la parcela será, como máximo del 10%.

f) La altura máxima de edificación se desarrollará en un máximo de dos plantas.

g) La finca en la que se construya el edificio se arbolará perimetralmente con doble hilera.

2. Actividades constructivas.

2.1. Construcciones destinadas a explotación agrícolas.

Se entiende por construcciones destinadas a explotación agrícolas, las obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje y siempre que ese encuentren al servicio de tal explotación agrícola en relación de dependencia y proporción.

a) Silos.

b) Almacenes de productos agrícolas y ganaderos.

c) Invernaderos.

d) Invernaderos comerciales.

e) Establos y criaderos de animales.

2.2. Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

a) Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.

b) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

c) No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación.

d) En ningún caso, la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.

e) La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

f) Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal que les fuere de aplicación.

2.3. Construcciones vinculadas a las áreas de servicio del tráfico automovilístico.

a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a 1.000 m² ni mayor a 5.000 m².

b) La altura máxima en las gasolineras podrá alcanzar los 12 m.

2.4. Construcciones vinculadas a las áreas de servicio de carreteras.

a) Parcela mínima: 3.000 m².

b) Coeficiente de edificabilidad: 0,8 m³/m².

c) Ocupación máxima en plantas: 30%.

d) Altura máxima: 2 plantas. Se permite una tercera planta con una ocupación del 30% de la segunda.

e) Los usos permitidos serán aquellos vinculados al tráfico de carreteras no permitiéndose el uso residencial en ninguna de esas tipologías; se permitirá sin embargo una vivienda por cada actividad, indisolublemente unida a la misma.

f) Se dispondrán en los bordes de la red arterial, no pudiendo existir una distancia inferior a dos kilómetros entre dos áreas de servicio consecutivas.

g) Las áreas de servicios no podrán situarse a menos de 300 metros del casco urbano o suelo clasificado. No podrán ofrecer un frente mayor de 400 metros a la red arterial, ni suponer una superficie mayor de 20.000 mts². En el caso en que se inste la declaración de Área de servicio a una zona consolidada y con el fin de recoger en la misma actuaciones que no representen los estándares aquí planteados y se demostrará la imposibilidad de ser alcanzados con las condiciones generales.

h) La declaración de área de servicio supondrá la presentación de un proyecto unitario de ordenación que resuelva los accesos a la misma así como las infraestructuras necesarias,

y que aseguren que tales no supondrán la formación de núcleos de población.

El proyecto unitario supondrá la resolución y ejecución por parte de los afectados, de los accesos y giros a la red de circulación disponiendo la unidad, en cualquier caso, de vía de servicio independiente a la red arterial así como entrada y salida única y controlada.

2.5. Construcciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.

b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

c) No se superará con la ocupación de la edificación el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existente, en que podrá alcanzarse un treinta y tres por ciento (33%).

d) La altura se adecuará al entorno y a lo que determine en cada caso el Ayuntamiento.

e) La edificabilidad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

f) Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuese de aplicación.

2.6. Construcciones destinadas a vivienda familiar.

Las construcciones destinadas a vivienda familiar en suelo no urbanizable deber ser edificios aislados, a cuyos efectos se establece: zable deberd prevista se establezcan en estas Normas y cuantas otras de ranán tener la consideración de edificios aislados, a cuyos efectos se establece:

a) Separación mínima de 50 m. de otra vivienda.

b) Separación mínima de 500 m. a un núcleo de población.

c) Auto-suficiencia en cuanto a los servicios de infraestructura para lo que no ha de contar con suministro de luz y agua a servicios de común utilización.

d) Superficie mínima de una hectárea para los terrenos afectados a la construcción.

e) Altura máxima de una planta y 3,50 m. a cornisa o alero medidos desde la rasante del terreno natural en el punto medio de las fachadas.

Se permite una segunda planta con una ocupación del 50% de la primera, y una tercera planta con un máximo de ocupación del 50% de la segunda y un máximo del 10% de la superficie total.

f) Se establece la siguiente tabla progresiva según el tamaño de la finca y con un tope máximo de 400 m² construidos en edificaciones cuyo destino sea el residencial familiar. La proporcionalidad es la siguiente:

• Por los primeros 25.000 m (parcela mínima), 150 m² construidos.

• Para el primer múltiplo de la parcela mínima definida, 50 m² construidas por encima de la edificabilidad inicial.

• Para el segundo múltiplo de la parcela mínima definida, 30 m² construidos.

• Para los siguientes múltiplos de la parcela mínima definida, 10 m² por cada unidad y con la limitación de la máxima permitida.

2.7. Construcciones vinculadas a la producción industrial.

a) A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable.

1.- Las que por su sistema de producción, estén directamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que ese destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

2.- Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en el artº 43,3 de la Ley del Suelo; por el mismo procedimiento podrán establecerse en el suelo no urbanizable industrias de alta tecnología y no contaminantes.

b) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.

c) Las industrias señaladas en el apartado 1 se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación, y en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado 2 se separarán en todo caso quinientos (500) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

d) La edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1) metro por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

e) La ocupación de la parcela será, como máximo, el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela en las del apartado 1 y del diez por ciento (10%) en las del apartado 2.

f) La altura se adecuará al entorno y a lo que determine en cada caso el Ayuntamiento.

g) La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente, debiendo hacerlo con doble hilera en las industrial del apartado 2.

h) Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

i) Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

2.8. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades lúdica o culturales.

a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor que cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

c) La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.

e) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

f) Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

2.9. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.

- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menos de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
- El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros.
- La ocupación de la superficie de la finca con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.
- Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

2.10. Condiciones generales estéticas.

Las condiciones estéticas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural por lo que las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas causando el menor daño posible al paisaje natural. Los cerramientos de la parcela serán preferiblemente vegetales.

2.11. Condiciones de las edificaciones existentes:

Con carácter general se permite, en la remodelación y puesta en uso de edificaciones existentes en suelo no urbanizable, su ampliación de 1/3 del volumen existente independientemente del tamaño de la propiedad y asociada al catálogo de las edificaciones así contempladas que se encuentra reflejado en los planos generales de edificación dispersa.

3. Protección frente a los vertidos.

3.1. Vertidos de residuos sólidos. Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos.

3.1.1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

- Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- Residuos de tierras y escombros: aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierra ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza industrial hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

3.2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categorías de suelo no urbanizable común, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3.3. El área apta para residuos de la clase c) se identifica en los Planos de Ordenación, correspondiendo a los departamentos municipales competentes su delimitación precisa.

3.4. Para garantizar la defensa de la calidad, ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:

- Si la altura del vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.
- Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:
 - Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.
 - Un estudio de las escorrentías y vaguadas.
 - Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
 - Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.
- Cualesquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres por dos 3:2 con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

4. Vertidos de aguas residuales.

Se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificarlas aguas con daños para la salud pública.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con los vertidos de aguas residuales se exigirá justificación del tratamiento que haga de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas a fin de que se adecuen a la capacidad auto depuradora del cauce.

Para la realización del vertido se necesitará autorización expresa de ella Comisaría de Aguas correspondiente.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

7.4. Artículo 1 Suelo no urbanizable común.

Definido en los planos de ordenación (categoría 1, NU).

Suelos en los que no se plantea ninguna limitación específica en el medio natural.

Se permiten todos los usos regulados en el Capítulo Tercero del presente Título con las limitaciones impuestas en el listado del cuadro adjunto.

7.4. Artículo 2. Suelo no urbanizable protegido.

Definido en los planos de ordenación y los grados de:

- Suelos no urbanizables de protección general (categoría 2)
- Suelos no urbanizables de protección específica (categoría 3)

3. Suelos no urbanizables de protección restringida (categoría 4)

Destinados al mantenimiento del medio natural, con limitaciones derivadas de la prohibición de usos generales o bien de protecciones particulares derivadas de la catalogación de elementos tanto naturales como artificiales y sobre los cuales son de aplicación además de las normas generales las limitaciones derivadas de los usos restringidos así como las normas específicas.

Con carácter general la limitación de los usos supone la potenciación de los permitidos con acciones sectoriales sobre el medio natural, ya sea protecciones agrícolas, forestales o de recuperación del medio natural o arqueológico. También se establece con carácter general:

en suelos no urbanizables de protección agropecuaria, constituirán parcelas

mínimas:

- 25.000 m², en secano
- 10.000 m² en regadío. En estas parcelas no se podrá construir viviendas familiares.

7.4. Artículo 3. Suelo no urbanizable protegido por catalogación.

Definido en los planos de Ordenación.

Su régimen jurídico será el que venga determinado por su legislación específica.

En la actualidad lo conforman:

1. Cala de San Diego. Incluida en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Cádiz, con la clave LA-14

2. Estuario del río Guadiaro. Incluido en la Ley 2/1989, de 18 de Julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, con la consideración de Paraje Natural n.º 35. Con el mismo tratamiento se incluye la isla situada aguas arriba.

3. Laguna de Torreguadiaro. Incluida en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Cádiz, con la clave HT-3

7.4. Artículo 4. Suelos no Urbanizables Especialmente protegido.

Suelos en los que, por tratarse de complejos naturales y vegetación sobresaliente o de zonas húmedas excepcionales, queda prohibida toda actividad, incluso la de cultivo, en orden a no alterar su ecosistema,

7.4. Artículo 5. Suelos no Urbanizables comunes.

Se permiten todos los usos regulados en el Capítulo Tercero.

7.4. Artículo 6. Usos permitidos y prohibidos.

Los diferentes usos y sus condiciones aparecen recogidas, en el cuadro anejo, pertenecientes a esta clase de suelo.

De la adaptación a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por acuerdo plenario de fecha 7 de mayo de 2009, y publicado su aprobación definitiva en el BOP de Cádiz n.º 120 de 27 de junio de 2011.

Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE)

1.- El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal (OE) del siguiente modo:

a. Suelo Urbano:

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística, e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- a.1 El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- a.2 El suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada incluido en áreas de reforma interior, o unidades de ejecución, donde el Plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa, y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.
- a.3 El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado inicial y definitivamente (SUNC-ET), identificado para áreas con planeamiento aprobado inicial y definitivamente con anterioridad al presente documento, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en esta Adaptación.

b. Suelo No Urbanizable: Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- b.1 Especial protección por legislación específica:

constituido por:

- b.1.1. Especial Protección sectorial Dominio Público Pecuario

. Son las vías pecuarias clasificadas por Orden Ministerial de fecha 9 de mayo de 1959 que a

continuación se relacionan, en los tramos que discurran por suelo no urbanizable

- Cañada Real de Manilva a Los Barrios., con una anchura de 75,22 metros.

Deslinde: Varios tramos apeados con Resolución aprobatoria/ un tramo sin deslindar/ Tramo

modificado, Colada de Enlace n.º 1.

Uso Ganadero: 2/Uso Público: 2/ Uso Ecológico: 0

Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial turístico el cual se deberá de respetar o dar trazado alternativo. Afectada por variante A-369

- Cañada Real de Gaucín, con una anchura de 75,22 metros. Sin deslindar.

Uso Ganadero: 2/Uso Público: 2 / Uso Ecológico: 0

- Cordel del Puerto del Higuerón, con una anchura de 37,61 metros.

Deslindada con Resolución aprobatoria.

Uso Ganadero: 2/ Uso Público: 2/ Uso Ecológico: 0

- Cordel de las Rosas de España, con una anchura de 37,61 metros.

Sin deslindar.

Uso Ganadero: 2/Uso Público: 2 / Uso Ecológico: 0

Afectada por la delimitación de suelo urbanizable residencial turística. Deberá de respetarse o proponer trazado alternativo.

- Cordel del Vado de Jimena a Puente Mayorga, con una anchura de 37,61 metros

Deslinde: Varios tramos apeados con Resolución aprobatoria/ Un tramo sin deslindar,

tramo enajenado.
 Uso Ganadero: 2/Usos Públicos: 2 / Uso Ecológico: 0
 Afectada por la delimitación de suelo urbano-residencial de Taraguilla, por suelo urbano industrial.
 •Cordel del Descansadero del Gamonal a Pasada Honda, con una anchura de 37,61 metros. Sin deslindar.
 Uso Ganadero: 2/Usos Públicos: 2 / Uso Ecológico: 0
 Afectada por la delimitación de Suelo Urbanizable residencial turístico. Se deberá de respetar o dar trazado alternativo.
 •Cordel de la Pasada de Jimena a la Dehesa Chaparrales, con una anchura de 37,61 metros. Sin deslindar.
 Uso Ganadero: 2/Usos Públicos: 2 / Uso Ecológico: 0
 Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial de Taraguilla, y terciario. Afectado también por suelo Urbanizable Industrial, se deberá de respetar o dar trazado alternativo.
 •Cordel de Chaparrales a Pasada Honda, con una anchura de 37,61 metros. Sin deslindar
 Uso Ganadero: 2/Usos Públicos: 2 / Uso Ecológico: 0
 •Cordel de la Línea al Puerto del Higuerón, con una anchura de 37,61 metros. Deslindada con Resolución aprobatoria.
 Uso Ganadero: 2/Usos Públicos: 3 / Uso Ecológico: 0
 Afectada por la autopista del Sol y por la carretera del Zabal.
 •Cordel de Holgazales a la Hacienda Bálsamo, con una anchura de 37,61 metros. Sin deslindar
 Uso Ganadero: 2, 3/Usos Públicos: 1, 2 / Uso Ecológico: 0.
 •Vereda de Sierra Carbonera, con una anchura de 20,89 metros. Sin deslindar.
 Uso Ganadero: 2/Usos Públicos: 2 / Uso Ecológico: 0
 Afectada por la delimitación de suelo urbano industrial.
 •Vereda de Castellar, con una anchura de 75,22 metros. Deslindada con resolución aprobatoria.
 Uso Ganadero: 2/Usos Públicos: 1 / Uso Ecológico: 0
 Afectada por la carretera de Castellar.
 •Vereda del Causal, con una anchura de 20,89 metros. Apeada sin resolución aprobatoria.
 Uso Ganadero: 2/Usos Públicos: 2 / Uso Ecológico: 0
 •Vereda de Patraina, con una anchura de 20,89 metros. Apeada sin resolución aprobatoria.
 Uso Ganadero: 3/Usos Públicos: 2 / Uso Ecológico: 0
 Afectada por la carretera que conduce al Tesorillo.
 •Vereda de Almenara, con una anchura de 20,89 metros. Sin deslindar
 Uso Ganadero: 2/Usos Públicos: 2 / Uso Ecológico: 0
 Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial turístico poblado de Guadiaro y por Suelo Urbanizable residencial turístico. Deberá de respetarse o quedar reflejado un trazado alternativo al mismo.
 •Vereda del Cortijo del Gordo, con una anchura de 20,89 metros. Sin deslindar.
 Existe abrevadero.
 •Vereda del Puerto del Higuerón a Guadiaro, con una anchura de 20,89 metros. Tramo deslindado y enajenado. Tramo modificado en la urbanización Alcaidesa. Otro tramo modificado con motivo de Sotogrande, pasando a ser Colada de Enlace n.º 2.
 Uso Ganadero: 2/Usos Públicos: 2 / Uso Ecológico: 0
 Afectada por delimitación de suelo urbano residencial San Enrique de Guadiaro.
 •Vereda de Manilva, con una anchura de 20,89 metros. Sin deslindar.
 Uso Ganadero: 2/Usos Públicos: 0 / Uso Ecológico: 0
 •Colada de la Pasada del Oro, con una anchura de 18 metros. Sin deslindar.
 Uso Ganadero: 0/Usos Públicos: 2 / Uso Ecológico: 0
 Afectada por la delimitación de suelo urbanizable industrial se deberá de respetar o dar trazado alternativo
 •Colada de la Pasada Honda a la Pólvora Nueva, con una anchura de 18 metros. Sin deslindar.
 Uso Ganadero: 2/Usos Públicos: 2 / Uso Ecológico: 0
 Afectada trazado alternativo Clasificada por Orden Ministerial de fecha 11/05/1964, en los tramos que discurren por suelo no urbanizable:
 •Vereda de Enlace n.º 1, con una anchura de 15 metros. Sin deslindar
 Afectadas por la delimitación de suelo urbano residencial Sotogrande.
 • Vereda de Enlace n.º 2, con una anchura de 15 metros. Sin deslindar.
 Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial Sotogrande.
 b.1.2. Especial protección sectorial del Dominio Público Marítimo Terrestre.
 o AMBAS MÁRGENES DEL GUADARRANQUE
 - MARGEN IZQUIERDO RÍO GUADARRANQUE- MARGEN DERECHO ARROYO GALLEGOS
 - MARGEN IZQUIERDO ARROYO GALLEGOS-ARROYO CACHÓN DE JIMENA
 - ARROYO VEA-RÍO GUADIARO
 - AMBAS MÁRGENES DE GUADIARO
 - RÍO GUADIARO-LÍMITE CON MÁLAGA

Hay que tener en cuenta los siguientes extremos relativos a las limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre:

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.

- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la ley de Costas.

- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.

- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de Ley de Costas

- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

b.1.3. Especial Protección sectorial Cauces y Márgenes

- Río Guadarranque

- Río Guadiaro

- Arroyo Mandón

- Arroyo Montilla

- Arroyo de Guadalquivir

- Arroyo de Vea

- Arroyo de la Alegría

- Arroyo de la Carcolera

- Arroyo de la Colmena

- Arroyo de la Doctora

- Arroyo de Madre Vieja

- Arroyo de la Mujer

- Arroyo de los Dientes

- Arroyo de los Gallegos

- Arroyo del Colmenar

- Río Hozgarganta.

b.1.4. Especial protección de áreas arqueológicas.

- Kilómetro 131 de la carretera 340

- Loma de la Pólvora

- Pinar del Rey

- Cueva de la Horadada

- Barbesula

- Cortijo de Los Áamos

- Guadiaro

- Cerro del Prado

- Carteia

- Alfár de Albalate

- Alfár romano de la Calle Aurora

- Almendral Bajo

- Casilla del Control

- Cerro de la Amoladera

- Cortijo de Albalate

- La Toma II

- San Enrique

b.1.5. Especial protección de áreas Naturales(Ley 2/1989, de Espacios naturales protegidos)

- Desembocadura del río Guadiaro.

b.1.6. Se incluyen también los Lugares de Interés Comunitario (LIC):

- Río Guadiaro

- Estuario del Río Guadiaro

- Ríos Guadiaro y Hozgarganta

b.1.7. Hábitat de Interés Comunitario

SÚBGRUPO	HABITAT	CÓDIGO
Acantilados marítimos y playas de guijarros	vegetación anual sobre desecho manos acumulados	1210
Dunas marítimas de las costas mediterráneas	Dunas con césped del Malcomietalia	2230
Dunas marítimas de las costas mediterráneas	Dunas con vegetación esclerófila del Cistolavanduletalia	2260
Aguas estancadas	Estanques temporales mediterráneos	3170
Brezales y matorrales de zona templada	Brezales secos europeos	4030
Matorrales termomediterráneos preestépico	Fruticadas, retamales y matorrales termófilos fruticadas termófilas	5333
Prados húmedos seminaturales de hierbas altas	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion- Hoslochoenion	6420
Bosque de la Europa templada	Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia	91BO
Bosques mediterráneos caducifolios	Bosques galería de Salix y Populus alba	92AO
Bosques mediterráneos caducifolios	Bosques galería de ríos de caudal intermitente mediterráneos con Rhododendron ponticum, Salix y otras	92BO
Bosques mediterráneos caducifolios	Arbustadas, tarayales y espinales ribereños (Neriotamaricetea, Securinegion tinctorae)	92DO
Bosques esclerófilos mediterráneos	Bosques de Olea y Ceratonia	9320
Bosques esclerófilos mediterráneos	Alcornocales de Quercus suber	9330

b.1.8. Zonas húmedas que por su elevado valor ecológico son de gran interés para los anfibios y reptiles acuáticos, y están consideradas de interés herpetológico:

CHARCA	INTERÉS	X	Y
Arroyo de la Barranca	Medio-Alto	287029	4015300
Arroyo Montillo	Medio	295317	4019493
Arroyo hacia Albalate	Medio-Alto	287210	4014731
Arroyo la Horra	Medio	292601	4016603
Canepa	Medio	285100	4007910
Charcón de la Doctora	Medio	289026	4014013
Embalse de San Roque	Bajo	282933	4012074
Encharcamientos del Lago	Medio-Alto	288237	4015298
Fuente del Diente	Alto	289403	4014674
Lago Sierra del Arca	Alto	288296	4015366
Laguna Albalate	Alto	286958	4014724
Laguna de Torreguadiaro	Bajo	295976	4019119
Las Cañas	Medio	285632	4008708
Mojones Blancos	Bajo	289226	4018146
Paraje Natural	Bajo	295097	4017991

b.1.9. En cuanto a los Montes Públicos que se localizan en el término municipal son:

- Pinar del Rey y Dehesilla
- La Alcadesa-San Roque
- Sierra Carbonera.

b.2 Especial protección por planificación territorial o urbanística, constituido por:

b.2.1. Suelo no urbanizable de protección por catalogación (Subcategoría 5)

- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz:

- Laguna de Torreguadiaro

- Cala de San Diego

b.2.2. Suelo no urbanizable especialmente protegido (Subcategoría 6)

- Directrices Regionales del litoral del Andalucía

- Sierra Carbonera

- Sierra del Arca

- Sierra de Almenara

- Complejo Dunar de Guadalquítón

- PGOU

- NU-003

b.3. Carácter natural o rural: constituido por los terrenos de las zonas de SNU de Protección Cautelar y SNU de Usos Preferentemente Agrícolas establecidas en el artículo 2.a y b del capítulo 1, Título Séptimo de las NNUU del PGOU, como:

b.3.1. Suelo no urbanizable común (subcategoría 1):

- Áreas: 1, 8, 14, 15, 39, 42, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74

b.3.2. Suelo no urbanizable de protección general (subcategoría 2):

- Áreas 4, 9, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 61, 62

b.3.3. Suelo no urbanizable de protección especial (subcategoría 3):

- Áreas 22, 30, 32, 33, 35

b.3.4. Suelo no urbanizable de protección restringida (subcategoría 4):

- Áreas 2, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 23, 25, 34, 35, 38, 40, 41, 43

Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su categoría, así como lo dispuesto en la LOUA sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

• b.4 Suelo No Urbanizable de hábitat rural diseminado: No existe en el PGOU vigente ningún área de suelo no urbanizable que pueda asimilarse a esta categoría.

c. Suelo Urbanizable: Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística e integrado en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- c.1 Ordenado (SUO), constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado (PA) y así reconocido en este Plan en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.

- c.2 Sectorizado (SUS) constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, y en el anexo 1 de estas Normas Urbanísticas. Estos sectores incluyen la reserva para vivienda protegida.

- c.3 No sectorizado (SUNS) constituido por sectores delimitados en el Planeamiento vigente como Suelo Urbano No Programado que no han tenido ningún desarrollo de planeamiento.

Estos sectores son el 03-AL, 01-ES 3, 13-ES, 17-ES Y 09-SE, los cuales incluyen la reserva para vivienda protegida

2.- Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo 1 a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

3.- La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística. Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE).

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán los regulados en el Capítulo 1 del Título Séptimo de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente

2.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas

en el artículo 2 del Capítulo 2 del Título Séptimo de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente y en el artículo 52.6 de la LOUA.

2.2. AFECCIONES DE LA DISTINTA NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN El término municipal de San Roque, está afectado por gran cantidad de determinaciones, normas sectoriales, realidades físicas, etc. Estas afecciones y normas sectoriales, tienen también su incidencia en el suelo clasificado como no urbanizable. A continuación se atienden aquellas afecciones incluidas en el vigente PGOU y reflejadas en su documento de Adaptación a la LOUA.

En el entorno del Albarraçín, donde se concentran el mayor número de posibles asentamientos urbanísticos, el territorio está afectado por lo siguiente:

- Vías pecuarias. Contempladas en el punto 2.1 de este documento, y clasificadas como suelo no urbanizable especial protección por legislación específica, tenemos:

- Cañada Real de Manilva a Los Barrios, con una anchura de 75,22 metros.

Deslinda: Varios tramos apeados con Resolución aprobatoria/ un tramo sin deslindar/ Tramo modificado, Colada de Enlace n.º 1.

Uso Ganadero: 2/ Uso Público: 2/ Uso ecológico: 0

Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial turístico el cual se deberá de respetar o dar trazado alternativo. Afectada por variante A-369.

- Cordel del Puerto del Higuerón, con una anchura de 37,61 metros.

Deslindada con Resolución aprobatoria.

Uso Ganadero: 2/ Uso Público: 2/ Uso Ecológico: 0

- Cordel del Descansadero del Gamonal a Pasada Honda, con una anchura de 37,61 metros. Sin deslindar.

Uso Ganadero: 2/ Uso Público: 2/ Uso Ecológico: 0

Afectada por la delimitación de Suelo Urbanizable residencial turístico. Se deberá de respetar o dar trazado alternativo.

Se estará a la ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Igualmente, se atenderá a los tramos desafectados de las mismas, que tuviesen incidencia sobre la tratado en este documento.

- Afecciones arqueológicas. Clasificadas como suelo no urbanizable por Especial protección de áreas arqueológicas, tenemos:

- Alfar de Albalate

- Cortijo de Albalate

- Cerro de los Infantes

- Horno de Santa Ana

- Carretera de Diputación. Se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, en las afecciones que en ella se deriven. Todas ellas vienen reguladas en Título III, Protección y uso del dominio público viario. Capítulo I. Limitaciones de la propiedad para la protección de las carreteras.

3 ANÁLISIS DE LAS AGRUPACIONES IDENTIFICADAS

3.1. Criterios.

Los criterios objetivos que marcan las Normas Directoras para la delimitación de los asentamientos urbanísticos son básicamente tres, que se resumen como sigue:

a) Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por agrupaciones próximas entre sí, que se medirá por la densidad edificatoria, no debiendo considerarse como tales aquellas agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad no reúnan las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población (sin perjuicio que a estas agrupaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, tal como establece el artículo 10.3 del Decreto 2/2012.

En el caso de agrupaciones de uso predominante residencial para densidades inferiores a 5 viviendas por hectárea se considera que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes y por ende su delimitación como asentamiento urbanístico. Para densidades comprendidas entre las 5 y 10 viviendas por hectárea deberá justificarse la viabilidad de la implantación de los servicios para su delimitación como asentamiento.

b) Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana, con capacidad de integración en la estructura urbanística existente.

c) En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas, y en consecuencia la demanda de servicios y dotaciones comunes. En el uso predominante residencial, esta necesidad empieza a generarse en torno a los 200 habitantes, es decir entre 60 y 100 viviendas. Este requisito se podrá reducir para agrupaciones que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación.

Además se deberán estudiar las agrupaciones de viviendas con origen y vinculación a actividades agropecuarias al objeto de identificar posibles Hábitat Rural Diseminado conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 2.2.c) del Decreto 2/2012:

“Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligados en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueda demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no se preciso una actuación urbanística.”

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar en el capítulo segundo establece las directrices para la ampliación del sistema de asentamientos. Así en el artículo 15 establece que:

1. 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, salvo a aquellos que puedan incorporarse al proceso urbanístico en conformidad con lo establecido en los artículos siguientes de este capítulo. No se consideraran colindantes las nuevas extensiones del suelo urbano o urbanizable que estén separadas por autovías del suelo urbano o urbanizable preexistente.

2. El planeamiento urbanístico general deberá garantizar que el desarrollo de los suelos urbanizables se efectúe de manera acorde con las 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.

Por tanto es de suma importancia analizar la conexión a las infraestructuras y servicios urbanos de las agrupaciones identificadas así como su viabilidad técnica y económica, que ayude a discernir sobre su incorporación al sistema de asentamientos conforme a las directrices del POT del Campo de Gibraltar, y de acuerdo con los criterios marcados por las Normas Directoras del Decreto 2/2012.

3.2. Las agrupaciones identificadas.

Las viviendas existentes en el suelo no urbanizable, alrededor de 536, se encuentran principalmente en 26 agrupaciones identificadas en el Albarracín, la agrupación de edificaciones existen en el Chamorral, las viviendas construidas en los alrededores de San Enrique, en San Jorge y las viviendas construidas en extensión del núcleo urbano existente en Guadiaro, que computan un total de 444 viviendas. Las restantes son viviendas aisladas dispersas por el conjunto del suelo no urbanizable, que se concentran fundamentalmente en zonas de gran extensión sin límite claramente identificables o como pequeñas conjuntos y condominios de tres a ocho viviendas desconexas de los suelos urbanos o urbanizables o de otras agrupaciones, y sin posibilidad alguna de dotación de todas las infraestructuras urbanas.

Las agrupaciones reconocidas se han delimitado sobre las parcelaciones edificadas sin incluir los vacíos relevantes, tomando como base la estructura parcelaria reconocida en la cartografía existente y por superposición con la ortofoto de 2011.

Con carácter general el uso característico de todas las agrupaciones es el residencial, fundamentalmente estancial de segunda residencia.

Contabilizadas la superficie de las 30 agrupaciones y el número de viviendas de cada uno de ellos, ninguna de ellas supera la densidad de 10 viviendas por hectárea, tal como se puede analizar en los datos recogidos en la Tabla n.º 1, y en las fichas adjuntas en la memoria.

La comunidad de Guadiaro, con una densidad de 14,37 viviendas por hectárea superior a los límites establecidos en las Normas Directoras, constituye un asentamiento urbanístico, que en el planeamiento en revisión deberá analizar su oportunidad de incorporarlo al suelo urbano con el que es limítrofe.

Sólo se identifican cuatro agrupaciones con densidad comprendida entre 5 y 10 viviendas: Finca Segura, Las Presas Pinar o Bienquerido, Albalate y La Concepción Huerta Colmena, que serán analizadas independientemente para determinar su grado de consolidación y su capacidad para generar actividad urbana que demande dotaciones o servicios comunes. No obstante en el caso de la comunidad del Albalate, con dos parcelas ocupadas por dos viviendas, no es necesario su estudio pormenorizado por carecer de entidad suficiente para constituir por sí solo un asentamiento urbanístico.

También requiere de estudio individualizado la comunidad de La Caracolera que aun con una densidad de 3,81 viviendas por hectárea se han contabilizado un total de 71 viviendas, pudiendo ser susceptible de una agrupación generadora de actividad urbana.

En el resto de agrupaciones no cuenta con densidad suficiente, no se reconoce estructura urbana alguna ni poseen población en cuantía suficiente que haga viable la implantación de servicios comunes.

Igualmente se ha estudiado la agregación de las agrupaciones colindantes, para estudiar si el cómputo parcial supera los límites recogidos en las normas directoras, concluyendo que en todas las combinaciones planteadas disminuyen las densidades edificatorias, y por tanto el escenario de análisis más desfavorable se produce en el estudio particularizado para la unidad mínima identificada.

No existen Asentamientos que constituyan Hábitat Rural Diseminado en el Suelo No Urbanizable del Término con arreglo a las determinaciones establecidas en el Decreto.

OTRAS AGRUPACIONES						
Chamorral	50	16.353,00	1,64	16	5	3,06
San Enrique	51	39.795,88	3,98	10	10	2,51
San Jorge	52	21.657,96	2,17	8	8	3,69
Guadiaro	53	16.662,29	1,67	27	24	14,37
		1.45.211,72	176,22	602	444	2,52
VIVIENDAS AISLADAS						
Id.	Sup. m²	Has	Parcelas	VV.	Densidad	
La Almenara	1			17	14	
Los Álamos	2			58	19	
Vega de San Enrique	3			47	35	
Calle Iglesia (La Torre)				8	8	
Pueblo Nuevo y Guadalquítón	4			4	3	
Escuela Hostelería	8			6	6	
La Molinilla	13			8	8	
Pinar de Rendón	14			2	2	
El Cojumbrial	15			5	5	
				155	92	

Tabla n.º 1: viviendas inventariadas en el Suelo No Urbanizable de San Roque.

3.3. Estudio individualizado

Del análisis de las agrupaciones delimitadas, y del estudio individualizado en cada una de ellas del número de parcelas, viviendas, superficie del ámbito y densidad edificatoria, se desprende que solo la comunidad de Guadiaro constituye un asentamiento urbanístico como se justifica más adelante.

Desechado delimitar asentamientos en la mayoría de los ámbitos delimitados, por el criterio de densidad, estructura urbana y ausencia de actividad urbana significativa, según los estándares recogidos en las Normas Directoras del Decreto 2/2012, pasamos a analizar las agrupaciones con densidades edificatorias comprendidas entre 5 y 10 viviendas por hectárea.

Superficie: 1,03 Ha Abastecimiento: NO

Uso predominante: Residencial Saneamiento: NO Viviendas: 7 Suministro Eléctrico: Parcialmente

Densidad: 6,81 viv/Ha.

Aun cuando la densidad está comprendida entre 5-10 se trata de una agrupación de escasa incidencia, solo contiene 7 viviendas y se encuentra a más de 1,3 km del núcleo urbano consolidado y por tanto con gran dificultad de conexión a las redes y servicios urbanos, lo que hace insostenible e incoherente su incorporación a la trama urbana.

Id 13. PINAR DEL BIENQUERIDO, LAS PRESAS.

Superficie: 3,53 Ha Abastecimiento: NO

Uso predominante: Residencial Saneamiento: NO

Viviendas: 19 Suministro Eléctrico: Parcialmente

Densidad: 5,39 viv/Ha.

Situado entre los cauces de los arroyos de La Colmena y de la Pimienta, en la mitad este del Albarracín, junto con la comunidad del Acebuchal y la Finca de Santa Ana forma un conjunto aislado del resto del Albarracín, de sólo 44 viviendas, de difícil conexión con las redes de saneamiento, que debería atravesar el cauce del arroyo o desarrollar un colector paralelo al cauce por el margen izquierdo. Se accede a la comunidad por el camino Arrabal Se Sr-1, separado del núcleo urbano más de 1,7 kilómetros. Estos motivos justifican la no procedencia de delimitar El Pinar de Bienquerido como asentamiento urbanístico.

Id 43. LA CONCEPCIÓN HUERTA COLMENA.

Superficie: 3,49 Ha Abastecimiento: NO

Uso predominante: Residencial Saneamiento: NO Viviendas: 21 Suministro Eléctrico: Parcialmente

Densidad: 6,01 viv/Ha.

Aún cuando su densidad es superior a las 5 viviendas por hectárea, se trata de un núcleo de 21 viviendas de las cuales más de un tercio está afectado por la lámina de agua del arroyo de la Mujer. Está separado a más de un kilómetro de las redes existentes. Valorando el coste de la urbanización interior a razón de 21€/m² asciende a una cantidad aproximada de 732.900 , que supone unos 34.900 por viviendas. Por otro lado, la conexión a las infraestructuras generales de saneamiento y abastecimiento se pueden valorar en 790.000 , que supone una repercusión superior a 37.300 por viviendas. Por tanto el coste de las infraestructuras generales de conexión exterior correspondientes sólo al ciclo integral del agua supondría más del 100 % de los costes de urbanización, resultando inviable económicamente su incorporación al núcleo urbano.

Id 22. LA CARACOLERA.

Superficie: 18,61 Ha Abastecimiento: NO

Uso predominante: Residencial Saneamiento: NO Viviendas: 71 Suministro Eléctrico: Parcialmente

Densidad: 3,81 viv/Ha.

Su densidad es inferior a las 5 viviendas por hectárea, pero la agrupación contiene 71 viviendas, por lo será necesario estudiar si el ámbito por sus dimensiones puede generar actividad urbana. En este sentido es preciso señalar que más del 80% de las viviendas constituyen segunda residencia. Aún así el núcleo se encuentra a 2,8 km de la conexión a las redes urbanas por lo que necesarias inversiones cercanas a los 2.600.000 , solo correspondientes a los servicios básicos de suministro de agua y saneamiento. Los costes de urbanización interior serían de unos 3.900.000 , resultando una repercusión total de 91.550 por vivienda, que hace inviable su conexión con el tejido urbano.

4 EL ALBARRACÍN

4.1. Morfología.

ALBARRACÍN	Id.	Sup. m²	Has	Parcelas	VV.	Densidad
Finca Sta. Ana	1	97.497,00	9,75	2	2	0,21
El Acebuchal o El Acebuche	2	48.327,00	4,83	43	23	4,76
Entrecaminos	3	14.597,00	1,46	1	1	0,69
Cdad. Huerta Rosario	4	25.882,00	2,59	19	12	4,64
La Fortuna St. Victoria	5	85.105,00	8,51	26	24	2,82
La Venena	6	170.285,00	17,03	4	3	0,18
Finca Segura	7	10.283,00	1,03	7	7	6,81
Finca Mª Carmen Bonet	8	36.718,00	3,67	1	1	0,27
Finca La Diana	9	54.485,00	5,45	10	5	0,92
La Molinilla	10	64.519,00	6,45	14	11	1,70
Cdad. Río Seco	11	39.408,96	3,94	20	16	4,06
Finca Algamonal	12	483,80	0,05	1	1	20,67
Pinar del Bienquerido, Las Presas	13	35.267,00	3,53	31	19	5,39
La Bringa 1	14	78.350,00	7,84	37	16	2,04
La Bringa 2	15	108.316,73	10,83	14	11	1,02
El Higueral 1 IB	16	106.750,91	10,68	39	36	3,37
Finca Cristóbal Cuenca	17	18.957,11	1,90	1	0	0
El Higueral 2	18	89.095,00	8,91	41	38	4,27
Finca San Ildefonso	19	69.763,06	6,98	3	2	0,29
Albalate	20	2.400,00	0,24	2	2	8,33
La Caracolera	22	186.127,02	18,61	76	71	3,81
Horno Sta. Ana 5 Pinos Juanele	26	88.908,29	8,89	14	10	1,12
El Estanquillo	42	32.453,00	3,25	17	12	3,70
La concepción Huerta Colmena	43	34.931,00	3,49	23	21	6,01
El Chocano Jhon Chessman	44	25.164,00	2,52	10	9	3,58
Santa Ana I y II	46	143.341,00	14,33	85	44	3,07

La disposición de las agrupaciones identificadas en el Albarracín no presenta una estructura urbana clara e identificable. El Albarracín como tal está formada por varias agrupaciones con vacíos relevantes entre ellos, por lo que no hay continuidad (falta de trama urbana). Desarrollada sobre la carretera CA0575, conforma un sistema viario con forma de espina de pez. Desde la CA0575 surgen una serie de caminos transversales que dan acceso a cada una de las comunidades de propietarios, con una ocupación del territorio que dificulta trazar una red viaria que complete la existente y permita dotar a cada una de las viviendas de los servicios urbanos previstos en la LOUA, y que puedan acceder los vehículos de protección civil.

La superficie ocupada por todos los ámbitos es de 168,37 Ha, con 402 viviendas, lo que hace que su densidad sea de 2,38 viviendas por hectárea, muy inferior a las 5 viv./Ha que indica las Normas directoras, en ningún momento se puede considerar el Albarracín como un asentamiento urbanístico en su conjunto debido a su densidad.

Tampoco lo son ninguna de las agrupaciones por no cumplir ninguno de las directrices de las normas directoras, ya que aquellos que superan las 5 viv./ha, carecen de estructura urbana con capacidad de integrarse en el tejido urbano y el número de edificaciones es inferior a la 60 viviendas que establecen las Normas Directoras como umbral mínimo.

4.2. El acceso a las Infraestructuras Urbanas

El Albarracín carece de redes de suministro de abastecimiento de agua y de saneamiento de aguas fecales y pluviales. La mayor parte de las viviendas cuentan con suministro eléctrico realizados en tendidos aéreos y en condiciones de saturación de las redes, según se desprende de las consultas realizadas a las compañías distribuidoras, que requeriría normalizar las redes a las demandas y consumos previstos para la colmatación de la actividad residencial y su actualización conforme a la normativa vigente (Reglamento de Alta Tensión y REBT).

Por tanto, en un proceso de desarrollo urbano reglado la consolidación de la urbanización requiere la ejecución de las infraestructuras básicas de conexión a los sistemas generales correspondientes al Ciclo Integral del Agua y dotar al ámbito de al menos un sistema de depuración para el conjunto de todas la viviendas, depósitos de agua potable conectada a las redes generales del municipio y ampliación de los centros de transformación y refuerzo de las líneas de media tensión, para el suministro eléctrico.

Estas infraestructuras se pueden valorar como sigue:

INFRAESTRUCTURA GENERALES		IMPORTE
Colectores de Saneamiento de Fecales arroyos de la colmena	2.985 m	1.492.500
Redes Generales de Pluviales	1.200 m	660.000
Anillo de distribución de Abastecimiento	6.110 m	1.222.000
Sistema General Viario	2.760 m	2.484.000
Nueva EDAR del Albarracín		625.700
Nuevo Depósito de Albarracín		313.300
Ampliación de las Infraestructura Eléctricas		700.000
TOTAL REDES GENERALES		7.497.500

El conjunto de las actuaciones superan los 7.000.000, lo que se traduce en una repercusión superior a 18.000 por viviendas sólo en infraestructuras de conexión y desarrollo de sistemas generales. Si le sumamos los costes de urbanización interior (35.300.000) la repercusión alcanza los 107.000 por viviendas.

Por lo que se concluye la imposibilidad e inviabilidad desde el punto de vista de gestión y económica del desarrollo de los asentamientos (altos costes de urbanización, falta de generación de plusvalías y dificultad de gestión).

5 AU-1 GUADIARO

La agrupación identificada como Guadiaro, cumple con los estándares marcados en las Normas Directores para ser considerado como un asentamiento urbanístico:

1. Cumple con el criterio de densidad al identificarse 24 edificaciones sobre 1,67 ha de superficie, lo que constituye una densidad de 14,37 viv/Ha superior al estándar marcado por las normas directoras
2. Posee estructura urbana, con capacidad de integración en la estructura urbanística existente. Cuenta con una estructura parcelaria sobre viarios en continuidad con los existentes en el suelo urbano adyacente. Cuentan con servicios básicos de suministro eléctrico, abastecimiento de agua y saneamiento de fecales. Los viarios están pavimentados, con encintados bordillos y aceras, incluso cuentan con alumbrado público.
3. Aún no cumpliendo con el estándar marcado por las Normas Directoras para que el asentamiento sea generador de actividad urbana, es decir entre 60 y 100 viviendas. Las propias normas establecen que este requisito se podrá reducir para agrupaciones que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación. Es el caso de la agrupación identificada en Guadiaro, que se han desarrollado como una extensión descontrolada del suelo urbano existente en ese núcleo del territorio.

A la vista del análisis realizado tomando como punto de partida el inventario de edificaciones en Suelo No Urbanizable realizado por los servicios municipales del área de Urbanismo, ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de San Roque, y siguiendo los criterios marcados por las Normas Directoras del Decreto 2/2012, cabe concluir que no existen Asentamientos que constituyan Hábitat Rural Diseminado en el Suelo

No Urbanizable del Término Municipal conforme a los conceptos definidos en el artículo 2.2.c) del Decreto 2/2012:

“Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligados en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueda demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no se preciso una actuación urbanística.”

Se identifica un asentamiento urbanístico denominado AU-1 GUADIARO, integrable en el Sistema Urbano, por cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, con uso característico residencial, que deberá recoger los documentos de revisión del planeamiento general

La Documentación gráfica puede ser consultada en la web municipal, así como en las dependencias de la Delegación Municipal de Urbanismo, sita en Plaza Espartero.

San Roque, 2 Julio de 2015. EL ALCALDE, Fdo.: Juan Carlos Ruiz Boix.
Nº 46.121

AYUNTAMIENTO DE JIMENA DE LA FRONTERA ANUNCIO APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Aprobado inicialmente por Acuerdo del Pleno de fecha 21/05/2015 el Plan General de Ordenación Urbanística de Jimena de la Frontera que incluye como parte integrante el Estudio de Impacto Ambiental, de conformidad con los artículos 32.1.2.ª y 39.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 40.5 g) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se somete a información pública por plazo de TRES MESES, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes.

Quedan suspendidas las aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. La duración de la suspensión es de DOS AÑOS.

Las áreas afectadas por la suspensión se encuentran detalladas en el Resumen Ejecutivo incluido en el documento de aprobación inicial, siendo las siguientes:

Primero. Ámbitos territoriales del núcleo de Jimena-La Estación/Los Angeles en los que se altera la ordenación con modificación del régimen jurídico de los suelos:

1.1 Ámbitos Territoriales propuestos como sectores del Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado, y sistemas generales adscritos al núcleo de Jimena-La Estación/Los Angeles.

1.1.A. Sectores del urbanizable.	
SUS-R-JE-01	EL COTO
SUSO-R-JE-02	CERRO DE LOS CHORROS.
SUSO-R-JE-03	VIÑA RODRIGO sólo respecto a las manzanas M 2 y M 3.
SUS-R-JE-04	EL CALVARIO
SUS-IN-JE-05	FÁBRICA DE CORCHO
1.1.B Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado:	
D-EL-AR-01	RECINTO FERIAL DE JIMENA
D-EQ-SIPS-17	SIPS DOTACIONAL LA CAÑADA
D-EL-PU-09	PARQUE DE LA CAÑADA

No obstante, la suspensión de las licencias y autorizaciones que se deriven del acuerdo de Aprobación Inicial del presente PGOU, en lo concerniente al ámbito territorial del SUSO-R-JE-02 CERRO DE LOS CHORROS, lo es exclusivamente como consecuencia de las diferencias de la ordenación que se incorporan por el PGOU respecto a las determinaciones de la "Innovación con carácter de modificación puntual de las NNSS de Jimena de la Frontera" aprobada el 16 de Diciembre de 2008, que es el instrumento de planeamiento vigente. El PGOU incorpora respecto a este Sector el contenido y determinaciones que para dicho Sector se proponen en el documento de la Modificación Puntual "Los Chorros" del planeamiento urbanístico general vigente de Jimena de la Frontera, aprobado provisionalmente el día 19 de mayo de 2013. Por tanto, no se presentan obstáculos para la continuación de la tramitación administrativa de este expediente, de modo que caso de acontecer su aprobación definitiva, antes que entre en vigor el presente documento de PGOU, este ámbito territorial podrá ser desarrollado y ejecutado, sin afectación de la suspensión cautelar de licencias derivado del acuerdo de aprobación del documento del PGOU.

De igual forma, la suspensión de licencias para el ámbito del SUSO-R-JE-03 VIÑA RODRIGO, sólo afecta a las concretas manzanas (M 2 y M 3) en las que se propone su reordenación pormenorizada por este PGOU, el resto de parcelas edificables de usos lucrativos previstas en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Jimena de la Frontera aprobada el 31 de Enero de 2007, dado que el documento del PGOU no altera las determinaciones urbanísticas de las mismas.

1.2. Ámbitos Territoriales propuestos como actuaciones del Suelo Urbano No Consolidado en el núcleo de Jimena-La Estación/Los Angeles, en los que se incorporan alteraciones en la ordenación urbanística de las NNSS que implican modificación del régimen jurídico de los suelos, y que, por ello, quedan sujetos a las medidas de suspensión cautelar de licencias y autorizaciones:

1.2.A. Sectores de Suelo Urbano no Consolidado (S-SUNC):	
S-SUNC-R-PP-JE-O1	PASEO DEL FERROCARRIL
S-SUNC-IN-PP-JE-M	FÁBRICA DE CORCHO
1.2.B. Áreas de Reforma Interior (ARI):	
ARI-R-JE-01	FÁBRICA HARINAS
ARI-R-JE-03	DEPÓSITO DE CORCHO
ARI-ST-JE-04	LOS ÁNGELES
1.2.C. Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental (ARG):	
ARG-JE-01	LA MESILLA
ARG-JE-02	NºS REINA DE LOS ÁNGELES
ARG-JE-03	GARCÍA BRAVO
ARG-JE-04	EL RODETE