AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

La presente Modificación Puntual del P.GO.U. – Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera (PGOU), "BARRIO NUEVO-EL COLORADO", ÁREA DE ORDENANZA AO-5 "TERCIARIO" Y ÁREA DE ORDENANZA AO-10 "BARRIO NUEVO-EL COLORADO", promovida por Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, ha sido aprobado inicialmente en sesión ordinaria a fecha de 28 de octubre 2.021.

La Secretaria General,
Mª Luz Rodríguez Díaz

MODIFICACION PUNTUAL

DEL DOCUMENTO DE ADAPTACION A LA LOUA Y REVISION PARCIAL DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA (CADIZ):

"BARRIO NUEVO - EL COLORADO"

ARQUITECTO: SANCHEZ BERMUDEZ, PEDRO

PROMUEVE: EXCMO. AYUNTAMIENTO
CONIL DE LA FRONTERA (CADIZ)

OCTUBRE DE 2.020

MODIFICACION PUNTUAL

DEL DOCUMENTO DE ADAPTACION A LA LOUA Y REVISION PARCIAL DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA (CADIZ):

"BARRIO NUEVO - EL COLORADO"

I. MEMORIA

I.1. ANTECEDENTES
I.1.1. PLANEAMIENTO GENERAL DE PARTIDA

I.2. OBJETO Y JUSTIFICACION DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL

I.3. MEMORIA INFORMATIVA
I.3.1. Entendimiento del ESTADO ACTUAL – Información previa
I.3.1.1. Breve reseña histórica
I.3.1.2. Datos generales del estado actual de "Barrio Nuevo – El Colorado"
I.3.2. AMBITO DE INTERVENCION en el PLANEAMIENTO GENERAL
I.3.3. ANALISIS del ámbito de intervención de la MODIFICACION PUNTUAL

I4. MEMORIA DE ORDENACION.
DESCRIPCION DE LA MODIFICACION.
I.4.1. ORDENACION PROPUESTA
I.4.2. NORMAS PARTICULARES
AREA DE ORDENANZA AO-10 "BARRIO NUEVO - EL COLORADO"
I.4.3. NORMAS PARTICULARES
AREA DE ORDENANZA AO-5 TERCIARIO.
I.4.4. OTROS CRITERIOS INCORPORADOS POR
ESTA NUEVA ORDENACION PORMENORIZADA
I.4.4.1. ACTUACIONES AISLADAS
I.4.4.2. CARACTERIZACION DEL VIARIO SECUNDARIO
en "BARRIO NUEVO – EL COLORADO".
I.4.5. JUSTIFICACION DE PARAMETROS GENERALES
utilizados en esta MODIFICACION PUNTUAL

I.5. CONTENIDO DOCUMENTAL

I.6. VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD de la MODIFACION PUNTUAL

I.7. CARACTER, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

II. NORMAS URBANISTICAS, que incluye la redacción original y la modificada de los artículos 11.5 y 11.10 de las Normas Urbanísticas Particulares del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz) / Planeamiento general vigente.

* NORMATIVAS URBANISTICAS PARTICULARES EXISTENTES
* NORMATIVAS URBANISTICAS PARTICULARES MODIFICADAS

III. PLANOS, que incluye los planos originales y planos modificados, de la ordenación completa detallada de "Barrio Nuevo – El Colorado":

PLANOS DE ORDENACION. ORDENACION COMPLETA
OC-01. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.
OC-01.B1. BARRIO NUEVO – EL COLORADO. ZONA 1. Escala 1/2.000
OC-01.B2 BARRIO NUEVO – EL COLORADO. ZONA 2. Escala 1/2.000
OC-01.B3 BARRIO NUEVO – EL COLORADO. ZONA 3. Escala 1/2.000

* PLANOS DE ORDENACION COMPLETA DETALLADA EXISTENTES
* PLANOS DE ORDENACION COMPLETA DETALLADA MODIFICADOS

IV. DOCUMENTACION MEDIOAMBIENTAL
IV. 1. INNECESARIEDAD DE EVALUACION ESTRATEGICA AMBIENTAL
IV. 2. VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD de la MODIFICACION PUNTUAL

V. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
EN RELACION CON LAS ACTUACIONES AISLADAS PROPUESTAS

VI. RESUMEN EJECUTIVO

I. M E M O R I A

1. ANTECEDENTES

1.1. PLANEAMIENTO GENERAL DE PARTIDA

Conil de la Frontera cuenta como instrumento de planeamiento general vigente con un Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2.004 (BOP de Cádiz número 66 de 22 de marzo de 2.005).

Con fecha 19 de febrero de 2.013, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz adopta el acuerdo de aprobar definitivamente de manera parcial el documento de **Adaptación Parcial a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera** (publicado en el BOJA de 9 de mayo de 2.014), cuyo objeto es adaptar las determinaciones del PGOU a las disposiciones de la LOUA, revisar parcialmente las determinaciones del suelo urbanizable pendiente de desarrollo y clasificar dos nuevos sectores de suelo urbanizable, uno de uso industrial y otro de uso residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida.

2. OBJETO Y JUSTIFICACION DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL.

Esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): **"BARRIO NUEVO – EL COLORADO"**, ha sido promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, para resolver la problemática existente desde hace varios años, detectada a la hora de informar determinadas licencias en la zona residencial y zona terciaria, del núcleo exterior de "Barrio Nuevo – El Colorado"; ya que varias de las parcelas allí existentes, no llegan a tener la consideración de solar, siendo esta, una zona de suelo urbano consolidado.

Por lo que se propone desde la Concejalía de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, iniciar los trámites oportunos para la redacción del documento pertinente que actualice y adapte a la realidad existente, **la ordenación detallada** (en lo referido al trazado de viario secundario: vías urbanas, interiores al desarrollo urbano) **y las ordenanzas particulares** (en lo referente a las Áreas de Ordenanzas AO-10 y el AO-5), de este núcleo exterior de suelo urbano consolidado, de "BARRIO NUEVO – EL COLORADO"; dentro de la ordenación general del municipio.

Encargo que se le realiza a un equipo técnico redactor, externo a la Oficina Técnica Municipal del Ayuntamiento de Conil, dirigido por el Arquitecto: Pedro Sánchez Bermúdez, Colegiado 532 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

Desde este equipo redactor se decide,

después de realizar un exahustivo ANALISIS y DIAGNÓSTICO urbano de la problemática existente en la zona, un estudio pormenorizado de la normativa urbanística aplicable actualmente a este núcleo de población exterior, una importante labor de campo realizada "in situ" de reconocimiento de la realidad existente actualmente en dicho núcleo, así como un re-conocimiento de las inquietudes y problemáticas actuales de la ciudanía de este ámbito, mediante reuniones con agentes sociales y asociaciones locales de la zona,… y consensuado tanto con la Oficina Técnica del Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, como con la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación de Territorio (Urbanismo) de Cádiz,… se decide que la mejor solución para intentar resolver esta problemática, consiguiendo una mayor seguridad jurídica, con ella: es redactar una MODIFICACION PUNTUAL del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz), en lo referente a: **"BARRIO NUEVO – EL COLORADO"**

Delimitando su ámbito de actuación a la zona residencial y a la zona terciaria del núcleo exterior de suelo urbano consolidado de "BARRIO NUEVO – EL COLORADO"; que es donde existe la problemática señalada.

Por lo tanto, esta Modificación Puntual NO modifica ninguna determinación de la ordenación estructural del PGOU, no reclasifica suelo, no recalifica suelo, no interviene sobre la delimitación del ambito del suelo urbano consolidado de "Barrio Nuevo – El Colorado", no supone un incremento de aprovechamiento de esta zona, no es una actuación de transformación urbanística,…

esta Modificación Puntual, tan sólo se reduce a actualizar la ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA (detallada) del núcleo exterior de "Barrio Nuevo – El Colorado", re-definiendo el viario secundario ó viario interior, haciéndolo coincidir básicamente con el viario existente actualmente; así como RE-DEFINIR SUS ORDENANZAS PARTICULARES, por lo que se re-definen las Normas Urbanísticas Particulares de las Areas de Ordenanza **AO-10 "Barrio Nuevo - El Colorado"** y **AO-5 "Terciario" (en lo referente a "Barrio Nuevo-El Colorado")**; todo dentro del suelo urbano consolidado existente actualmente.

> *LOUA Art. 10.2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen así mismo la **ordenación pormenorizada** mediante las siguientes determinaciones:*
>
> *A) Preceptivas:*
>
> *a) En el **suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana**, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los **usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación** para legitimar directamente la actividad de la ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo."*

3. MEMORIA INFORMATIVA

3.1. ENTENDIMIENTO DEL ESTADO ACTUAL - información previa

3.1.1. Breve reseña histórica

El núcleo exterior de Barrio Nuevo – El Colorado, como lo conocemos hoy, tiene su origen en la **Colonia Agrícola de "Barrio Nuevo"**, fundada en el año 1.925.

La Dirección General de Colonización del Ministerio de Agricultura de España, lotea y cede a vecinos de Conil de la Frontera, para su cultivo y explotación, los terrenos existentes en Barrio Nuevo. Disponiendo en esta Colonia Agrícola de "Barrio Nuevo", 95 lotes de terreno de forma y tamaño irregulares; que cede mediante escritura pública, a familias conileñas, para su explotación agrícola; desarrollando así, la Ley de Colonización y Repoblación Interior de 30 de agosto de 1.907 y su Reglamento de 23 de octubre de 1.918.

> *"Ley de Colonización, que tenía por objeto arraigar en la Nación a las familias desprovistas de medios de trabajo o de capital para cubrir las necesidades de la vida, disminuir la emigración, poblar el campo y cultivar las tierras incultas o deficientemente explotadas".*

Si bien, hay que indicar, "que los primeros asentamientos agrícolas existentes en la zona, son anteriores (finales del siglo XIX). En esa época, en la que aún no se había creado la Ley de Colonización, numerosas familias, "casi un centenar", de labradores pobres del término de Conil, aprovechándose del estado de desforestación en el que se encontraba esa zona de la Dehesa de Roche – propiedad del Ayuntamiento-, convirtieron laboriosamente al cultivo agrícola más de 150 hectáreas de terreno inculto, levantando en ellas sus humildes viviendas, abriendo pozos necesarios para sus cultivos y servicios, creando un pequeño núcleo de población en aquel lugar conocido actualmente con el nombre de Barrio Nuevo".

La corporación local de Conil en 1.923, teniendo ya la herramienta jurídica (Ley de Colonización) que posibilitaba legailizar las mencionadas ocupaciones de tierras, solicita la colonización oficial de los terrenos, tanto los que estaban roturados arbitrariamente como así mismo los que aún se encontraban sin cultivar. Siendo el 10 de Enero de 1.925, cuando por medio de un Real Decreto, se declara por fin a Barrio Nuevo zona de colonización.

"Este reparto de tierras en Barrio Nuevo redujo el número de jornaleros sin propiedades, pero no acabó con el problema del paro agrícola en la localidad. La consecuncia más directa fue que se incrementó el minifundismo que venía imperando desde mediados del siglo XIX. No se intentó resolver esta problemática de nuevo hasta 1.932, con un modesto reparto de tierras en Roche, y pasada la Guerra Civil, con un gran último reparto de tierras en la misma Dehesa de Roche, donde fueron agraciados 150 colonos ("Las parcelas de Roche").

Indicar por otro lado, que el Ventorrillo El Colorado, fundado en 1.865, aparece junto con otras construcciones aisladas en esta zona, en el Plano del Término Municipal de Conil de la Frontera del año 1.873 (Instituto Geográfico Nacional), junto a la Carretera hacia Cádiz. Por lo que podemos decir, que ya a mediados del siglo XIX, existen diferentes construcciones en esta zona concreta, adyacentes siempre al vial existente hacia la ciudad de Cádiz.

Y que ya en la primera mitad del Siglo XX, debería de tener este núcleo de población, cierta entidad, ya que en 1.940 (tras la finalización de la Guerra Civil) organizaron los vecinos de Barrio Nuevo por primera vez su feria-mercado de ganado en su barriada, como queda recogido en el acta de la sesión de pleno municipal de Conil, de 27 de mayo de 1.941. Según el acta:

> *"Queda enterada la Comisión Gestora de la solicitud del vecindario de Barrio Nuevo, de elaborar al igual que en el año anterior, la Feria-mercado de ganado, autorizándose a la Presidencia para la organización mediante una comisión de vecinos de aquella barriada, ya que los mismos se comprometen a sufragar los gastos de instalación juntamente con lo que por puestos se obtenga".*

Lo que demuestra, la importancia que llegó a alcanzar durante los años 30 y 40 la Colonia Agrícola de Barrio Nuevo – El Colorado.

3.1.2. DATOS GENERALES DEL ESTADO ACTUAL de "BARRIO NUEVO – EL COLORADO" localización / demografía (población actual) / economía

El núcleo exterior de "Barrio Nuevo – El Colorado", se encuentra situado a 8 km. del núcleo urbano de Conil de la Frontera, hacia el interior, en dirección Norte. Comunicado directamente mediante la antigua Carretera Nacional Cádiz-Málaga: CN-340. Se encuentra localizado alrededor del punto kilométrico 18 de dicha carretera. A la cual, muestra fachada urbana mediante suelo terciario (zona de actividades) en su lado derecho. En la mitad de este tramo urbano (Travesía de El Colorado), se desarrolla la Carretera de Barrio Nuevo (CA-2146), que une dicha antigua Carretera Nacional 340 con la Autovía A-42. En su primer tramo, con una longitud de 1,5 km. es suelo urbano, desarrollando a ambos lados de la carretera, un suelo residencial rural.

Mientras que en el lado izquierdo de la Antigua Carretera Nacional CN-340, desarrolla los equipamientos (espacios dotacionales) y los espacios libres.

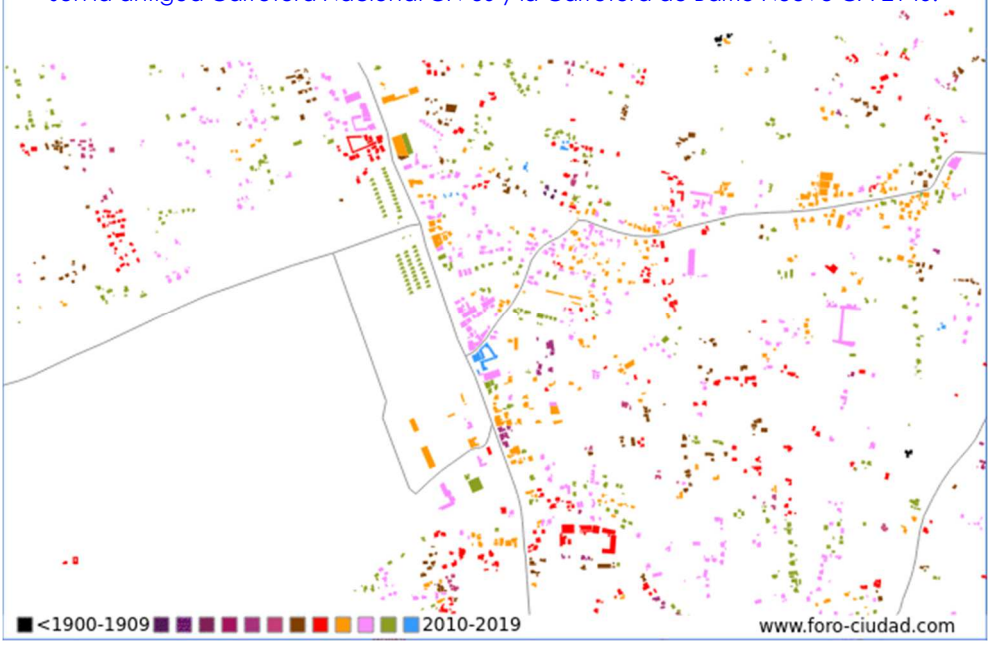
La población de esta zona de Barrio Nuevo – El Colorado, era de 2.127 habitantes en el año 2.000 (cuando se redacta el PGOU de Conil), siendo actualmente de 2.659 habitantes, lo que demuestra su evolución alcista en las últimas décadas (Información demográfica del Instituto Nacional de Estadística y Padrón Municipal). Debemos de tener en cuenta que esta población es considerando todo el territorio de Barrio Nuevo - El Colorado, es decir, la parte urbana (donde intervenimos en esta Modificación Puntual), así como la parte rural de sus alrededores, la cual dispone de un fuerte diseminado.

De esa población actual de 2.659 habitantes, 1.364 son hombres y 1.295 mujeres.

Barrio Nuevo - Edificación por Década de construcción

En el siguiente plano se puede observar la edad de los edificios de Barrio Nuevo – El Colorado, tanto de la zona urbana, como del diseminado periférico. Los datos provienen del Catastro y están actualizados a Octubre de 2.019.

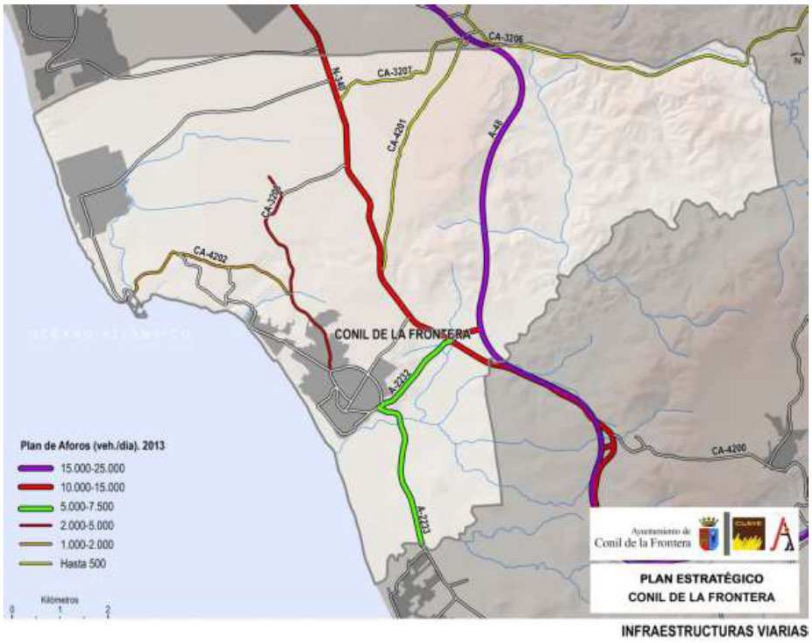
Cada color representa una década, excepto el negro que representa todos los edificios anteriores a año 1900. En el plano puede apreciarse como ha sido el desarrollo urbanístico de esta zona de "Barrio Nuevo – El Colorado", a lo largo del tiempo. Y de la importancia que tiene para la conformación del tejido edificatorio de este núcleo exterior, sus vías de comunicación estructurales, como son la antigua Carretera Nacional CN-30 y la Carretera de Barrio Nuevo CA-2146.



En cuanto a su economía, aunque tiene un origen claramente agrícola (y podemos decir, que su economía tradicionalmente había sido la agricultura), sin embargo en la actuliadad, esta se está desplazando hacia una economía basada en el sector servicios, sobre todo por el gran desarrolllo turístico que ha surgido en toda esta localidad costera, en los últimos años.

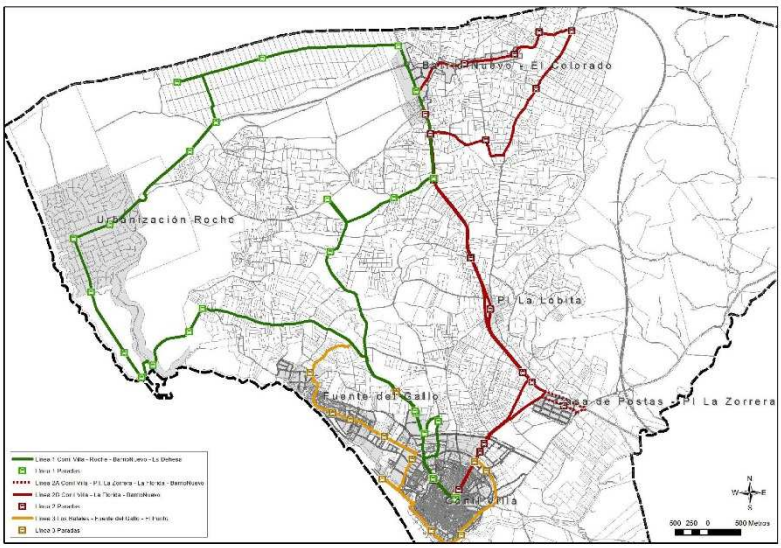
Destacando la importancia de todo el frente de actividades que se desarrolla mostrando fachada a la antigua carretera nacional CN-340. Como zona comercial y de servicios, que genera una oferta, no sólo para el propio Barrio Nuevo - El Colorado, sino para gran parte del diseminado de Conil y alrededores. De igual forma, que ocurre con el equipamiento (espacios dotacionales) y zonas verdes, existentes en el margen izquierdo de la antigua carretera nacional CN-340; que sirven de referencia no sólo para este núcleo exterior, sino para todos sus alrededores.

Por último comentar, el emplazamiento estratégico donde se encuentra situado, "Barrio Nuevo - El Colorado", que dispone actualmente de una buena y fluida comunicación tanto con el núcleo urbano de Conil, como con la vecina Urbanización de Roche, con el municipio cercano de Chiclana,… o la propia Autovía A-42; tanto en transporte privado, como en público.



PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE DE CONIL DE LA FRONTERA
PROGRAMAS Y PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

Ilustración 30 Red de transporte urbano propuesta. Total líneas



Documentos procedentes del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Conil de la Frontera. Programas y propuestas de Actuación y del Plan Estratégico de Conil 2015-2025.

3.2. EL AMBITO DE INTERVENCION en el PLANEAMIENTO GENERAL

La delimitación en el territorio del Núcleo Exterior URBANO de "Barrio Nuevo – El Colorado", viene ya reflejada gráficamente en el Planeamiento General del Municipio, en el **Plano Nº 9. BARRIO NUEVO - EL COLORADO: ORDENACIÓN DETALLADA**, que a escala 1/2.000 incorpora el PGOU de Conil de la Frontera (aprobado definitivamente en el 2.004).

Y posteriormente es recogida, por el Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil (aprobado definitivamente en el 2.013), en 3 Planos de ORDENACION COMPLETA (pormenorizada), a esa misma escala 1/2.000. Esos planos son:

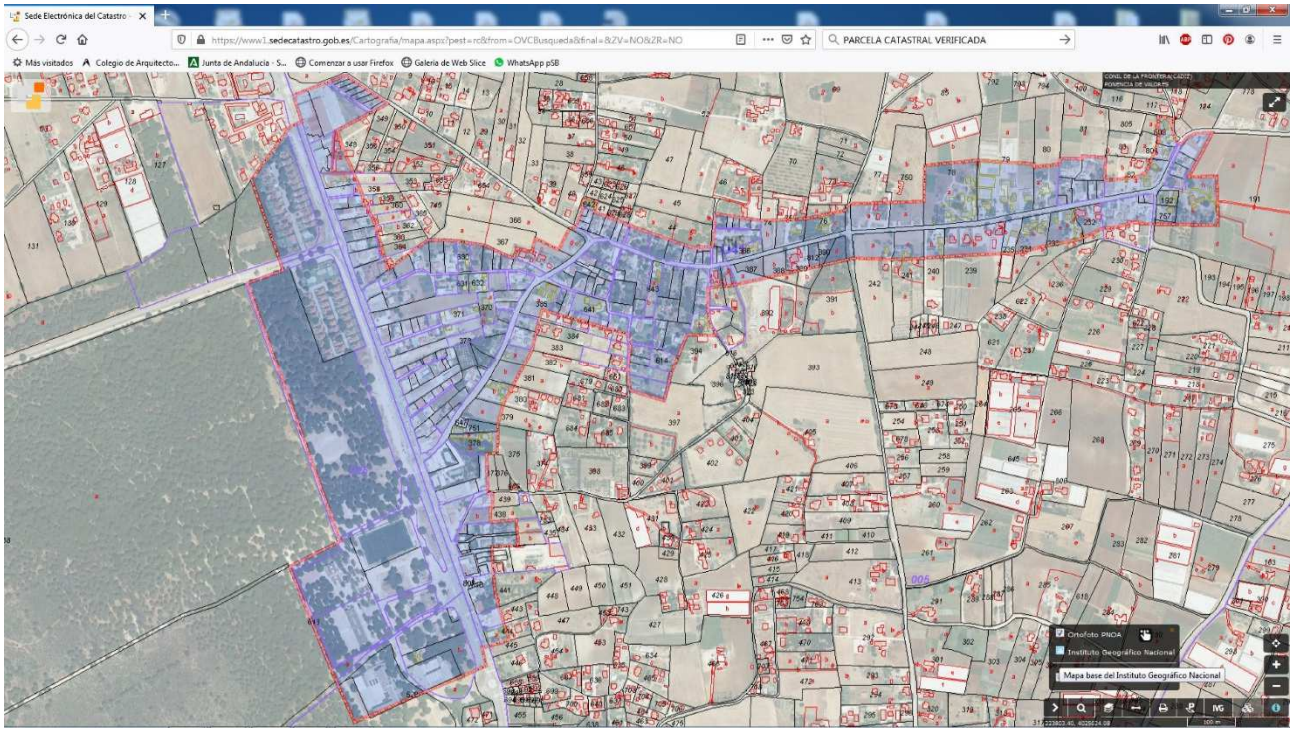
OC-01.B1 **BARRIO NUEVO EL COLORADO. ZONA 1.**
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

OC-01.B2 **BARRIO NUEVO EL COLORADO. ZONA 2.**
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

OC-01.B3 **BARRIO NUEVO EL COLORADO. ZONA 3.**
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Por lo tanto, este es un ámbito de actuación (que viene definido por la delimitación de suelo urbano) conocido por la sociedad y estabilizado en el tiempo; que tiene más de 20 años de existencia. Es por lo tanto, una delimitación física consolidada actualmente, incluso recogida catastralmente (como suelo urbano), desde hace varios años.

Se muestra a continuación una IMAGEN CATASTRAL actual del SUELO URBANO de esta zona "Barrio Nuevo – El Colorado":

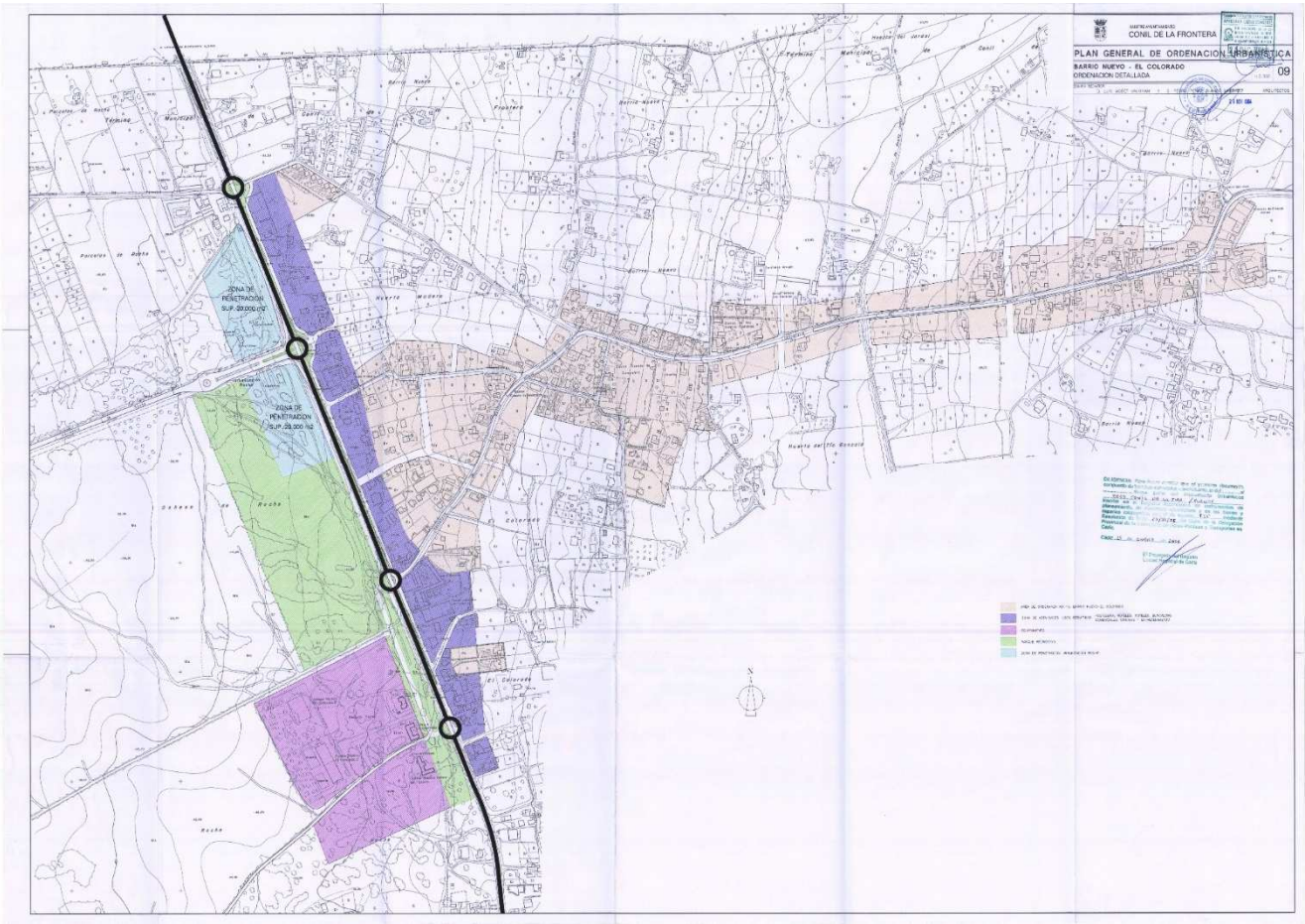


VISOR CARTOGRÁFICO DE LA SEDE ELECTRONICA DEL CATASTRO. Dirección General del Catastro.
Donde se señaliza el suelo urbano, tomando de base el parcelario catastral y una imagen aerea.

En la planimetría anteriormente comentada, del Planeamiento General, aparece representado y señalizado el **suelo urbano del Núcleo Exterior de Barrio Nuevo - El Colorado**, apoyado en la antigua carretera nacional Cádiz-Málaga (CN-340), entre sus puntos kilómetros 17.050 y 18.450; entendido hoy en día, este tramo viario, como Travesía de El Colorado.

A la DERECHA de dicho vial estructurante, se recoge una primera franja longitudinal de suelo de uso Terciario, paralelo a dicho viario al que siempre muestra fachada, calificándolo como **Area de Ordenanza AO-5: TERCIARIO**; y una segunda zona de uso RESIDENCIAL RURAL, calificada como **Area de Ordenanza AO-10: BARRIO NUEVO – EL COLORADO**, que se genera en la parte posterior de ese suelo terciario, apoyándose como eje vertebrador, en la Carretera de Barrio Nuevo (Carretera CA-2146), vía principal que articula toda esta zona residencial (uso residencial rural). Este segundo viario estructurante, es básicamente perpendicular a la antigua Carretera Nacional CN-340.

Mientras que en el lado IZQUIERDO, de dicha antigua Carretera Nacional CN-340, encontramos una primera Zona de Penetracción perteneciente a la Urbanización de Roche, una gran zona de espacio libre (zona verde) y una zona de equipamiento.



PLANO Nº 9. BARRIO NUEVO – EL COLORADO. ORDENACION DETALLADA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE CONIL DE LA FRONTERA (Aprobrobado Definitivamente 2.004)

Indicando a continuación, de forma descriptiva, que incorpora en cada una de estas zonas el Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión parcial de PGOU de Conil de la Frontera:

ZONA DERECHA DE LA ANTIGUA CARRETERA NACIONAL CN-340

- **Zona Terciaria**
  (**AREA DE ORDENANZA AO-5: TERCIARIO**: **"Barrio Nuevo – El Colorado"**)

  Franja longitudinal paralela a la antigua carretera nacional CN-340, a la que muestra fachada.
  Suelo urbano consolidado de USO TERCIARIO (teniendo como usos admitidos el uso comercial (B), el uso de oficinas (C), el uso de esparcimiento (F), uso turístico hotelero (G1), uso industrial-terciario (en las categorías de industrias compatibles con la vivienda (I2), almacenes (I3) y artesanía (I4). Con unas condiciones de edificación específicas para Barrio Nuevo - El Colorado, dentro del AO-5 TERCIARIO.

- **Zona residencial rural**
  (**AREA DE ORDENANZA AO-10**)

  Es una zona residencial con un alto grado de consolidación, generada en la parte posterior del suelo terciario, y apoyada fundamentalmente, en la Carretera de Barrio Nuevo; desde su unión con la antigua Carretera Nacional CN-340 hasta la glorieta de la Venta Calderón.
  Es la Zona residencial del núcleo de población de Barrio Nuevo – El Colorado; desarrollando como uso permitido el RESIDENCIAL EXTENSIVO, basado en una tipología de edificación de vivienda unifamiliar aislada.

ZONA IZQUIERDA DE LA ANTIGUA CARRETERA NACIONAL CN-340

- ESPACIO LIBRE.
  Está constituido por dos zonas:
  * Zona de Parque Recreativo AO-7
  S.G.E.L.-04. Sistema General de Espacios Libres
  / PR Parque Recreativo S.U.C.
  Parque recreativo de Barrio Nuevo - El Colorado. (81.076,62 m^2)
  + Espacios Libres de sistemas locales S.U.C. / AO-7

- EQUIPAMIENTO (DOTACIONES).
  Está constituido por dos zonas:

  * Sistema General de equipamiento
  S.G.SIPS – 07. Parque de Bomberos (5.056,40 m^2)
  Area de Ordenanzas AO-6: Equipamientos

  * Sistemas Locales de equipamiento
  Area de Ordenanza A06: Equipamientos
  - Educativo: Colegio de Eduación Infantil "El Colorado"
  - Educativo: Colegio de Educación Primaria "El Colorado"
  - Educativo: Instituto de Educación Secundaria "IES Roche"
  - Deportivo: Campo de fútbol "El Colorado"
  - Social: Centro Multiusos ·El Colorado"
  - Religioso: Parroquia nuestra Señora de Fátima
  - Sanitario: Servicio Andaluz de Salud "El Colorado"
  - ...

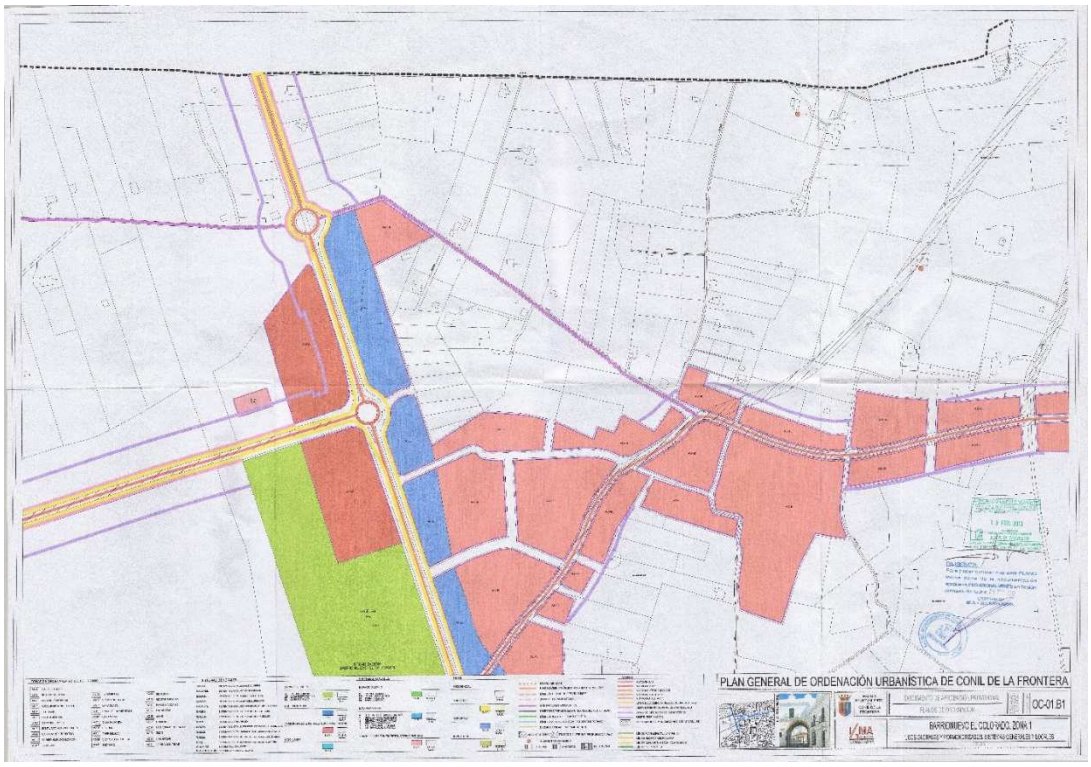
- Zona de Penetración de Urbanización Roche.
  perteneciente al Area de Ordenanza AO-30: Urbanización Roche

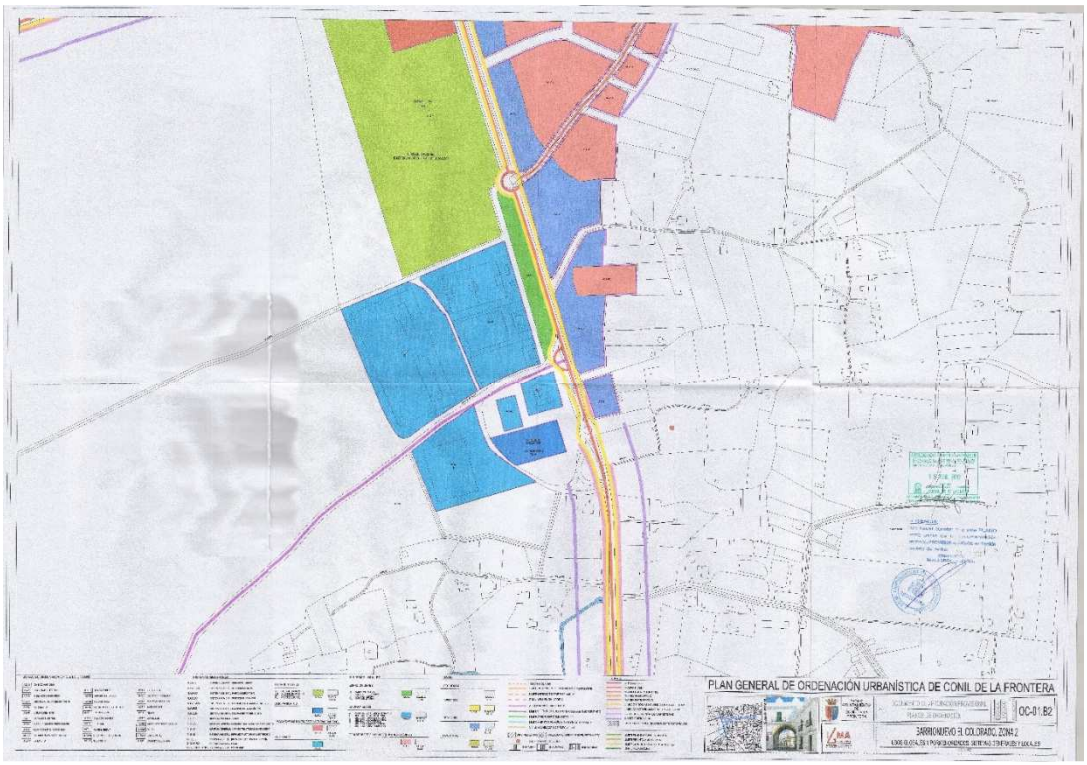
- Area de Ordenanza AO-8: "Instalaciones especiales" I.A.
  Infraestructuras básica de agua.
  Depósito de Agua Potáble Roche, Barrio Nuevo – El Colorado.

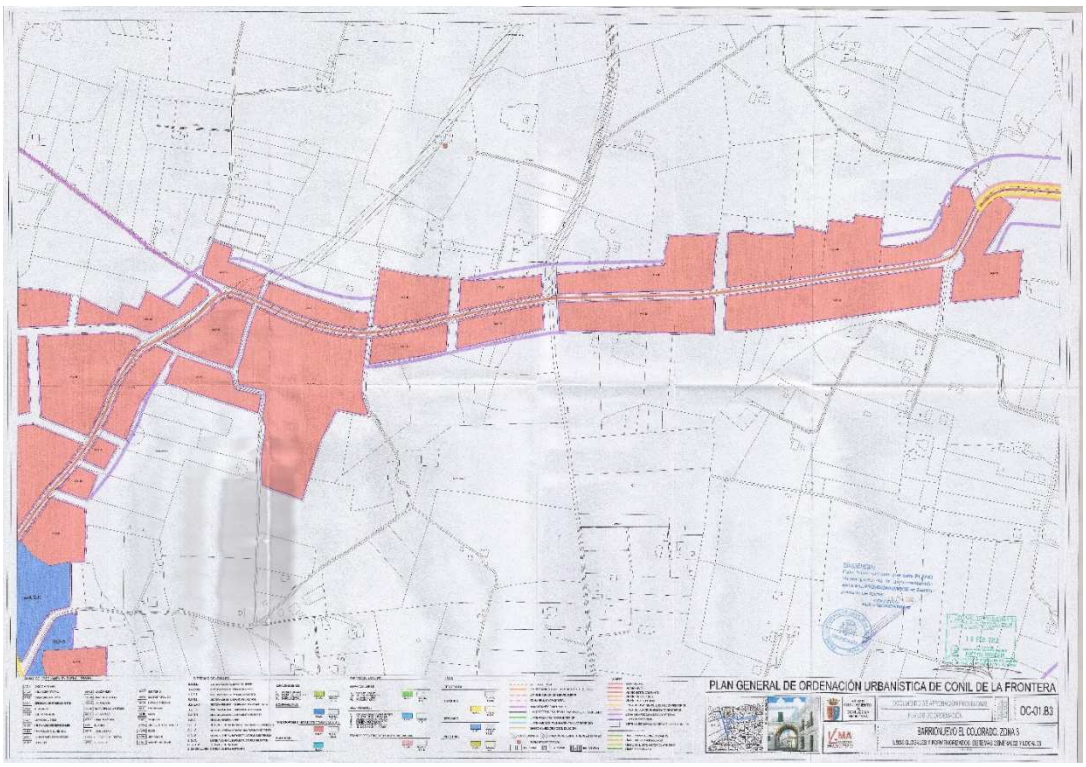
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE de esta zona

- (Antigua) Carretera Nacional CN-340
  Trazado del VIAL principal de "EL COLORADO"
  (es decir, la antigua Carretera Nacional 340 que une a Conil con Cádiz;
  en la que hoy, este tramo urbano se entiende como Travesía urbana.)
  Nivel 1: Carreteras.
- Inicio de la Carretera de acceso a Urbanización a Roche.
  Nivel 1. Carreteras.
- Carretera de Barrio Nuevo (CA-2146)
  Nivel 2. Viario estructurante.

Mostramos a continuación los 3 PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA (pormenorizada) de Barrio Nuevo – El Colorado, que incorpora el Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz).







La presente Modificación Puntual afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada del viario secundario (vias urbanas, interiores al desarrollo urbano) y a las ordenanzas particulares del núcleo exterior de suelo urbano: "Barrio Nuevo – El Colorado", en lo referente a la Zona Residencial Rural (AREA DE ORDENANZA AO-10) y la Zona Terciaria (AREA DE ORDENANZA AO-5: TERCIARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado").

Quedando todas las demás zonas, es decir, toda parte urbana a la izquierda de la antigua carretera nacional CN-340, fuera del Ámbito de Intervención de esta Modificación Puntual.

3.3. ANALISIS del AMBITO DE INTERVENCION de la MODIFICACION PUNTUAL

Dentro del AMBITO DE ACTUACION de este MODIFICACION PUNTUAL, encontramos 3 elementos diferentes:

- AREA DE ORDENANZA **AO-10: "BARRIO NUEVO - EL COLORADO"**.
  / Suelo de **USO RESIDENCIAL RURAL** específico para esta zona.
- **AO-5 TERCIARIO** – zona de actividades en "Barrio Nuevo – El Colorado".
  / USO TERCIARIO: AREA DE ORDENANZA **AO-5: "TERCIARO"**
- **VIARIOS**

En el que podemos diferenciar un VIARIO ESTRUCTURAL ("Carretera de Barrio Nuevo" CA-2146); que une la antigua Carretera Nacional CN-340, con la nueva autovía (A-48 Autovía de la Costa de la Luz). Esta Carretera de Barrio Nuevo, en su primer tramo transcurre por la Vía Pecuaria: "Colada de Jardal y Barrio Nuevo".

Esta Modificación Puntual no interviene ni sobre el VIARIO ESTRUCTURAL, ni sobre la vía pecuaria existente.

Y todo un conjunto de VIARIO SECUNDARIO o de segundo orden, que ramifica toda la zona residencial y terciaria, dentro de las diferentes manzanas.
(Sobre este viario secundario, sí interviene esta Modificación Puntual)

*** CUANTIFICACIÓN DE SUELO (superficies)**

realizada hoy en día (situación actual), gracias a la planimetría catastral actual y el trabajo de campo "in situ":

A0-10: "BARRIO NUEVO – EL COLORADO" / residencial	**294**.691,91 m²	73,29 %
A0-5: TERCIARIO "Barrio Nuevo - El Colorado"	**67**.443,34 m²	16,77 %
Viario	**39**.978,45 m²	09,94 %
SUPERFICIE TOTAL AMBITO DE INTERVENCION	**402.113,70 m²**	

Este ámbito de actuación de la MODIFICACION PUNTUAL, que como hemos visto gráficamente proviene de la base del PGOU, **actualizada con la realidad existente hoy en día** en esta zona; por lo que coindice también, básicamente con el SUELO URBANO, marcado desde la Dirección General del **CATASTRO**.

La VARIACION con la superficie indicada inicialmente en el PGOU (Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial el PGOU de Conil de la Frontera) que era de 385.000 m²; es un **4.44%** más (variación superficial asumible).

Se ha utilizado para crear esta Planimetria la **BASE CATASTRAL** actual (ya que la base espacial sobre la que se debe de definir un Proyecto de Obra, según el propio PGOU es la PARCELA CATASTRAL. Corrigiendo dicha base catastral con los diferentes Proyectos ejecutados en esta zona (tanto privados, como públicos), que nos ha facilitado el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, las fotos aereas tanto actuales como históricas del Instituto Cartográfico Nacional Español y del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía; así como, del trabajo de campo, realizado "in situ" por el equipo redactor.

DATOS GENERALES
de nuestro ambito de intervención.

Tras haber realizado un análisis exahustivo del estado actual que muestra nuestra zona de intervención, llegamos a los siguientes datos de carácter general.

El AMBITO DE INTERVENCION está conformado actualmente, por:

185 PARCELAS CATASTRALES con AO-10 RESIDENCIAL (residencial rural)

64 PARCELAS CATASTRALES con AO-5 TERCIARIO

suman 249 **240 PARCELAS LUCRATIVAS** ("ya que 9 parcelas catastrales incorporan suelo con las 2 ordenanzas")

Indicar varios aspectos interesantes de este ánalisis:

- muchas de estas parcelas catastrales tienen parte en suelo urbano, y parte en suelo no urbano (fuera por tanto, del ámbito de aplicación de esta Modificación Puntual). Aspecto este recogido ya hoy en día, en el propio Catastro.
- existen al menos, 4 parcelas catastrales utilizadas hoy en día, como viario ("con acceso público libre"), aunque en Catastro aparecen todavía como parcela catastral privativas. Estas parcelas se señalizan en los PLANOS DE ORDENACION, siendo conveniente la realización de un Estudio de Detalle, en dichas zonas.

Por otro lado, hemos cuantificado la EDIFICABILIDAD CONSUMIDA (*) actualmente, por las edificaciones existentes al día de hoy:

42.676 m²c en AO-10: "BARRIO NUEVO – EL COLORADO" / **residencial rural**

26.735 m²c en AO-5: TERCIARIO "Barrio Nuevo-El Colorado" / **terciario**

suman 69.411 m²c existentes en TOTAL – edificabilidad total consumida

(*) utilizando para ello los criterios de computo de edificabilidad establecidos en el Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de CONIL de la Frontera.

En cuanto al nivel de densidad de vivienda (es decir, el número de viviendas), existentes actualmente en este ámbito de intervención, son las siguientes:

209 VIVENDAS en A0-10: "BARRIO NUEVO – EL COLORADO" / **residencial rural**

48 VIVIENDAS en AO-5: TERCIARIO "Barrio Nuevo-El Colorado" / **terciario**

suman 247 VIVIENDAS EXISTENTES en TOTAL

Por lo tanto podemos, señalar que, no está consumida toda la edificabilidad, ni están consumidas todas las viviendas del ámbito de aplicación; por lo que genera un margen importante de obra nueva, que deberá de estar regulado por esta Modificación Puntual.

4. MEMORIA DE ORDENACION. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION.

4.1. ORDENACION PROPUESTA.

Como hemos visto anteriormente, el ámbito de delimitación del núcleo exterior urbano de "Barrio Nuevo – El Colorado" se MANTIENE IGUAL, en esta Modificación Puntual. Tan sólo se actualiza a la realidad existente "in situ", cogiendo como base cartográfica el parcelario catastral actual georreferenciado.

La delimitación del ámbito, al ser este conocido desde hace más de 20 años, está bastante consolidada socialmente; por lo que se considera desde esta Modificación Puntual que lo correcto es mantenerla, aún reconociendo que en todo su perímetro existen al día de hoy, diferentes zonas con características similares a las de nuestro suelo urbano. (Aspecto este, que va a resolver el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera con una REVISION PARCIAL del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGUO de Conil, para la incorporación a la ordenación urbanística municipal de los terrenos con asentamientos urbanísticos, en conformidad con lo establecido en el Art. 13 del Decreto 2/2012, de 10 de enero).

Esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado", tiene como objeto el actualizar y adaptar su ordenación pormenorizada (detallada) y sus Normas Particulares (en las Ordenanzas Particulares AO-10 y AO-5), en dicho núcleo exterior de suelo urbano, para conseguir su viabilidad urbanística completa, es decir, sea suelo urbano consolidado tanto en la documentación burocrática, como en la realidad.

Para ello, esta Modificación Puntual ACTUALIZA LA ORDENACION DETALLADA DEL VIARIO PORMENORIZADO incorporado en "Barrio Nuevo – El Colorado". Mantendiendo integramente TODA la ordenación estructural (sobre la que no interviene). Y manteniendo también la parte de ordenación del viario pormenorizado que funciona actualmnete (es decir, que sirve como vial de comunicación interior, para dar acceso a las diferentes parcelas urbanas allí existentes).

Interviniendo nada más en el viario de segundo orden (vías urbanas interiores) que generan problemas. Señalizando el trazado y las características de dicha red viaria local (secundaria), con la indicación de sus alineaciones y rasantes.

Agregando para ello a la planimetría, los viarios existentes actualmente en aquel lugar, y no incorporados en el documento de la Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera, y suprimiendo los viales grafiados en el Plan, y que hoy en día, son inviables, por no servir para su función de comunicación interior, es decir, de generar una accesibilidad a parcelas posteriores (que deben de poder alcanzar la consideración de solares).

Una vez realizado un denso ANÁLISIS del estado actual de esta zona y un DIAGNOSTICO de su problemática urbanística, con un estudio exhaustivo de las peculiaridades específicas de esta unidad funcional de suelo urbano; concluimos que nuestra Modificación Puntual, sólo debe de intervenir en el **SUELO RESIDENCIAL RURAL y SUELO TERCIARIO, con su correspondiente trama interna de VIARIO SECUNDARIO**; dejando fuera del ámbito de intervención, todo el trazado de la trama urbana estructurante; así como, todas las DOTACIONES y ZONAS VERDES, propuesta directamente por el PGOU, al otro lado de la antigua carretera nacional CN-340.

El esquema conceptual en cuanto a ciudad, ó mejor dicho a BARRIO, que vamos a utilizar como estrategia en esta Modificación Puntual, a la hora de "re-ordenar" pormenorizadamente este suelo urbano residencial y terciario, **es la adopción de SUPERMANZANA URBANA en este NÚCLEO EXTERIOR,** como fórmula de organización de la movilidad sostenible en este núcleo exterior urbano.

Por lo que, podemos entender o asemejar, nuestro Ambito de Intervención, a varias **SUPERMANZANAS URBANAS** que conforman este **NUCLEO EXTERIOR**.

Ya que este concepto nos sirve, para poder desarrollar una propuesta actual de suelo urbano, en cuanto a lo que se refiere a su ACCESIBILIDAD, conectividad y permeabilidad de dicha trama urbana,... **debiendo generar un modelo de ciudad actual y sostenible**, en ese emplazamiento concreto; en el cual, la **PERSONA** esté considerada de forma preferente, con respecto al vehículo (transporte motorizado), a la hora de re-ordenar este trozo interior de ciudad.

Entendiendo que ya se han priorizado unos **EJES PRINCIPALES DE CIRCULACION RODADA**, que ordenan estructuralmente todo el conjunto; como son en nuestro caso concreto: la Travesía de EL COLORADO (antigua Carretera Nacional CN-340) y la Carretera de Barrio Nuevo (CA-2146), sobre las que no intervenimos en esta Modificación Puntual.

Interseccionados estos viarios principales, por unos VIALES RODADOS de segundo orden (caminos asfaltados), como son el Carril de Juana Vela, Carril de la Ermita + Carril de Huerta Jardal, el Carril de Aroca, en la Carretera de Barrio Nuevo. Y el Carril de la Pinaleta-Boquilla, el Carril de Juana Vela y la Carretera de la Urbanización Roche, en la Travesía de El Colorado.

Todos estos "ejes estructurantes", vienen dados desde el PGOU de Conil de la Frontera, e incorporados de forma similar en el documento de Adapatación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU; manteniéndolos iguales en esta Modificación Puntual (no se interviene sobre dichos viarios).

Estas vías motorizadas, abrazan varias manzanas del tejido urbano, de ahí la denominación de SURPERMANZANA. Las cuales quedan definidas por el perímetro que dibuja la red que la redea. Se conforman unas MANZANAS de uso RESIDENCIAL RURAL y/o de uso TERCIARIO; que resolvemos interiormente, mediante **VIARIOS LOCALES INTERIORES** (RED LOCAL DE COEXISTENCIA), que nos deben de servir para garantizar el acceso "rodado" a TODAS las parcelas (haciendo que todas puedan alcanzar la consideración de solares); incluidos los de "segunda línea" o "posteriores", que actualmente, con los viarios grafiados en la ordenación detallada del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil, quedan varias de ellas aisladas.

Estos VIARIOS SECUNDARIOS INTERNOS (que conformar una red local de coexistencia), deben de ser **VIARIOS MIXTOS** básicamente peatonales, con un tráfico restringido para vehículos de residentes (donde cada vivienda debe de garantizar dentro de su parcela su/s aparcamiento/s), pudiendo ser utilizados también estos viarios locales, por el tráfico de carga/descarga, así como el de emergencias; pero no por el tráfico de paso.

De esta forma damos acceso rodado a las parcelas interiores (de segunda línea), así como acceso a las infraestructuras básicas y complementarias, en el caso puntual de que todavía no la tuviesen, alguna parcela de segunda o tercera línea; para que se puedan desarrollar, convirtiéndose en solares.

Como es lógico y racional, se localizan la mayoría de estos viarios locales internos a las manzanas, en la misma traza que nos marcan los caminos existentes hoy en día. Indicando desde esta misma Modificación Puntual, como parte de esta ordenación detallada, unos parámetros dimensionales y una infraestructura de servicios mínimos a desarrollar en todos estos VIARIOS LOCALES INTERIORES; garantizando así que esos solares tengan unas adecuadas condiciones de accesibilidad, de seguridad, de habitabilidad,...

Todo ello conjugado, con una apuesta decidida, por la estratificación de usos compatibles con el residencial rural, apostando por una ciudad más tamizada, más compleja, más real,... huyendo del monofuncionalismo, asociado a la tiranía del transporte motorizado privativo.

Dando la posibilidad a que se desarrollen las actividades y los servicios de interés general, en proporción a la demanda de la población del núcleo del diseminado que gravita sobre aquel, y de los usuarios de la antigua carretera CN-340, tal como se nos indicaba ya desde el propio Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera, en la propia definición del uso RESIDENCIAL RURAL.

Las Áreas de Ordenanza que aparecen en nuestro ambito de actuación, y que son actualizadas mediante esta Modificación Puntual, son:

- **Area de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado"**
  (Area de Ordenanza específica y exclusiva de este zona)

- **Area de Ordenanza AO-5: "Terciario"**
  (Area de Ordenanza de ámbito municipal, que dentro de las Condiciones de Uso y Volumen, especifica unas Condiciones de Edificación propias y exclusivas, para Barrio Nuevo – El Colorado).

Indicar también, que el "Art. 9.15 Usos Admisibles" en el USO RESIDENCIAL RURAL, de las Normas Generales del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de laFrontera (Cádiz), queda modificado por esta misma Modificación Puntual. Al entenderse, que se debe de permitir dentro del USOS RESIDENCIAL RURAL, la segunda residencia. Por lo que este artículo queda como sigue:

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 ususarios de la carretra N-340.
En todo caso, deberán adoptarse medidas de protección de los aspectos medio-ambientales, de seguridad y salubridad pública.

Quedando la redacción de la normativa particular de las Áreas de Ordenanzas intervenidas en esta Modificación Puntual en los siguientes terminos:

4.2. NORMAS PARTICULARES
AREA DE ORDENANZA AO-10: "BARRIO NUEVO - EL COLORADO"

4.2.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza será de aplicación en la ZONA RESIDENCIAL RURAL del núcleo de población Barrio Nuevo - El Colorado.

4.2.2. CONDICIONES DE PARCELA.

1. Las condiciones de parcela mínima serán:

Superficie mínima de parcela:	500 m²	(quinientos metros cuadrados)
Frente mínimo de parcela:	15 m.	(quince metros)
Fondo mínimo:	20 m.	(veinte metros)

2. Se permite la agregación de parcelas existentes sin limitación de número y superficie, siempre que sean colindantes.
3. Se permiten las segregaciones con las condiciones indicadas para la parcela mínima que se establecen el punto 1 de este mismo apartado.
4. En el caso de intervenciones del tipo **DIVISION HORIZONTAL TUMBADA**, **mediante varias VIVIENDAS UNIFAMILIARES en una misma parcela**, como si de vivienda colectiva se tratase, deberá de mantenerse una relación mínima de quinientos (500) metros cuadrados de suelo de parcela neta por vivienda.
   Las condiciones de parcelas, donde se puedan desarrollar intervenciones de dicho tipo, son las siguientes:

Superficie mínima de parcela:	1.000 m²	(mil metros cuadrados)
Frente mínimo de parcela:	20 m.	(veinte metros)
Fondo mínimo de parcela:	20 m.	(veinte metros)

4.2.3. CONDICIONES DE EDIFICACION

1. Tipología de la edificación.
   La edificación principal permitida es la **vivienda unifamiliar**.
2. Posición de la edificación en la parcela.
   Se establecen con carácter general las siguientes separaciones mínimas de la edificación principal a los distintos linderos.
   - 2.1. Separación a lindero frontal (fachada): tres (3) metros
   - 2.2. Separación a resto de linderos: tres (3) metros
3. Ocupación máxima de la parcela.
   La ocupación máxima de la parcela sobre rasante, vendrá dada por la edificabilidad máxima de la parcela, desarrollada toda en Planta Baja.
   Tendiendo de forma general una ocupación máxima del 24 %.
4. Forma y volumen.
   - 4.1. Altura máxima:
     La altura máxima permitida será de **2 plantas y 7,00 metros**.
   - 4.2. Las construccciones e instalaciones sobre altura máxima, serán las permitidas con carácter general en las normas urbanísticas para todo el suelo urbano del municipio.
   - 4.3. Cubiertas.
     Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con pendientes máximas de 40º.

5. Construcciones auxiliares.

   Se podrán levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio del los edificios principales.
   Estas construcciones auxiliares computarán a los efectos de edificabilidad.
   Siendo su altura máxima de tres (3) metros.
   Las construcciones auxiliares, podrán adosarse a los linderos medianeros siempre y cuando, cuenten con la autorización por escrito del titular de la propiedad colindante.

4.2.4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

1. El coeficiente de edificabilidd máxima neta en parcela urbana residencial rural en este Area de Ordenanza AO-10, es de **0,24 m²t/m²s**.

4.2.5. CONDICIONES DE USO

1. El uso pormenorizado característico de esta Área de Ordenanza AO-10 es el **RESIDENCIAL RURAL**, en la categoría de vivienda unifamiliar.
2. Además del uso pormenorizado característico o principal indentificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a esta Area de Ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y limitaciones:
   a) Del uso pormenorizado servicios terciarios, las siguientes categorías en las posiciones que se indican a continuación.
      - Los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales, se admiten como uso complementario del principal; fomentando las actividades de proximidad.
      - Pequeño comercio (D) y almacenes (I3), como uso alternativo del principal (en edificio exclusivo).
   b) Los equipamientos y servicios públicos y privados como uso compatible alternativo en parcelas exclusivas.
   c) Los espacios libres públicos como uso compatible sin limitaciones.
   d) Los garajes-aparcamientos: uso compatible alternativo o complementario en sótanos, planta baja o espacio libre de parcela.

4.2.6. OTRAS CONDICIONES:

1. Dotación de aparcamientos dentro de la parcela: 1 aparcamiento/vivienda ó por cada 100 m² de construcción.
2. En el espacio libre interior de la parcela, no ocupado por la edificación, deberán de ajardinarse, predominando elementos vegetales y arbolado, para favorecer un ambiente sostenible.
3. Siempre que se quieran vallar las parcelas, será obligatorio hacerlo con un cerramiento que podrá resolverse con elementos ciegos de 60 cm. de altura máxima; completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o similares hasta una altura máxima de 2,00 m. Fomentando siempre el uso de elementos vegetales.

   En ningún caso, se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

4.2.7. CONDICIONES DE GESTION:

En general toda actividad urbanística de edificación o relativa a los usos del suelo requiere solamente petición de LICENCIA MUNICIPAL según se establece en estas Normas y la correspondiente autorización del Ayuntamiento de la misma.

También como regla general, la petición y concesión de la licencia deberá referirse a la parcela catastral, considerada como Unidad de referencia espacial. La parcela catastral será la existente o la parcela catastral matriz original (cuando la división de esta, haya producido parcelas catastrales que no se puedan considerar solares).

Existente sin embargo, determinadas parcelas catastrales que, optativa u obligatoriamente, según el caso, serán modificadas para definir la unidad de referencia espacial sobre la cual solicitar licencia urbanística, y por tanto, **y previamente a ésta, requieren trámites particulares de gestión.**

Estas parcelas son las siguentes:

- Aquellas que de acuerdo a lo establecido en las condiciones de parcela, pueden ser modificadas.
- Aquellas que quedan afectadas como beneficiarias en Actuaciones Aisladas (AA), sin estar incluidas en una Unidad de Ejecución, que necesitan que en su desarrollo previo, aporten la materialización de su alineación exterior (se recomienda la realización de un expediente de deslinde de la propiedad pública y privada), alcanzando la condición plena de solar todas las parcelas afectadas.

  Estas Actuaciones Aisladas (AA) se desarrollarán según lo establecido en el Punto 4.4.1. de la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO".

4.3. NORMAS PARTICULARES
AREA DE ORDENANZA AO-5: TERCIARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado"

4.3.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza será de aplicación en la **ZONA TERCIARIA** del núcleo de población BARRIO NUEVO – EL COLORADO. Zonas señaladas como **AO-5**, en los Planos de ORDENACION, que incorpora este misma MODIFICACION PUNTUAL a Escala 1/2.000.

4.3.2. CONDICIONES DE PARCELA.

- Parcela mínima: **LA EXISTENTE.**

  Permitiéndose segregaciones de parcelas, siempre y cuando den como resultado parcelas mayores de 500 m².

4.3.3. CONDICIONES de EDIFICACIÓN:

- Tipología: **EDIFICACION AISLADA**

  La edificación será preferentemente del tipo AISLADA.
- Ocupación máxima de parcela: **70%**
- Distancia a linderos: **3,00 metros.**

  La edificación será preferentemente del tipo AISLADA, pudiéndose adosar a lindero a espacio público (fachadas) Siendo obligatoria una separación de 3 m. a linderos medianeros, para nueva edificación y/o ampliación.
- Altura máxima: **dos plantas y 7,00 metros.**

  Las construccciones e instalaciones sobre altura máxima, serán las permitidas con carácter general en las normas urbanísticas para todo el suelo urbano del municipio.

4.3.4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

- Edificabilidad máxima por parcela: **1 m²t/m²s**

4.3.5. CONDICIONES DE USO.

1. Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:
   - Uso **comercial** (D)
   - Uso **oficinas** (E)
   - Uso de **esparcimiento** (F)
   - Uso **turístico hotelero** (G1)
   - Uso **industrial-terciario**:

     en las categoría de industrias compatibles con la vivienda (I2), almacenes (I3) y artesanía (I4).

4.3.6. OTRAS CONDICIONES.

1. Siempre que se quieran vallar las parcelas, será obligatorio hacerlo con un cerramiento que podrá resolverse con elementos ciegos de 60 cm. de altura máxima; completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o similares hasta una altura máxima de 2,00 m. Fomentando siempre el uso de elementos vegetales.

   En ningún caso, se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.
2. Se exigirá la suficiente dotación de aparcamientos privativos dentro de cada parcela, asignado al uso de la edificación que se vaya a desarrollar en dicha parcela. Debiendo siempre garantizar un mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.

4.3.7. CONDICIONES DE GESTION.

En general toda actividad urbanística de edificación o relativa a los usos del suelo requiere solamente petición de LICENCIA MUNICIPAL según se establece en estas Normas y la correspondiente autorización del Ayuntamiento de la misma.

También como regla general, la petición y concesión de la licencia deberá referirse a la parcela catastral, considerada como Unidad de referencia espacial. La parcela catastral será la existente o la parcela catastral matriz original (cuando la división de esta, haya producido parcelas catastrales que no se puedan considerar solares).

Existen sin embargo, determinadas parcelas catastrales que, optativa u obligatoriamente, según el caso, serán modificadas para definir la unidad de referencia espacial sobre la cual solicitar licencia urbanística, y por tanto, **y previamente a ésta, requieren trámites particulares de gestión.**

Estas parcelas son las siguentes:

- Aquellas que de acuerdo a lo establecido en las condiciones de parcela, pueden ser modificadas.
- Aquellas que quedan afectadas como beneficiarias en Actuaciones Aisladas (AA), sin estar incluidas en una Unidad de Ejecución, que necesitan que su desarrollo previo, aporten la materialización de su alineación exterior (se recomienda la realización de un expediente de deslinde de la propiedad pública y privada), alcanzando la condición plena de solar todas las parcelas afectadas.

  Estas Actuaciones Aisladas (AA) se desarrollarán según lo establecido en el Punto 4.4.1. de la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO".

4.4. OTROS CRITERIOS INCORPORADOS POR ESTA ORDENACION PORMENORIZADA.

4.4.1. ACTUACIONES AISLADAS

Dentro del núcleo exterior de suelo urbano consolidado, de "BARRIO NUEVO – EL COLORADO" vamos a señalizar 7 Actuaciones Aisladas (AA); dando solución a deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema viario secundario, así como en su nivel de urbanziación e infraestructural, en sitios concretos y puntuales.

Estas actuaciones aisladas (AA) de urbanización y normalización tienen por objeto tanto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado (SUC) a las determinaciones del planeamiento urbanístico, como completar su urbanización, a fin de que todas las parcelas existentes alcancen la condición de solar.

Estas ACTUACIONES AISLADAS, se deben de entender siempre como actuaciones puntuales, considerándolas Actuaciones Urbanizadoras NO INTEGRADAS (según se indica en el Art. 143 de la LOUA). Se incluyen en este apartado de actuaciones aisladas, aquellos terrenos de suelo urbano consolidado, donde se plantean actuaciones para las que el Plan General **no prevé la delimitación de unidades de ejecución, y cuya ejecución se llevará a cabo mediante OBRAS DE URBANIZACION ORDINARIAS.**

Siendo objeto de Actuaciones Aisladas (AA), las obras de terminación de urbanización de determinados viarios secundarios, la terminación de aperturas puntuales de viarios secundarios,... consiguiendo con ellas, la mejora de la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como que TODAS las parcelas existentes actualmente, puedan alcanzar la consideración de solar.

> *"Los objetivos de ordenación de estas Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados a ensanches puntuales de los viarios existentes, e incluso a la apertura de algún tramo puntual de dichos viarios, para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, dando la posibilidad a todas las parcelas a ser solares".*

A continuación vamos a enumerar esas ACTUACIONES AISLADAS, propuestas desde esta Modificación Puntual; dentro del núcleo exterior de suelo urbano consolidado de "Barrio Nuevo – El Colorado".

AA-01 ACTUACION AISLADA 01 "Barrio Nuevo – El Colorado"

	Terminación de apertura de **VIAL 01** (**Calle A** (sin nombre actualmente)) completando su urbanización.
Imputación:	Ayuntamiento de Conil de la Frontera
Clasificación:	Suelo urbano consolidado
Desarrollo:	PROYECTO DE OBRAS ordinarias de urbanización (con expediente de deslinde de propiedad pública - privada)
Parcelas beneficiadas:	2660123TF2226S0001QZ 11014A005003580001ZG 2660120TF2226S0001BZ 2660121TF2226S0001YZ

AA-02 ACTUACION AISLADA 02 "Barrio Nuevo – El Colorado"

	Terminación de apertura de **VIAL 02** (Calle **"CARRIL DE LOS BRINQUITOS"**) completando su urbanización.
Imputación:	Ayuntamiento de Conil de la Frontera
Clasificación:	Suelo urbano consolidado
Desarrollo:	PROYECTO DE OBRAS ordinarias de urbanización (con expediente de deslinde de propiedad pública - privada)

Parcelas beneficiadas:

2659154TF2225N0001WL	2659155TF2225N0001AL	2659101TF2225N0001TL
2660102TF2226S0001RZ	2660110TF2226S0001EZ	2660101TF2226S0001KZ
2660105TF2226S0001IZ	2660103TF2226S0001DZ	2660104TF2226S0001XZ
2660107TF2226S0001EZ	11014A005006300000BS	2660106TF2226S0001JZ
2659105TF2225N0001KL	2660108TF2226S0001SZ	2660109TF2226S0001ZZ
11014A005006310000BZ	2659104TF2225N0001OL	11014A005006320000BU
	2659103TF2225N0001ML	2659154TF2225N0001WL

AA-03 ACTUACION AISLADA 03 "Barrio Nuevo – El Colorado"

Terminación de apertura de **VIAL 03** (Calle **"CARRIL DE LOS VALLEJOS"**) completando su urbanización.

Imputación: Ayuntamiento de Conil de la Frontera
Clasificación: Suelo urbano consolidado
Desarrollo: PROYECTO DE OBRAS ordinarias de urbanización (con expediente de deslinde de propiedad pública - privada)

Parcelas beneficiadas:

	2659147TF2225N0001SL	2659146TF2225N0001EL
2659162TF2225N0001QL	2659107TF2225N0001DL	2659108TF2225N0001XL
11014A005003700000BX	11014A005003710000BI	002200300TF62E0001HK
2659143TF2225N0001XL	2659144TF2225N0001IL	2659145TF2225N0001JL

AA-04 ACTUACION AISLADA 04 "Barrio Nuevo – El Colorado"

Terminación de apertura de **VIAL 04** (**Calle B** (sin nombre actualmente)) completando su urbanización.

Imputación: Ayuntamiento de Conil de la Frontera
Clasificación: Suelo urbano consolidado
Desarrollo: PROYECTO DE OBRAS ordinarias de urbanización (con expediente de deslinde de propiedad pública - privada)

Parcelas beneficiadas:

	2659139TF2225N0001DL	11014A005003730000BE
2659158TF2225N0000FK	2659161TF2225N0000FK	2659110TF2225N0001DL

AA-05 ACTUACION AISLADA 05 "Barrio Nuevo – El Colorado"

Terminación de apertura de **VIAL 05** (**Calle C** (sin nombre actulamente)) completando su urbanización.

Imputación: Ayuntamiento de Conil de la Frontera
Clasificación: Suelo urbano consolidado
Desarrollo: PROYECTO DE OBRAS ordinarias de urbanización (con expediente deslinde de propiedad pública - privada)

Parcelas beneficiadas:

	2659128TF2225N0001PL	2659129TF2225N0001LL
2659138TF2225N0001RL	2659137TF2225N0001KL	2659130TF2225N0001QL
2659131TF2225N0001PL	2659132TF2225N0001LL	2659133TF2225N0001TL
2659134TF2225N0001FL	2659135TF2225N0001ML	

AA-06 ACTUACION AISLADA 06 "Barrio Nuevo – El Colorado"

Terminación de apertura de **VIAL 06** (**Calle D** (sin nombre actualmente)) completando su urbanización.

Imputación: Ayuntamiento de Conil de la Frontera
Clasificación: Suelo urbano consolidado
Desarrollo: PROYECTO DE OBRAS ordinarias de urbanización (con expediente deslinde de propiedad pública - privada)

Parcelas beneficiadas:

	2659119TF2225N0001WL	2659126TF2225N0001GL
2659125TF2225N0001YL	2659120TF2225N0001UL	2659121TF2225N0001HL
2659122TF2225N0001WL	2659123TF2225N0001AL	2659124TF2225N0001BL

AA-07 ACTUACION AISLADA 07 "Barrio Nuevo – El Colorado"

Terminación de apertura de **VIAL 07** (Calle "CARRIL DE CLAVIJO") completando su urbanización.

Imputación: Ayuntamiento de Conil de la Frontera
Clasificación: Suelo urbano consolidado
Desarrollo: PROYECTO DE OBRAS ordinarias de urbanización (con expediente de deslinde de propiedad pública - privada)

Parcelas beneficiadas:

	11014A005006430000BP	3325112TF2235N0001SM
3325111TF2235N0001EM	3325110TF2235N0001JM	3325109TF2235N0001SM
3325108TF2235N0001EM	002200600TF52E0001BF	3325106TF2235N0001IM
3325105TF2235N0001XM	3325104TF2235N0001DM	3325103TF2235N0001RM
11014A005006140000BF	3325102TF2235N0001KM	002200200TF62E0001UK
001700600TF52E0001PF	2959106TF2225N0001EL	2959107TF2225N00001SL
2959105TF2225N0001JL	2959104TF2225N0001IL	2959103TF2225N0001XL
2959102TF2225N0001DL	2959101TF2225N0001RL	11014A005006410000BG
2959113TF2225N0001HL	2959112TF2225N0001UL	2959124TF2225N0001LL
2959127TF2225N0001ML	2959126TF2225N0001FL	2959125TF2225N0001TL
11014A005003850000BG	3325107TF2235N0001JM	

Estas ACTUACIONES AISLADAS (AA), se realizarán mediante una EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA, al no tener delimitadas Unidades de Ejecución.

Las actuaciones asistemáticas, suponen la ejecución del planeamiento parcela a parcela sin delimitar unidades de ejecución y, por tanto, no son desarrolladas a través de los tradicinales sistemas de actuación. No consistiendo en la ejecuión integral o global del planeamiento, sino en dar solución a problemas concretos.

Por lo tanto, el planeamiento inconcluso (no terminado de ejecutar), indicado en estas Actuaciones Aisladas (AA), se ejecutará a través de **obras públicas ordinarias**, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la Administración pública actuante (que en todos estas Actuaciones Aisladas, es el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera).

El suelo preciso para el viario secundario afecto a estas Actuaciones Aisladas, **que no sea público todavía**, se podrá obtener mediante:

A) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso de parcelación voluntaria a petición de los particulares (se recomienda un expediente de deslinde de la propiedad pública y privada).

B) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, firmado entre particulares y Ayuntamiento.

C) Adquisición por expropiación forzosa, compra o permuta, por parte del Ayuntamiento.

Al objeto de costear las obras públicas de terminación de urbanización, el Ayuntamiento podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito, al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de obras a ejecutar. Cuotas de urbanización que vendrán definidas mediante contribuciones especiales que se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

> *"Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de CONIL de la Frontera.*
>
> *NORMAS GENERALES:*
>
> *Art. 3.46.* ***Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano****.*
>
> *7. El pago de esos costes de urbanización (cuando no fuese por cuotas de urbanización en los sistemas de cooperación y compesación o la reparcelación económica), se hará mediante* ***contribuciones especiales*** *que deberan de imponerse hasta un máximo del 90% del importe de las obras cuando estas sean de primera instalación y potestativamente y en porcentajes variables, cuando se trate de mejoras y obras de segunda instalación, según los criterios aplicables."*

"La LOUA salda la regulación del "régimen urbanístico" del suelo "urbano consolidado" con el artículo 56: "Es de aplicación al suelo urbano consolidado el régimen previsto en el apartado 2 del artículo anterior, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico".

Dos cuestiones importantes previas:

a) El régimen señalado en el artículo 55.2 de la LOUA, salvo en lo referente a la obligación de cesión de suelo y "aprovechamiento". Es decir, el total de las obligaciones de cesión de suelo para dotaciones urbanísticas (equipamientos, zonas verdes, etc.), y del "aprovechamiento" de titularidad de la Administración recogidas en el artículo señalado, están vetadas para el suelo "urbano consolidado".

b) La prohibición de cesión de suelo no puede alcanzar a la obligación exigida para la edificación de las parcelas, derivada de la necesidad de su condición como solar (artículo 148.4 de la LOUA). Esto es, habrá que ceder el suelo necesario para que la parcela tenga acceso rodado, o para que se implanten los servicios exigidos, si es que no los tiene."

4.4.2. CARACTERIZACION DEL VIARIO SECUNDARIO "BARRIO NUEVO – EL COLORADO".

"Hoy, debemos de pensar la ciudad en claves de movilidad sostenible". Actualmente, hay un amplio consenso disciplinar en entender que el mantenimiento de la movilidad sustentada en el predominio del automóvil privado es insostenible en relación con el concepto contemporáneo de calidad de vida (salud, ahorro enegético y cualificación ambiental de la ciudad).

En esa línea, la Red Básica de transporte MOTORIZADO existente actualmente en el núcleo de "Barrio Nuevo – El Colorado" ha sido ejecutada teniendo en cuanta, tanto el transporte público (transporte colectivo), como la red ciclista municipal (carriles-bici) y zonas de aparcamientos disuasorios en este mismo lugar. Esta Red Básica de transporte motorizado, constituida por las VIAS ESTRUCTURALES Y VIAS DE NIVEL 1, están totalmente realizadas y terminadas, al día de hoy (vías sobre las que no se interviene desde esta Modificación Puntual).

Estas vías motorizadas, abrazan varias manzanas del tejido urbano, de ahí la denominzación de "supermanzanas". Las cuales quedan definidas por el perímetro que dibuja la red que la rodea. Sobre dichas SUPERMANZANAS se propone una RED INTERIOR: RED LOCAL DE COEXISTENCIA (con tráfico exclusivo de residentes; priorizando los modos no motorizados).

La supermanzana no es una zona peatonal en sentido estricto. Es un espacio en el que el tráfico interior se restringe al demandado por el residente; por ello, la calle interior se puede diseñar con PLATAFORMA UNICA, puesto que la velocidad del desplazamiento motorizado se acomoda a la del peatón (velocidad reducida), lo que supone que la accesibilidad para las personas con dificultades físicas se garantice en prácticamente toda la ciudad.

Por lo tanto, se crean vías interiores de plataforma única, asegurando la accesibilidad universal (a personas mayores, a niños, a personas con discapacidad,…) Los coches, motos y otros vehículos privados deberán circular a 10 km/h, dispononiendo de aparcamientos privativos suficiente en el interior de las parcelas. Siendo el protagonismo absoluto en estas vias secundarias para los viandantes.

Para alcanzar ese objetivo es neceario buscar la revitalización de los SERVICIOS DE PROXIMIDAD en las distancias cortas, es decir en el espacio cercano para que los tiempos exigidos hasta ellos, a través de la movilidad activa (a pie o bicicleta) oscilen en el rango de 15 minutos (lo cual, conseguimos en este núcleo exterior urbano).

En estos viarios secundarios el tráfico rodado queda reducido a los vehículos de residentes, carga-descarga y emergencias.

Los VIARIOS SECUNDARIOS (como nuevo modelo de calle), se deben de desarrollar mediante PLATAFORMA UNICA, donde el peatón/viandante sea el protagonista. Nos deben de servir para dar acceso a TODAS las parcelas interiores. Por estos viarios interiores debe de transcurrir toda la infraestructura básica urbana (*) y complementaria (telecomunicaciones, canalizaciones de alumbrado público,…) de forma enterrada. Prestando especial atención, al mobilidario urbano y al arbolado, a incorporar en dichas plataformas únicas.

(*) El indice de urbanización básica del que hablamos, debe de contar con los siguientes servicios urbanísticos como mínimo: acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión / como se nos indicadesde Art. 45 LOUA.

La **SECCION TIPO** a seguir por dichos VIARIOS SECUNDARIOS, interiores a manzanas será la siguiente:

PLATAFORMA ÚNICA DE USO MIXTO,
con tráfico rodado restringido (vehículos de residentes, carga-descarga y emergencias),
donde predomina el VIANDANTE; garantizando siempre la accesibilidad.
ANCHO TIPO DE VIARIO = 6,10 m.
ALINEACIONES Y RASANTES señaladas en PLANOS DE ORDENACION DETALLADA.

En definitiva, el modelo de supermanzana es una directriz de planificación urbana y del transporte que tiene por objetivo recuperar el espacio público para las personas, reducir el transporte motorizado, promover la movilidad sostenible y los estilos de vida activos, lograr que las ciudades sean más ecológicas y mitigar los efectos del cambio climático.

4.5. JUSTIFICACION DE LOS PARAMETROS GENERALES UTILIZADOS EN ESTA MODIFICACION PUNTUAL.

El **PGOU 2004** (Documento Normativo, aprobado definitivamente) no indica literalmente unos parámetros globales para el núcleo exterior: "Barrio Nuevo - El Colorado"(ya que no le era obligatorio entonces). Lo que sí hace es darle un USO GLOBAL ESPECÍFICO para esta zona: **USO RESIDENCIAL RURAL (B)** (independiente del uso residencial urbano).

Indicando en nuestra zona de intervención 2 AREAS DE ORDENANZAS diferenciadas:

AO-10 "Barrio Nuevo – El Colorado" para la zona con uso global: RESIDENCIAL RURAL, donde indica literalmente que **el USO PERMITIDO es el RESIDENCIAL EXTENSIVO**.

y **A0-5 "Terciario"** para la zona con un uso global TERCIARIO, (indicando dentro de este Area de Ordenanza 5, **unas condiciones de edificación específicas para "Barrio Nuevo-El Colorado"**.

Por lo tanto, crea unas ORDENANZAS PARTICULARES específicas y claras para esta zona de "Barrio Nuevo - El Colorado"; pero no especifica la densidad global, ni el nivel de densidad de la zona.

El Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil (2.013), ya si incorpora una DENSIDAD GLOBAL (ya que si le era obligatorio), para esta zona concreta. Al tratase de un RESIDENCIAL EXTENSIVO, asigna un nivel de Densidad de **19 viviendas/Hectaria**; colocando esta zona urbana consolidada, dentro del intervalo de **DENSIDAD MEDIA-BAJA**: más de 15 y hasta 30 viviendas/hectaria, como queda recogido en el Art. 10.1.A.d) de la LOUA.

ADAPTACION A LA LOUA Y MODIFICACION PARCIAL DE PGOU de CONIL:

SUELO URBANO CONSOLIDADO	NUCLEO EXTERIOR.
AO-10: BARRIO NUEVO-EL COLORADO + AO-5	
SUPERFICIE:	385.000 m²
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL / TERCIARIO
DENSIDAD:	**19 VIV/HA**

El PGOU 2004, asignaba a esta ZONA usos globales (RESIDENCIAL RURAL / TERCIARIO). No dando su densidad, ni su edificabilidad globales, tan sólo unas ORDENANZAS PARTICULARES, que se mantienen integramente en el Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontra, como es lógico y obligatorio.

Si calculamos la EDIFICABILIDAD TOTAL asignada a "Barrio Nuevo – El Colorado" dada por el PGOU de Conil (2.004), y mantenida por el Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil; derivadas directamente por las ORDENANZAS PARTICULARES AO-10 y A-05 (suelos lucrativos), obtenemos:

- EDIFICABILIDAD TOTAL ADAPTACION PGOU EXISTENTE

de las ORDENANZAS PARTICULARES existentes actualmente en el PGUO derivan directamente una edificabilidad total para este ambito:

AO-10	294.691,91 m² …. 150 m²t cada 1.000 m² parcela	= **44.203,79 m²t residencial**
AO-5	67.443,34 m² ….. 0,7x2 = 1,4 ……. 67.443,34 x 1,4	= **94.420,68 m²t terciario**

Coefientes de Ponderación utilizados en Adaptación PGOU
(Art. 6.6 Memoria de Ordenación)

USO residencial	1 ua/m²t
USO terciario	1,10 ua/m²t
URBANZIACION	1
Coef. corrector VPO	---
Coef. ponderación municipal	1

TOTAL: 44.203,79x1x1x1 + 94.420,68x1,10x1x1 = **148.066,54 ua** aprovechamiento objetivo equivalente

Este cálculo, tan sólo se hace para justificar que esta Modificación Puntual, NO genera un INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO en "Barrio Nuevo – El Colorado".

(Aún sabiendo que el núcleo exterior de SUELO URBANO CONSOLIDADO de "Barrio Nuevo - El Colorado" no está incluido en ninguna Area de Reparto. Así como que, no dispone de ninguna Unidad de Ejecución).

Con estos mismos parámetros globales, vamos a determinar mediante la definición pormenorizada, que podemos generar a través de las NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES, una materialización del modelo de ciudad que queremos desarrollar en este suelo urbano consolidado.

Para ello, vamos a introducir un coeficiente de edificabilidad máxima de **1 m²t/m²s**, en las Normas Particulares del Area de Ordenanza AO-5: TERCIARIO / en "BARRIO NUEVO–EL COLORADO".

Ya que entendemos que el "frontal" de edificaciones terciarias, que muestra esta zona urbana a la Travesía de El Colorado (antigua Carretera Nacional CN-340), si ejecutase toda la edificabilidad que se le permite actualmente; daría como resultado una fachada totalmente colmatada de edificaciones terciarias de 2 plantas de altura, con una altísima densidad, de más de un kilometro y medio de longitud. Modelo de ciudad, que no pretendemos.

Por eso, decidimos reducir su edificabilidad, esponjando esta línea de actividades; haciéndo un trasbase de esta edificabilidad sobrante, a la ZONA RESIDENCIAL RURAL; la cual, dispone de la edificabilidad más baja de todo el término municipal, por lo que no puede dar solución a la demanda de vivienda existente en la zona.

- **EDIFICABILIDAD TOTAL MODIFICACION PUNTUAL**

de las ORDENANZAS PARTICULARES modificadas por esta MODIFICACION PUNTUAL derivan directamente una edificabilidad total para este ámbito:

AO-10	294.691,91 m² …. 0,24 m²t/m²s	=	**70.726,06 m²t residencial**
AO-5	67.443,34 m² ….. 1,00 m²t/m²s	=	**67.443,34 m²t terciario**

Coefientes de Ponderación utilizados en Adaptación PGOU
(Art. 6.6 Memoria de Ordenación)

USO residencial	1 ua/m²t
USO terciario	1,10 ua/m²t
URBANZIACION	1
Coef. corrector VPO	---
Coef. ponderación municipal	1

TOTAL: 70.726,06x1x1x1 + 67.443,34x1,10x1x1 = **144.913,73 ua** aprovechamiento objetivo equivalente

144.913,73 ua MODIFICACION PUNTUAL < 148.066,54 ua Adaptación PGOU EXISTENTE

Este cálculo, tan sólo se hace para **justificar que esta Modificación Puntual, no genera un INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO en "Barrio Nuevo – El Colorado"**.

Lo mismo, comprobamos el cumplimiento del número máximo de viviendas. Es decir, el máximo número de viviendas que se puedan ejecutar aplicando en este ambito, las NORMAS PARTICULARES MODIFICADAS en el AO-10 y AO-5, nos da un total de **589** viviendas como máximo; menos de 731,5 viviendas, que es el número máximo que podemos tener con una densidad global de 19 VIV/Ha (densidad media baja – USO RESIDENCIAL EXTENSIVO) .

5. CONTENIDO DOCUMENTAL

Conforme a lo dispuesto en el Art. 36.2.b) de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la presente modificación del planeamiento general consta del contenido documental adecuado e idóneo para el desarrollo de las determinaciones afectadas; incluyendo el documento íntegro sustitutivo de las normas urbanísticas particulares de las áreas de ordenanza de suelo urbano AO-5 "Terciario" y AO-10 "Barrio Nuevo – El Colorado", con las determinaciones aplicables resultantes de la presente modificación.

El contenido documental de la modificación puntual es la siguiente:

- **MEMORIA**

- **NORMAS URBANÍSTICAS**, que incluye la redacción original y la modificada de los artículos 11.5 y 11.10 de las Normas Urbanísticas Particulares del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz) / Planeamiento general vigente.

  * NORMATIVAS URBANISTICAS PARTICULARES EXISTENTES
  * NORMATIVAS URBANISTICAS PARTICULARES MODIFICADAS

- **PLANOS**, que incluye los planos originales y planos modificados, de la ordenación completa detallada de "Barrio Nuevo – El Colorado":

PLANOS DE ORDENACIÓN.

2.2. ORDENACIÓN COMPLETA

OC-01. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

OC-01.B1. BARRIO NUEVO – EL COLORADO. ZONA 1. Escala 1/2.000
OC-01.B2 BARRIO NUEVO – EL COLORADO. ZONA 2. Escala 1/2.000
OC-01.B3 BARRIO NUEVO – EL COLORADO. ZONA 3. Escala 1/2.000

* PLANOS DE ORDENACION COMPLETA DETALLADA EXISTENTES
* PLANOS DE ORDENACION COMPLETA DETALLADA MODIFICADOS

- **VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD de la MODIFICACION PUNTUAL**
  (+ INNECESARIEDAD DE EVALUACION ESTRATEGICA AMBIENTAL)

- **ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**
  EN RELACION CON LAS ACTUACIONES AISLADAS PROPUESTAS EN ESTA MODIFICACION PUNTUAL

- **RESUMEN EJECUTIVO**

6. VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD de la MODIFICACION PUNTUAL. (+ innecesariedad de Evaluación Estratégica Ambiental)

La presente modificación no precisa del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, por quedar excluido su objeto del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía, modificado por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

Por lo que se pide a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (MEDIO AMBIENTE) de la Junta de Andalucía, la documentación justificativa de su in-necesariedad. La cual, nos lo comunica de forma escrita, mediante el siguiente documento:

Ref.: PLC/FJSB- Prevención y Control Ambiental.
Expte.; EA S-08/201
Asunto: Evaluación Ambiental Estratégida (INNECESARIEDAD)
22/07/2021

Documento que incorporamos en el "Apartado IV.1. Innecesariedad de Evaluación Estratégica Ambiental", en este misma Modificación.

En cuanto a la **Valoración de Impacto en la Salud (VIS)**, se incorpora como "Apartado IV.2." en esta mismo documento. Conforme al Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Valoración de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El documento de VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD de esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", ha sido realizado por la empresa especializada en temas medio ambientales: AGUAyTERRITORIO, en coordinación con el equipo redactor de esta Modificación Puntual y la Oficina Técnica Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

Dicho documento de VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD, ha sido redactado por el Geógrafo / Consultor ambiental: Antonio Figueroa Abrio, y la Licenciada en Ciencias biológicas: Paola Rodolfi; ambos pertenecientes a la empresa AGUAyTERRITORIO.

7. CARÁCTER, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Conforme a las disposiciones de los artículos 37 y 38 de la LOUA, la presente innovación del planeamiento general se considera **modificación**, por no constituir revisión, ni total ni parcial, de la ordenación establecida por el mismo. No supone una alteración integral de la ordenación del planeamiento ni sustancial de la ordenación estructural.

La competencia para la formulación de esta modificación corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, por tratarse de un instrumento de planeamiento de ámbito municipal, conforme a lo dispuesto en el art. 31.1.A) b) de la LOUA. La competencia para la aprobación definitiva de esta modificación corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Conil, según lo previsto en el artículo 31.1.B) a) de la LOUA, por no tratarse de una innovación de planeamiento general que afecte a la ordenación estructural.

El procedimiento al que debe someterse la presente modificación será el previsto en los artículos 32 y 36 de la LOUA y los correspondientes en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Conil de la Frontera, octubre de 2.021

El Arquitecto Redactor.,
SANCHEZ BERMUDEZ, PEDRO

psbarq@arquitectosdecadiz.com

II. N O R M A S U R B A N I S T I C A S

NORMATIVAS URBANISTICAS PARTICULARES EXISTENTES

Art. 11.5. Área de Ordenanza AO-5 "Terciario".

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas en el plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Condiciones de uso y volumen.

Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Uso comercial (A2).
- Uso de oficinas (A3).
- Uso de esparcimiento (A4).
- Uso turístico hotelero (D1).
- Uso industrial-terciario: en las categorías de industrias compatibles, con la vivienda (E2), almacenes (E3) y artesanía (E4).

Las condiciones de edificación son las siguientes:

a) En Barrio Nuevo-El Colorado:
   - Parcela mínima: la existente.
   - Tipología: edificación aislada.
   - Ocupación de parcela: 70%.
   - Distancia a linderos: 3,00 metros.
   - Altura máxima: dos plantas y 6,50 metros.

b) Dentro del ámbito de la Villa, se mantienen las condiciones de ocupación y volumen preexistentes, en el caso de renovación edificatoria, se aplicarán las del área de ordenanza en la que estuvieran situadas, o fuesen dominantes en su entorno. En caso de confluencia de áreas diferentes se aplicarán las correspondientes a aquella que tenga menos volumetría.

c) En el caso del ámbito para uso turístico hotelero correspondiente al Camping Los Eucaliptos y su prolongación hacia el norte, se aplicará una edificabilidad máxima de 0,40 m²/m² y altura máxima de 2 plantas y 6,50 metros.

Art. 11.6. Área de Ordenanza AO-6 "Equipamiento".

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas en el plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Tipología de la edificación.

La edificación será preferentemente de tipo aislado, con zonas ajardinadas en los espacios libres que rodean los edificios.

3. Condiciones de uso y volumen.

Son exclusivamente edificables para el fin público a que se les destine. Los usos permitidos son:

- Uso docente (G1).
- Uso deportivo (G2).
- Uso administrativo (G3).
- Uso cultural (G4).
- Uso comercial (G5) en cuanto a mercados de abastos.
- Uso social (G6).

La posible sustitución de uso se regularan por el art. 9.61 de las Normas Urbanísticas Generales.

Junto a ellos se permitirá el uso de vivienda en número máximo de una por instalación para guarda o vigilante.

Para la edificación serán de aplicación los parámetros siguientes:

- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación de parcela: 75%
- Edificabilidad: 1,5 m²/m².

Art. 11.9. Área de Ordenanza AO-9 “Campamento Turístico”.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas en plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Tipología de la edificación.

La edificación será aislada para alojar los distintos servicios que se presenten al usuario tales como: servicios higiénicos, tienda de artículos de primera necesidad, lavandería, bar restaurante, oficina o aquellos otros propios de estas instalaciones y vinculado al uso de las mismas.

3. Condiciones de uso y volumen

El uso permitido es el turístico en la modalidad de “campamento turístico”, de acuerdo con lo definido en el art. 9.31 de las Normas Urbanísticas Generales.

Las condiciones de la edificación serán las siguientes:

Parcela mínima: 25.000 m²

Coeficiente de edificabilidad: 0,05 m²/m²

Altura máxima: 1 planta y 3,20 metros.

Separación mínima de la edificación a linderos 15 metros.

Estas instalaciones deberán cumplir con las exigencias reglamentarias que la legislación autonómica establece para las mismas.

Art. 11.10. Área de Ordenanza AO-10 “Barrio Nuevo-Colorado”.

1. Ámbito de Aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona residencial del núcleo de población Barrio Nuevo-Colorado.

2. Tipología de la edificación.

La edificación permitida es la vivienda unifamiliar aislada.

3. Condiciones de uso y volumen

El uso permitido es el residencial extensivo.

Las condiciones de la edificación serán las siguientes:

- Parcela mínima: 1.000 m²
- Superficie máxima construible: 150 m² por parcela.
- Altura máxima: 2 plantas y 7,00 metros.
- Frente mínimo de parcela: 20 metros.
- Separación mínima de la edificación a linderos: 5 metros.

II. N O R M A S U R B A N I S T I C A S

NORMATIVAS URBANISTICAS PARTICULARES MODIFICADAS

Art. 11.5. Área de Ordenanza AO-5 "Terciario".

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas en el plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Condiciones de uso y volumen.

Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Uso comercial (D).
- Uso de oficinas (E).
- Uso de esparcimiento (F).
- Uso turístico hotelero (G1).
- Uso industrial-terciario: en las categorías de industrias compatibles con la vivienda (I2), almacenes (I3) y artesanía (I4).

Las condiciones de edificación son las siguientes:

a) En Barrio Nuevo-El Colorado:

a.1. Condiciones de parcela.

Parcela mínima: la existente.
Permitiéndose segregaciones de parcelas, siempre y cuando den como resultado parcelas mayores de 500 m^2.

a.2 Condiciones de edificación.

- Tipología: Edificacón aislada.
La edificación será preferentemente del tipo aislada.
- Ocupación máxima de la parcela: 70%
- Distancia a linderos medianeros: 3,00 metros.
La edificación será preferentemente del tipo aislada, pudiéndose adosar a lindero a espacio público (fachadas).
Siendo obligatoria esta separación de 3 m. a linderos medianeros, para nueva edificación y/o ampliación.
- Altura máxima: dos plantas y 7,00 metros.
Las construcciónes e instalaciones sobre altura máxima, serán las permitidas con carácter general en las normas urbanísticas para todo el suelo urbano del municipio.

a.3. Conidciones de edificabilidad

- Edificabilidad máxima por parcela: 1,00 m^2t/m^2s .

a.4 Otras condiciones.

- Siempre que se quieran vallar las parcelas, será obligatorio hacerlo con un cerramiento que podrá resolverse con elementos ciegos de 60 cm. de altura máxima; completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o similares hasta una altura máxima de 2,00 m. Fomentando siempre el uso de elementos vegetales.
En ningún caso, se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.
- Se exigirá la suficiente dotación de aparcamientos privativos dentro de cada parcela, asignado al uso de la edificación que se vaya a desarrollar en dicha parcela. Debiendo siempre garantizar un mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m^2 construidos.

b) Dentro del ámbito de la Villa, se mantienen las condiciones de ocupación y volumen preexistentes, en el caso de renovación edificatoria, se aplicarán las del área de ordenanza en la que estuvieran situadas, o fuesen dominantes en su entorno. En caso de confluencia de áreas diferentes se aplicarán las correspondientes a aquella que tenga menos volumetría.

c) En el caso del ámbito para uso turístico hotelero correspondiente al Camping Los Eucaliptos y su prolongación hacia el norte, se aplicará una edificabilidad máxima de 0,40 m²/m² y altura máxima de 2 plantas y 6,50 metros.

3. Condiciones de Gestión en Barrio Nuevo – El Colorado.

En general toda actividad urbanística de edificación o relativa a los usos del suelo requiere solamente petición de licencia municipal según se establece en estas Normas y la correspondiente autorización del Ayuntamiento de la misma.

También como regla general, la petición y concesión de la licencia deberá referirse a la parcela catastral, considerada como unidad de referencia espacial. La parcela catastral será la existente ó la parcela catastral matriz original (cuando la división de esta, haya producido parcelas catastrales que no se pueden considerar solares).

Existen sin embargo, determinadas parcelas catastrales que, optativa u obligatoriamente, según el caso, será modificadas para definir la unidad de referencia espacial sobre la cual solicitar licencia urbanística, y por tanto, y previamente a ésta, requieren trámites particulares de gestión.

Estas parcelas son las siguentes:

- Aquellas que de acuerdo a lo establecido en las condiciones de parcela, pueden ser modificadas.
- Aquellas parcelas que quedan afectadas como beneficiarias en Actuaciones Aisladas (AA), sin estar incluidas en una Unidad de Ejecución, que necesitan que en su desarrollo previo, aporten la materialización de su alineación exterior (se recomienda la realización de un expediente de deslinde de la propiedad pública y privada), alcanzando la condición plena de solar todas las parcelas afectadas.

  Estas Actuaciones Aisladas (AA) se desarrollarán según lo establecido en el Punto 4.4.1. de la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de lafrontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado".

Art. 11.6. Área de Ordenanza AO-6 “Equipamiento”.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas en el plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Tipología de la edificación.

La edificación será preferentemente de tipo aislado, con zonas ajardinadas en los espacios libres que rodean los edificios.

3. Condiciones de uso y volumen.

Son exclusivamente edificables para el fin público a que se les destine. Los usos permitidos son:

- Uso docente (G1).
- Uso deportivo (G2).
- Uso administrativo (G3).
- Uso cultural (G4).
- Uso comercial (G5) en cuanto a mercados de abastos.
- Uso social (G6).

La posible sustitución de uso se regularan por el art. 9.61 de las Normas Urbanísticas Generales. Junto a ellos se permitirá el uso de vivienda en número máximo de una por instalación para guarda o vigilante. Para la edificación serán de aplicación los parámetros siguientes:

- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación de parcela: 75%
- Edificabilidad: 1,5 m²/m².

Art. 11.9. Área de Ordenanza AO-9 "Campamento Turístico".

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas en plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Tipología de la edificación.

La edificación será aislada para alojar los distintos servicios que se presenten al usuario tales como: servicios higiénicos, tienda de artículos de primera necesidad, lavandería, bar restaurante, oficina o aquellos otros propios de estas instalaciones y vinculado al uso de las mismas.

3. Condiciones de uso y volumen

El uso permitido es el turístico en la modalidad de "campamento turístico", de acuerdo con lo definido en el art. 9.31 de las Normas Urbanísticas Generales.

Las condiciones de la edificación serán las siguientes:

Parcela mínima: 25.000 m²

Coeficiente de edificabilidad: 0,05 m²/m²

Altura máxima: 1 planta y 3,20 metros.

Separación mínima de la edificación a linderos 15 metros.

Estas instalaciones deberán cumplir con las exigencias reglamentarias que la legislación autonómica establece para las mismas.

Art. 11.10. Área de Ordenanza AO-10 "Barrio Nuevo- El Colorado".

1. Ámbito de Aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona residencial rural del núcleo de población Barrio Nuevo – El Colorado.

2. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela mínima serán:
   Superficie mínima de parcela: 500 m^2 (quinientos metros cuadrados)
   Frente mínimo de parcela: 15 m.
   Fondo mínimo de parcela: 20 m.
2. Se permite la agregación de parcelas existentes sin limitación de número y superficie, siempre que sean colindantes.
3. Se permiten las segregaciones con las condiciones indicadas para la parcela mínima, que se establecen el punto 1 de este mismo apartado.
4. En el caso de intervenciones del tipo división horizontal tumbada, mediante varias viviendas unifamiliares en una misma parcela catastral, como si de vivienda colectiva se tratase, deberá de mantenerse una relación mínima de quinientos (500) metros cuadrados de suelo de parcela neta por vivienda.
   Las condiciones de parcelas, donde se puedan desarrollar intervenciones de dicho tipo, son las siguientes:
   Superficie mínima de parcela: 1.000 m^2 (mil metros cuadrados)
   Frente mínimo de parcela: 20 m.
   Fondo mínimo de parcela: 20 m.

3. Condiciones de edificación

1. Tipología de la edificación.
   La edificación principal permitida es la vivienda unifamiliar.
2. Posición de la edificación en la parcela.
   Se establecen con carácter general las siguientes separaciones mínimas de la edificación principal a los linderos.
   2.1. Separación a lindero frontal (fachada): tres (3) metros
   2.2. Separación a resto de linderos: tres (3) metros
3. Ocupación máxima de la parcela.
   La ocupación máxima de la parcela sobre rasante, vendrá dada por la edificabilidad máxima de la parcela, desarrollada toda en Planta Baja.
   Teniendo de forma general una ocupación máxima del 24%.
4. Forma y volumen.
   4.1. Altura máxima: la altura máxima permitida será de 2 plantas y 7,00 metros.
   4.2. Las construcciones e instalaciones sobre altura máxima, serán las permitidas con carcter general en las normas urbanísticas para todo el suelo urbano del municipio.
   4.3. Cubiertas.
   Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con pendientes máximas de 40º.

5. Construcciones auxiliares.
   Se podrán levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio del los edificios principales. Estas construcciones auxiliares computarán a los efectos de edificabilidad. Siendo su altura máxima de tres (3) metros. Las construcciones auxiliares, podrán adosarse a los linderos medianeros siempre y cuando, cuenten con la autorización por escrito del titular de la propiedad colindante.

4. Condiciones de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabllidad máxima neta en parcela urbana residencial rural en este Area de Ordenanza AO-10, es de 0,24 m^2t/m^2s .

5. Condiciones de uso

1. El uso pormenorizado característico de esta Area de Oredenanza AO-10 es el RESIDENCIAL RURAL, en la categoría de vivienda unifamiliar.
2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a esta Area de Ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y limitaciones:
   a) Del uso pormenorizado servicios terciarios, las siguientes categorías en las posiciones que se indican a continuación.
      - Los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales, se admiten como uso complementario del principal; fomentando las actividades de proximidad.
      - Pequeño comercio (D) y almacenes (I3), como uso alternativo del principal (en edificio exclusivo).
   b) Los equipamientos y servicios públicos y privados como uso compatible alternativo en parcelas exclusivas.
   c) Los espacios públicos como usos compatible sin limitaciones.
   d) Los garajes-aparcamientos: uso compatible alternativo o complementario en sótanos, planta baja o espacio libre de parcela.

6. Otras condiciones

1. Dotación de aparcamientos dentro de la parcela: 1 aparcamiento/vivienda ó por cada 100 m^2 de construcción.
2. En el espacio libre interior de la parcela, no ocupado por la construcción, deberán de ajardinarse, predominado elementos vegetales y arbolado, para favorecer un ambiente sostenible.
3. Siempre que se quieran vallar las parcelas, será obligatorio hacerlo con un cerramiento que podrá resolverse con elementos ciegos de 60 cm. de altura máxima; completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o similares hasta una altura máxima de 2,00 m. Fomentando simpre el uso de elementos vegetales.
   En nignun caso, se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

7. Condiciones de gestión.

En general toda actividad urbanística de edificación o relativa a los usos del suelo requiere solamente petición de licencia municipal según se establece en estas Normas y la correspondiente autorización del Ayuntamiento de la misma.

También como regla general, la petición y concesión de la licencia deberá referirse a la parcela catastral, considerada como unidad de referencia espacial. La parcela catastral será la existente ó la parcela catastral matriz original (cuando la división de esta, haya producido parcelas catastrales que no se pueden considerar solares).

Existen sin embargo, determinadas parcelas catastrales que, optativa u obligatoriamente, según el caso, serán modificadas para definir la unidad de referencia espacial sobre la cual solicitar licencia urbanística, y por tanto, y previamente a ésta, requieren trámites particulares de gestión.

Estas parcelas son las siguentes:

- Aquellas que de acuerdo a lo establecido en las condiciones de parcela, pueden ser modificadas.
- Aquellas parcelas que quedan afectadas como beneficiarias en Actuaciones Aisladas (AA), sin estar incluidas en una Unidad de Ejecución, que necesitan que en su desarrollo previo, aporten la materialización de su alineación exterior (se recomienda la realización de un expediente de deslinde de la propiedad pública y privada), alcanzando la condición plena de solar todas las parcelas afectadas.

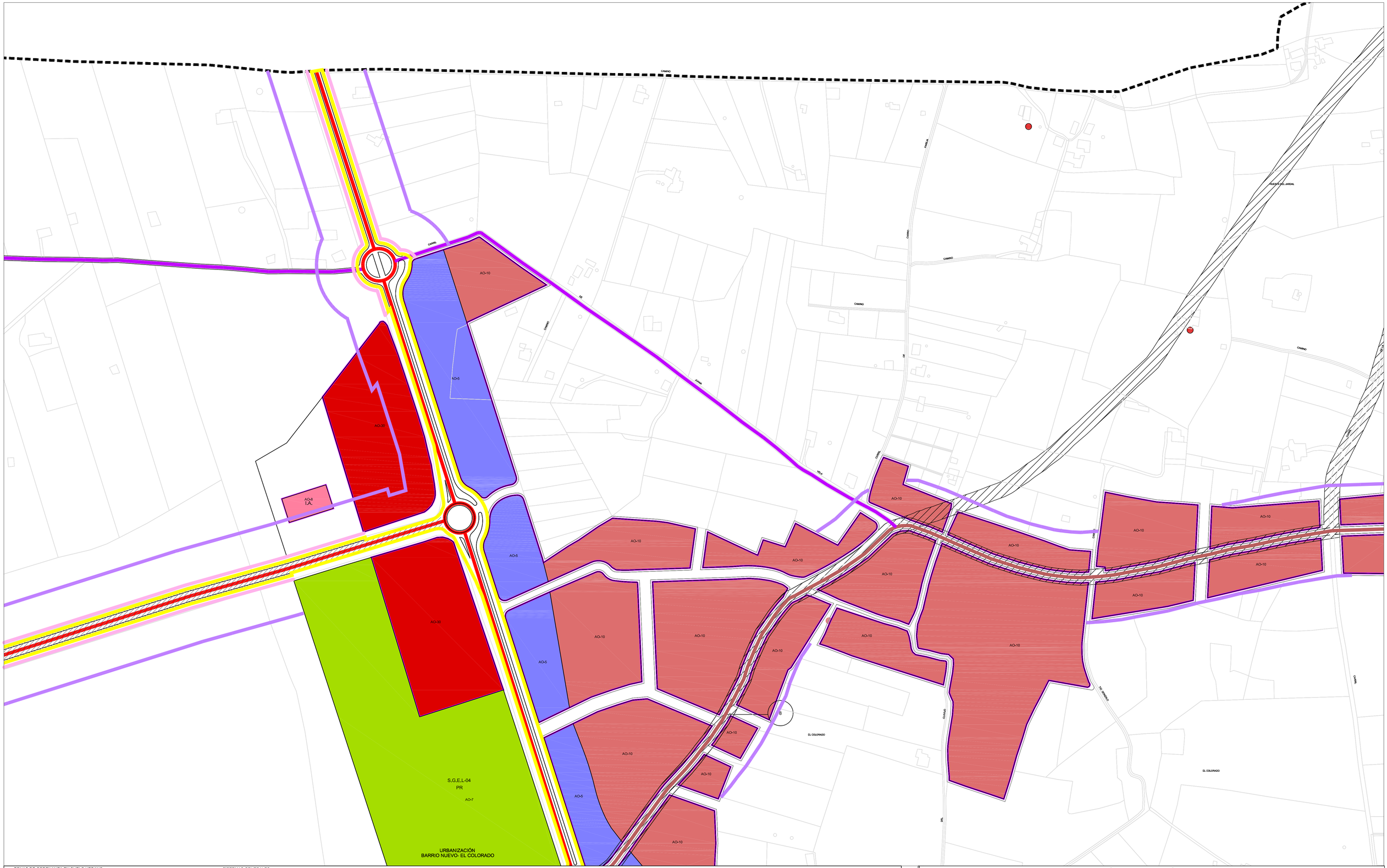
  Estas Actuaciones Aisladas (AA) se desarrollarán según lo establecido en el Punto 4.4.1. de la Modificación Puntual del documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz):”Barrio Nuevo – El Colorado”.

III. P L A N O S

PLANOS DE ORDENACION.
ORDENACION COMPLETA
OC-01. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

OC-01.B1	BARRIO NUEVO – EL COLORADO. ZONA 1.	Escala 1/2.000
OC-01.B2	BARRIO NUEVO – EL COLORADO. ZONA 2.	Escala 1/2.000
OC-01.B3	BARRIO NUEVO – EL COLORADO. ZONA 3.	Escala 1/2.000

PLANOS DE ORDENACION COMPLETA DETALLADA EXISTENTES



ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

AO-1	CASCO ANTIGUO				
AO-2	ENSANCHE LITORAL	AO-12	LA ZORRERA	AO22	SECTOR D
AO-3	ENSANCHE INTERIOR	AO13	VIRGEN DE LA LUZ	AO23	SECTOR F.POLIG 2
AO-4	ORDENACIÓN PREEXISTENTE	AO14	LA VAGUADA	AO24	PARQUE ANDALUZ
AO-5	TERCIARIO	AO15	ROSA DE LOS VIENTOS I	AO25	LAS ANIMAS
AO-6	EQUIPAMIENTOS	AO16	LA CANTERA	AO26	SLV-5
AO-7	ESPACIOS LIBRES	AO17	CAÑADA HONDA	AO27	CONILSOL
AO-8	INSTALACIONES ESPECIALES	AO18	EL CHAN	AO28	URB FUENTE DEL GALLO
AO-9	CAMPAMENTO TURÍSTICO	AO19	TORRENUEVA	AO29	SLC-3
AO-10	BARRIO NUEVO-COLORADO	AO-20	SECTOR B LA BODEGA	AO30	URB ROCHE
AO-11	LA LOBITA	AO21	SECTOR C	AO31	CAMINO DEL TEJAR

SISTEMAS GENERALES

S.G.E.L.	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
S.G.COM.	SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES
S.G.P.D.	SISTEMA GENERAL PARQUE DEPORTIVO
S.G.S.U.	SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS
S.G.E.AD.	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
S.G.E.S.	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO SANITARIO
S.G.E.R.	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
S.G.V.	SISTEMA GENERAL VIARIO
S.G.I.A.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS ABASTECIMIENTO
S.G.I.S.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO
S.G.I.E.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS ELECTRICIDAD
S.G.I.T.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS TELEFONÍA

ESPACIOS LIBRES

		S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.
U	PARQUE URBANO		
PD	PARQUE DEPORTIVO		
PR	PARQUE RELIGIOSO		
PL	PARQUE LITORAL		

EQUIPAMIENTOS

	S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

	S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.

PORTUAIRIO

	S.U.C.

SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES

		S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.
U	PARQUE URBANO		
PD	PARQUE DEPORTIVO		
PR	PARQUE RELIGIOSO		
PL	PARQUE LITORAL		

EQUIPAMIENTOS

		S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.
A	SISTEMA LOCAL ADMINISTRATIVO		
C	SISTEMA LOCAL COMERCIAL		
D	SISTEMA LOCAL DEPORTIVO		
E	SISTEMA LOCAL EDUCATIVO		
S	SISTEMA LOCAL SOCIAL		
R	SISTEMA LOCAL RELIGIOSO		
T	SISTEMA LOCAL TURÍSTICO		

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

	S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.

USOS

		S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.
RESIDENCIAL			
TURÍSTICO			
TERCIARIO			
INDUSTRIAL			

RIBERA DEL MAR
LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE
LÍMITE INTERIOR DE SERVIDUMBRE
ZONA INFLUENCIA LITORAL
ALINEACIONES EXISTENTES
LÍMITE SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
LÍMITE ÁREAS REFORMA INTERIOR
LÍMITE ÁMBITOS PLANEAMIENTO INCORPORADO
DIVISION UNIDADES DE EJECUCION
VIAS PECUARIAS
TRAZADO ALTERNAT PROPUESTO V PEC
ELEMENTO PROTEGIDO
II ALTURAS
III ALTURAS
II-III ALTURAS

VIARIO

AUTOVIA A48
VIARIO NIVEL 1
VIARIO ESTRUCTURANTE
VIARIO PRECEPTIVO
VIARIO POTESTATIVO
LINEA DE DOMINIO PUBLICO DE CARRETERAS
LINEA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS
ZONA DE AFECCION DE CARRETERAS
LIMITE DE EDIFICACION
SISTEMA DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
LÍMITE PLAN ESPECIAL LA CHANCA
LÍMITE RECINTO AMURALLADO
LÍMITE CONJUNTO HISTORICO ARTÍSTICO
LÍMITE P.E.P.R.I.C.H.A.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CONIL DE LA FRONTERA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

PLANOS DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/2.000

PLANO Nº-10

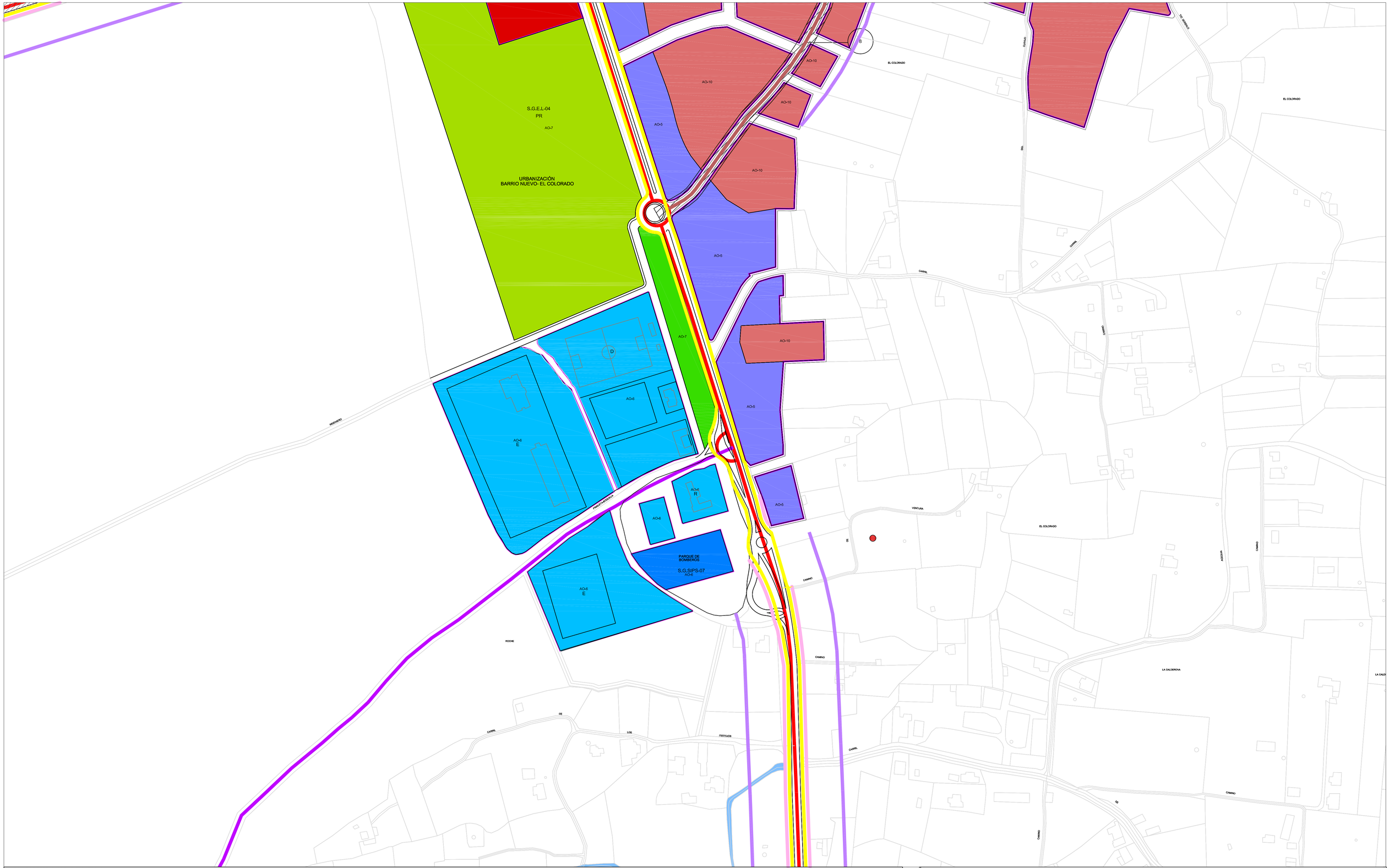
OC-01.B1

I/GMA CONSULTORES INGENIERIA Y GESTION GEOGRAFICA S.L.

BARRIONUEVO EL COLORADO. ZONA 1

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

ENERO 2012



ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

AO-1	CASCO ANTIGUO				
AO-2	ENSANCHE LITORAL	AO-12	LA ZORRERA	AO22	SECTOR D
AO-3	ENSANCHE INTERIOR	AO13	VIRGEN DE LA LUZ	AO23	SECTOR F.POLIG 2
AO-4	ORDENACIÓN PREEXISTENTE	AO14	LA VAGUADA	AO24	PARQUE ANDALUZ
AO-5	TERCIARIO	AO15	ROSA DE LOS VIENTOS I	AO25	LAS ANIMAS
AO-6	EQUIPAMIENTOS	AO16	LA CANTERA	AO26	SLV-5
AO-7	ESPACIOS LIBRES	AO17	CAÑADA HONDA	AO27	CONILSOL
AO-8	INSTALACIONES ESPECIALES	AO18	EL CHAN	AO28	URB FUENTE DEL GALLO
AO-9	CAMPAMENTO TURÍSTICO	AO19	TORRENUEVA	AO29	SLC-3
AO-10	BARRIO NUEVO-COLORADO	AO-20	SECTOR B LA BODEGA	AO30	URB ROCHE
AO-11	LA LOBITA	AO21	SECTOR C	AO31	CAMINO DEL TEJAR

SISTEMAS GENERALES

S.G.E.L.	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
S.G.COM.	SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES
S.G.P.D.	SISTEMA GENERAL PARQUE DEPORTIVO
S.G.S.U.	SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS
S.G.E.AD.	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
S.G.E.S.	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO SANITARIO
S.G.E.R.	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
S.G.V.	SISTEMA GENERAL VIARIO
S.G.I.A.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS ABASTECIMIENTO
S.G.I.S.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO
S.G.I.E.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS ELECTRICIDAD
S.G.I.T.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS TELEFONÍA

ESPACIOS LIBRES

		S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.
U	PARQUE URBANO		
PR	PARQUE RECREATIVO		
PF	PARQUE FLUVIAL		
PL	PARQUE LITORAL		

EQUIPAMIENTOS

	S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

	S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.

PORTUARIO

	S.U.C.

SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES

		S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.
U	PARQUE URBANO		
PR	PARQUE RECREATIVO		
PF	PARQUE FLUVIAL		
PL	PARQUE LITORAL		

EQUIPAMIENTOS

		S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.
A	SISTEMA LOCAL ADMINETRATIVO		
C	SISTEMA LOCAL COMERCIAL		
D	SISTEMA LOCAL DEPORTIVO		
E	SISTEMA LOCAL EDUCATIVO		
S	SISTEMA LOCAL SOCIAL		
R	SISTEMA LOCAL RELIGIOSO		
T	SISTEMA LOCAL TURÍSTICO		

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

	S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.

USOS

		S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.
RESIDENCIAL			
TURÍSTICO			
TERCIARIO			
INDUSTRIAL			

RIBERA DEL MAR
LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE
LÍMITE INTERIOR DE SERVIDUMBRE
ZONA INFLUENCIA LITORAL
ALINEACIONES EXISTENTES
LÍMITE SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
LÍMITE ÁREAS REFORMA INTERIOR
LÍMITE ÁMBITOS PLANEAMIENTO INCORPORADO
DIVISION UNIDADES DE EJECUCION
VIAS PECUARIAS
TRAZADO ALTERNAT PROPUESTO V PEC
ELEMENTO PROTEGIDO
I ALTURAS
II ALTURAS
III ALTURAS
I-III ALTURAS
II-III ALTURAS

VIARIO

AUTOVIA A48
VIARIO NIVEL 1
VIARIO ESTRUCTURANTE
VIARIO PRECEPTIVO
VIARIO POTESTATIVO
LINEA DE DOMINIO PUBLICO DE CARRETERAS
LINEA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS
ZONA DE AFECCION DE CARRETERAS
LIMITE DE EDIFICACION
SISTEMA DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
LÍMITE PLAN ESPECIAL LA CHANCA
LÍMITE RECINTO AMURALLADO
LÍMITE CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO
LÍMITE P.E.P.R.I.C.H.A.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CONIL DE LA FRONTERA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

PLANOS DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/2.000

PLANO Nº 10

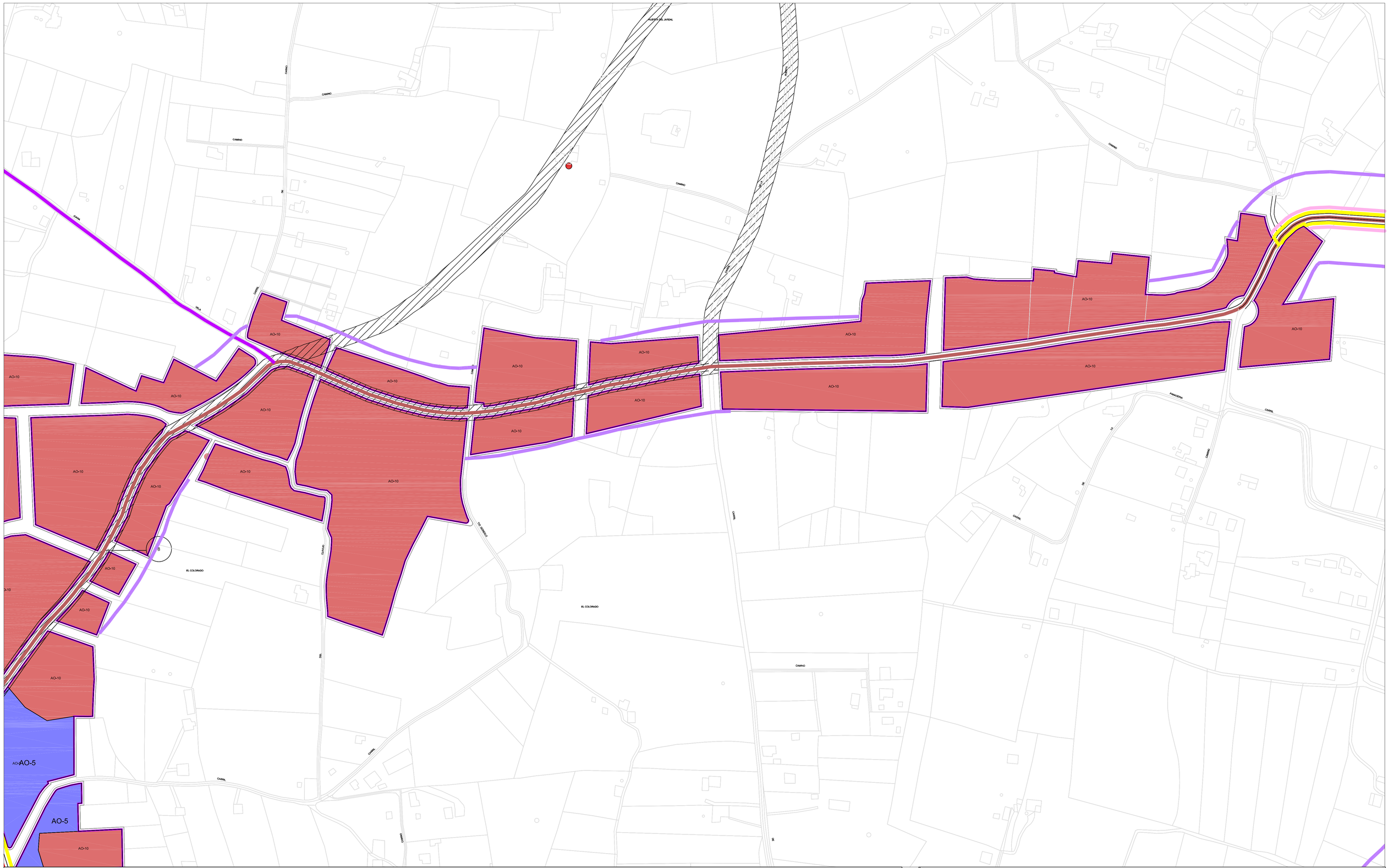
OC-01.B2

LGMA CONSULTORES
INGENIERÍA Y ESTUDIOS HIDROAMBIENTALES S.L.

BARRIONUEVO EL COLORADO. ZONA 2

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

ENERO 2012



ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

AO-1	CASCO ANTIGUO			AO22	SECTOR D
AO-2	ENSANCHE LITORAL	AO-12	LA ZORRERA	AO23	SECTOR F.POLIG 2
AO-3	ENSANCHE INTERIOR	AO13	VIRGEN DE LA LUZ	AO24	PARQUE ANDALUZ
AO-4	ORDENACIÓN PREEXISTENTE	AO14	LA VAGUADA	AO25	LAS ANIMAS
AO-5	TERCIARIO	AO15	ROSA DE LOS VIENTOS I	AO26	SLV-5
AO-6	EQUIPAMIENTOS	AO16	LA CANTERA	AO27	CONILSOL
AO-7	ESPACIOS LIBRES	AO17	CAÑADA HONDA	AO28	URB FUENTE DEL GALLO
AO-8	INSTALACIONES ESPECIALES	AO18	EL CHAN	AO29	SLC-3
AO-9	CAMPAMENTO TURÍSTICO	AO19	TORRENUEVA	AO30	URB ROCHE
AO-10	BARRIO NUEVO-COLORADO	AO-20	SECTOR B LA BODEGA	AO31	CAMINO DEL TEJAR
AO-11	LA LOBITA	AO21	SECTOR C		

SISTEMAS GENERALES

S.G.E.L.	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
S.G.COM.	SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES
S.G.P.D.	SISTEMA GENERAL PARQUE DEPORTIVO
S.G.S.U.	SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS
S.G.E.AD.	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
S.G.E.S.	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO SANITARIO
S.G.E.R.	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
S.G.V.	SISTEMA GENERAL VIARIO
S.G.I.A.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS ABASTECIMIENTO
S.G.I.S.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO
S.G.I.E.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS ELECTRICIDAD
S.G.I.T.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS TELEFONÍA

SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES

		S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.
U	PARQUE URBANO		
PR	PARQUE RECREATIVO		
PF	PARQUE FLUVIAL		
PL	PARQUE LITORAL		

EQUIPAMIENTOS

		S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.
A	SISTEMA LOCAL ADMINISTRATIVO		
C	SISTEMA LOCAL COMERCIAL		
D	SISTEMA LOCAL DEPORTIVO		
E	SISTEMA LOCAL EDUCATIVO		
S	SISTEMA LOCAL SOCIAL		
R	SISTEMA LOCAL RELIGIOSO		
T	SISTEMA LOCAL TURÍSTICO		

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

S.U.C. — S.U.N.C. S.U.S.

USOS

	S.U.C.	S.U.N.C. S.U.S.
RESIDENCIAL		
TURÍSTICO		
TERCIARIO		
INDUSTRIAL		

- RIBERA DEL MAR
- LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE
- LÍMITE INTERIOR DE SERVIDUMBRE
- ZONA INFLUENCIA LITORAL
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LÍMITE SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- LÍMITE ÁREAS REFORMA INTERIOR
- LÍMITE ÁMBITOS PLANEAMIENTO INCORPORADO
- DIVISION UNIDADES DE EJECUCION
- VIAS PECUARIAS
- TRAZADO ALTERNAT PROPUESTO V PEC
- ELEMENTO PROTEGIDO
- II ALTURAS
- III ALTURAS
- II-III ALTURAS
- II-III ALTURAS

VIARIO

- AUTOVIA A48
- VIARIO NIVEL 1
- VIARIO ESTRUCTURANTE
- VIARIO PRECEPTIVO
- VIARIO POTESTATIVO
- LINEA DE DOMINIO PUBLICO DE CARRETERAS
- LINEA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS
- ZONA DE AFECCION DE CARRETERAS
- LIMITE DE EDIFICACION
- SISTEMA DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
- LÍMITE PLAN ESPECIAL LA CHANCA
- LÍMITE RECINTO AMURALLADO
- LÍMITE CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO
- LÍMITE P.E.P.R.I.C.H.A.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CONIL DE LA FRONTERA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

PLANOS DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/2.000

PLANO Nº 10

OC-01.B3

LGMA CONSULTORES INGENIERÍA Y ESTUDIOS HIDROAMBIENTALES S.L.

BARRIONUEVO EL COLORADO. ZONA 3

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

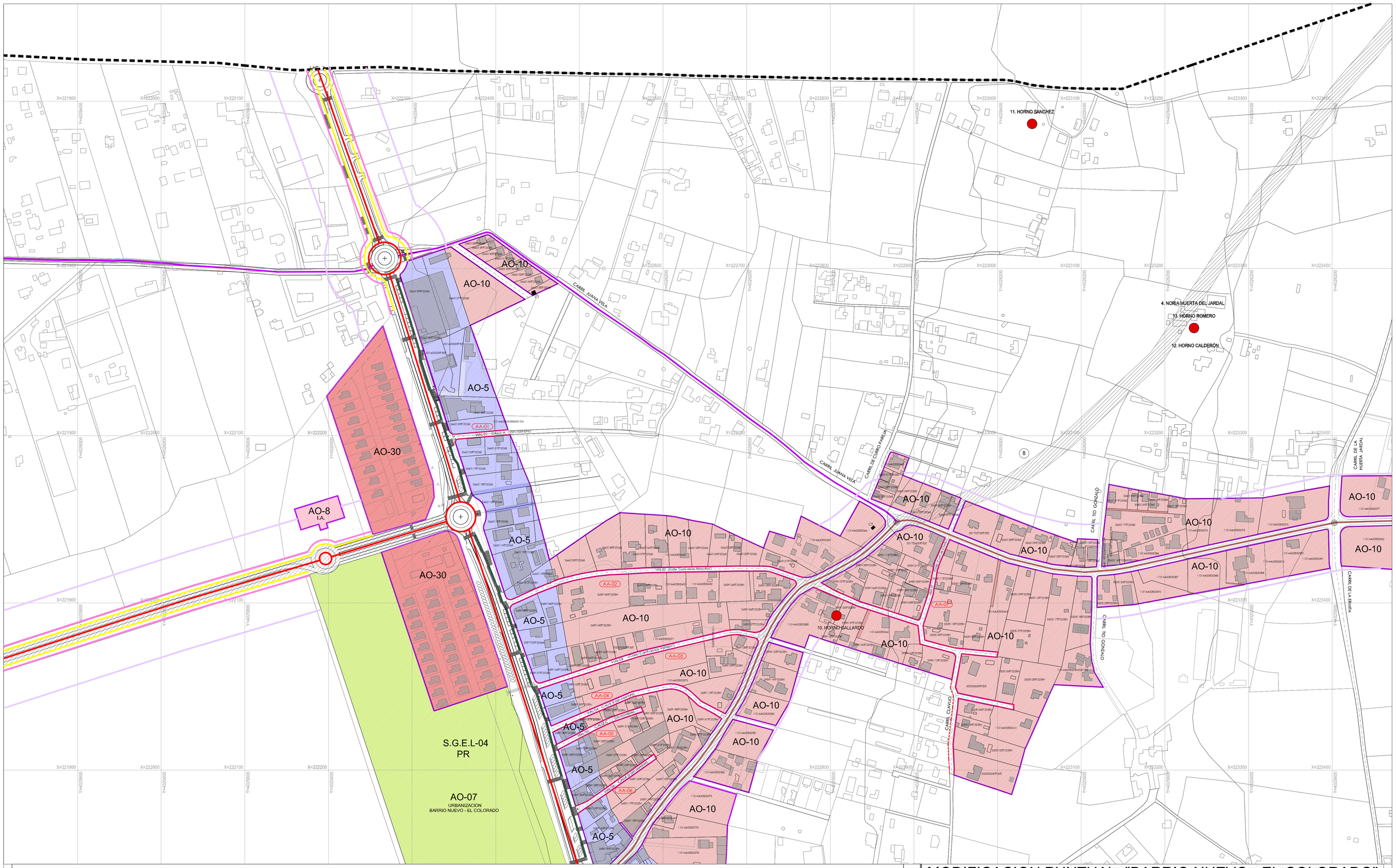
ENERO 2012

III. P L A N O S

PLANOS DE ORDENACION. ORDENACION COMPLETA
OC-01. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

OC-01.B1	BARRIO NUEVO – EL COLORADO. ZONA 1.	Escala 1/2.000
OC-01.B2	BARRIO NUEVO – EL COLORADO. ZONA 2.	Escala 1/2.000
OC-01.B3	BARRIO NUEVO – EL COLORADO. ZONA 3.	Escala 1/2.000

PLANOS DE ORDENACION COMPLETA DETALLADA MODIFICADOS



ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

AO-1	CASCO ANTIGUO			AO-22	SECTOR D
AO-2	ENSANCHE LITORAL	AO-12	LA ZORRERA	AO-23	SECTOR F.POLIG 2
AO-3	ENSANCHE INTERIOR	AO-13	VIRGEN DE LA LUZ	AO-24	PARQUE ANDALUZ
AO-4	ORDENACIÓN PREEXISTENTE	AO-14	LA VAGUADA	AO-25	LAS ANIMAS
AO-5	TERCIARIO	AO-15	ROSA DE LOS VIENTOS I	AO-26	SLV-5
AO-6	EQUIPAMIENTOS	AO-16	LA CANTERA	AO-27	CONILSOL
AO-7	ESPACIOS LIBRES	AO-17	CAÑADA HONDA	AO-28	URB FUENTE DEL GALLO
AO-8	INSTALACIONES ESPECIALES	AO-18	EL CHAN	AO-29	SLC-3
AO-9	CAMPAMENTO TURISTICO	AO-19	TORRENUEVA	AO-30	URB ROCHE
AO-10	BARRIO NUEVO-COLORADO	AO-20	SECTOR B LA BODEGA	AO-31	CAMINO DEL TEJAR
AO-11	LA LOBITA	AO-21	SECTOR C		

SISTEMAS GENERALES

S.G.E.L.	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
S.G.COM.	SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES
S.G.P.D.	SISTEMA GENERAL PARQUE DEPORTIVO
S.G.S.U.	SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS
S.G.E.AD.	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
S.G.E.S.	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO SANITARIO
S.G.E.R.	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
S.G.V.	SISTEMA GENERAL VIARIO
S.G.I.A.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS ABASTECIMIENTO
S.G.I.S.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO
S.G.I.E.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS ELECTRICIDAD
S.G.I.T.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS TELEFONIA

ESPACIOS LIBRES

U	PARQUE URBANO	B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.
D	PARQUE DEPORTIVO		
FR	PARQUE FLUVIAL		
PL	PARQUE LITORAL		

EQUIPAMIENTOS

B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.

PORTUJARIO

B.U.C.

SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES

U	PARQUE URBANO	B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.
D	PARQUE DEPORTIVO		
FR	PARQUE FLUVIAL		
PL	PARQUE LITORAL		

EQUIPAMIENTOS

A	SISTEMA LOCAL ADMINISTRATIVO	B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.
C	SISTEMA LOCAL COMERCIAL		
D	SISTEMA LOCAL DOCENTE		
L	SISTEMA LOCAL LOCALIATIVO		
S	SISTEMA LOCAL SOCIAL		
R	SISTEMA LOCAL RELIGIOSO		
T	SISTEMA LOCAL TURÍSTICO		

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.

USOS

RESIDENCIAL

	B.U.NO.C. B.U.S.

TURÍSTICO

B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.

TERCIARIO

B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.

INDUSTRIAL

B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.

- RIBERA DEL MAR
- LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- LÍMITE INTERIOR DE SERVIDUMBRE
- ZONA INFLUENCIA LITORAL
- ALINEACIONES EXISTENTES
- LÍMITE SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- LÍMITE ÁREAS REFORMA INTERIOR
- LÍMITE ÁMBITOS PLANEAMIENTO INCORPORADO
- DIVISIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN
- VIAS PECUARIAS
- TRAZADO ALTERNAT PROPUESTO V PEC
- ELEMENTO PROTEGIDO

II ALTURAS	III ALTURAS	II-III	II-III ALTURAS

VIARIO

- AUTOVIA A48
- VIARIO NIVEL 1
- VIARIO ESTRUCTURANTE
- VIARIO PRECEPTIVO
- VIARIO POTESTATIVO
- LINEA DE DOMINIO PUBLICO DE CARRETERAS
- LINEA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS
- ZONA DE AFECCION DE CARRETERAS
- LIMITE DE EDIFICACION
- SISTEMA DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
- LÍMITE PLAN ESPECIAL LA CHANCA
- LÍMITE RECINTO AMURALLADO
- LÍMITE CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO
- LÍMITE P.E.P.R.I.C.H.A.

MODIFICACION PUNTUAL: "BARRIO NUEVO - EL COLORADO"

DEL DOCUMENTO DE ADAPTACION A LA LOUA Y REVISION PARCIAL DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

PLANOS DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/2.000

PLANO Nº 10

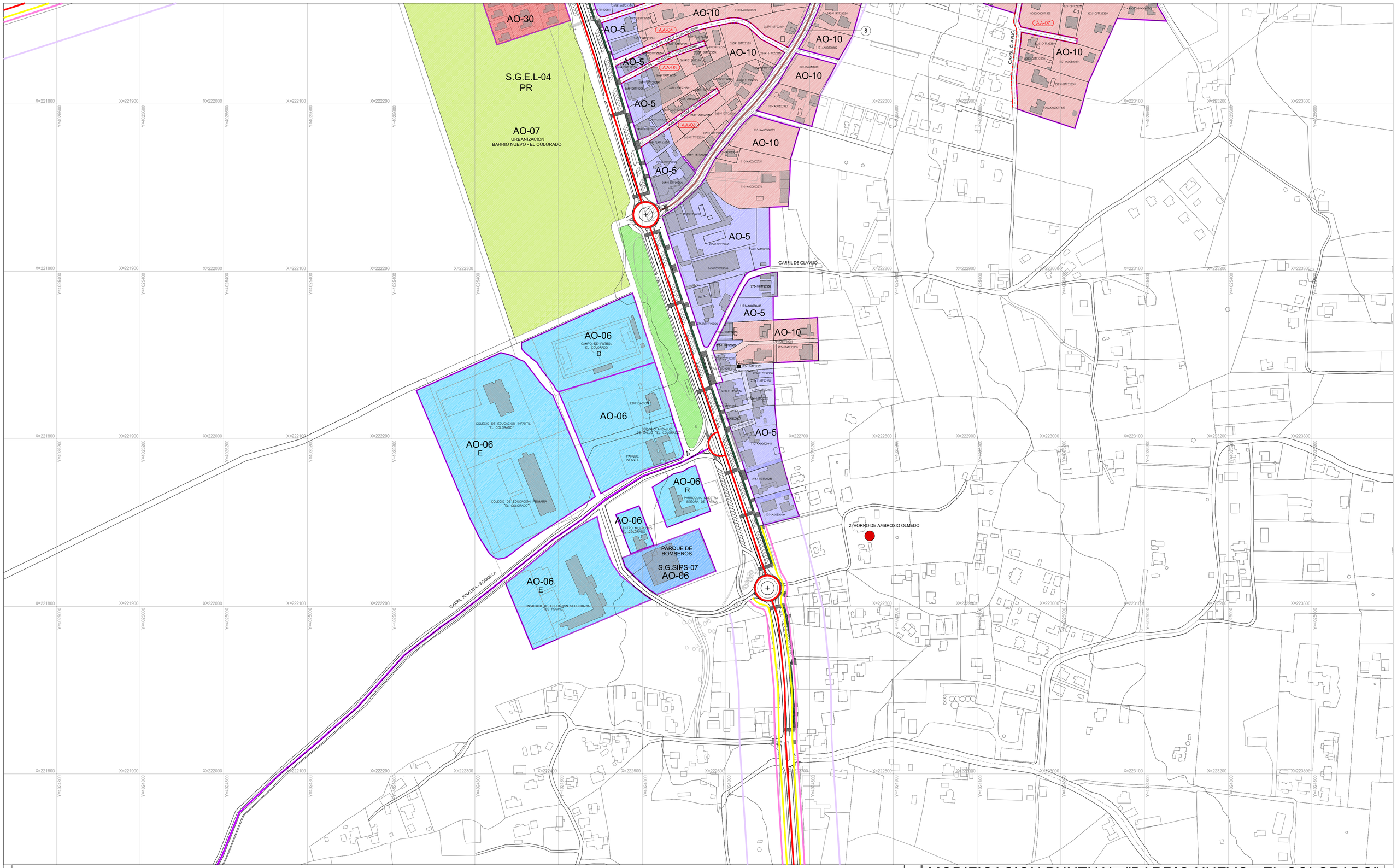
OC-01.B1 MODIFICADO

arquitecto sb

BARRIO NUEVO - EL COLORADO. ZONA 1

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

OCTUBRE 2.021



ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

AO-1	CASCO ANTIGUO			AO-22	SECTOR D
AO-2	ENSANCHE LITORAL	AO-12	LA ZORRERA	AO-23	SECTOR F,POLIG 2
AO-3	ENSANCHE INTERIOR	AO-13	VIRGEN DE LA LUZ	AO-24	PARQUE ANDALUZ
AO-4	ORDENACIÓN PREEXISTENTE	AO-14	LA VAGUADA	AO-25	LAS ANIMAS
AO-5	TERCIARIO	AO-15	ROSA DE LOS VIENTOS I	AO-26	SLV-5
AO-6	EQUIPAMIENTOS	AO-16	LA CANTERA	AO-27	CONIL SOL
AO-7	ESPACIOS LIBRES	AO-17	CAÑADA HONDA	AO-28	URB FUENTE DEL GALLO
AO-8	INSTALACIONES ESPECIALES	AO-18	EL CHAN	AO-29	SLC-3
AO-9	CAMPAMENTO TURÍSTICO	AO-19	TORRENUEVA	AO-30	URB ROCHE
AO-10	BARRIO NUEVO-COLORADO	AO-20	SECTOR B LA BODEGA	AO-31	CAMINO DEL TEJAR
AO-11	LA LOBITA	AO-21	SECTOR C		

SISTEMAS GENERALES

S.G.E.L.	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
S.G.COM.	SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES
S.G.P.D.	SISTEMA GENERAL PARQUE DEPORTIVO
S.G.S.U.	SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS
S.G.E.AD.	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
S.G.E.S.	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO SANITARIO
S.G.E.R.	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
S.G.V.	SISTEMA GENERAL VIARIO
S.G.I.A.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS ABASTECIMIENTO
S.G.I.S.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO
S.G.I.E.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICIDAD
S.G.I.T.	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS TELEFONÍA

ESPACIOS LIBRES

		S.U.C.	S.U.NO.C. S.U.S.
U	PARQUE URBANO		
PR	PARQUE RECREATIVO		
PD	PARQUE DEPORTIVO		
PL	PARQUE LITORAL		

EQUIPAMIENTOS

S.U.C.	S.U.NO.C. S.U.S.

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

S.U.C.	S.U.NO.C. S.U.S.

PORTUARIO

S.U.C.

SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES

		S.U.C.	S.U.NO.C. S.U.S.
U	PARQUE URBANO		
PR	PARQUE RECREATIVO		
PD	PARQUE DEPORTIVO		
PL	PARQUE LITORAL		

EQUIPAMIENTOS

		S.U.C.	S.U.NO.C. S.U.S.
A	SISTEMA LOCAL ADMINISTRATIVO		
C	SISTEMA LOCAL COMERCIAL		
D	SISTEMA LOCAL DEPORTIVO		
E	SISTEMA LOCAL ENSEÑANZA		
S	SISTEMA LOCAL SOCIAL		
R	SISTEMA LOCAL RELIGIOSO		
T	SISTEMA LOCAL TURÍSTICO		

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

S.U.C.	S.U.NO.C. S.U.S.

USOS

	S.U.C.	S.U.NO.C. S.U.S.
RESIDENCIAL		
TURÍSTICO		
TERCIARIO		
INDUSTRIAL		

RIBERA DEL MAR
LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
LÍMITE INTERIOR DE SERVIDUMBRE
ZONA INFLUENCIAN LITORAL
ALINEACIONES EXISTENTES
LÍMITE SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
LÍMITE ÁREAS REFORMA INTERIOR
LÍMITE ÁMBITOS PLANEAMIENTO INCORPORADO
DIVISION UNIDADES DE EJECUCION
VIAS PECUARIAS
TRAZADO ALTERNAT PROPUESTO V PEC
ELEMENTO PROTEGIDO
II II ALTURAS
III III ALTURAS
II-III II-III ALTURAS

VIARIO

AUTOVIA A48
VIARIO NIVEL 1
VIARIO ESTRUCTURANTE
VIARIO PRECEPTIVO
VIARIO POTESTATIVO
LINEA DE DOMINIO PUBLICO DE CARRETERAS
LINEA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS
ZONA DE AFECCION DE CARRETERAS
LIMITE DE EDIFICACION
SISTEMA DE COMUNICACIONES TERRITORIALES

LÍMITE PLAN ESPECIAL LA CHANCA
LÍMITE RECINTO AMURALLADO
LÍMITE CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO
LIMITE P.E.P.R.I.C.H.A.

MODIFICACION PUNTUAL: "BARRIO NUEVO - EL COLORADO"

DEL DOCUMENTO DE ADAPTACION A LA LOUA Y REVISION PARCIAL DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

arquitecto sb

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

PLANOS DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/2.000

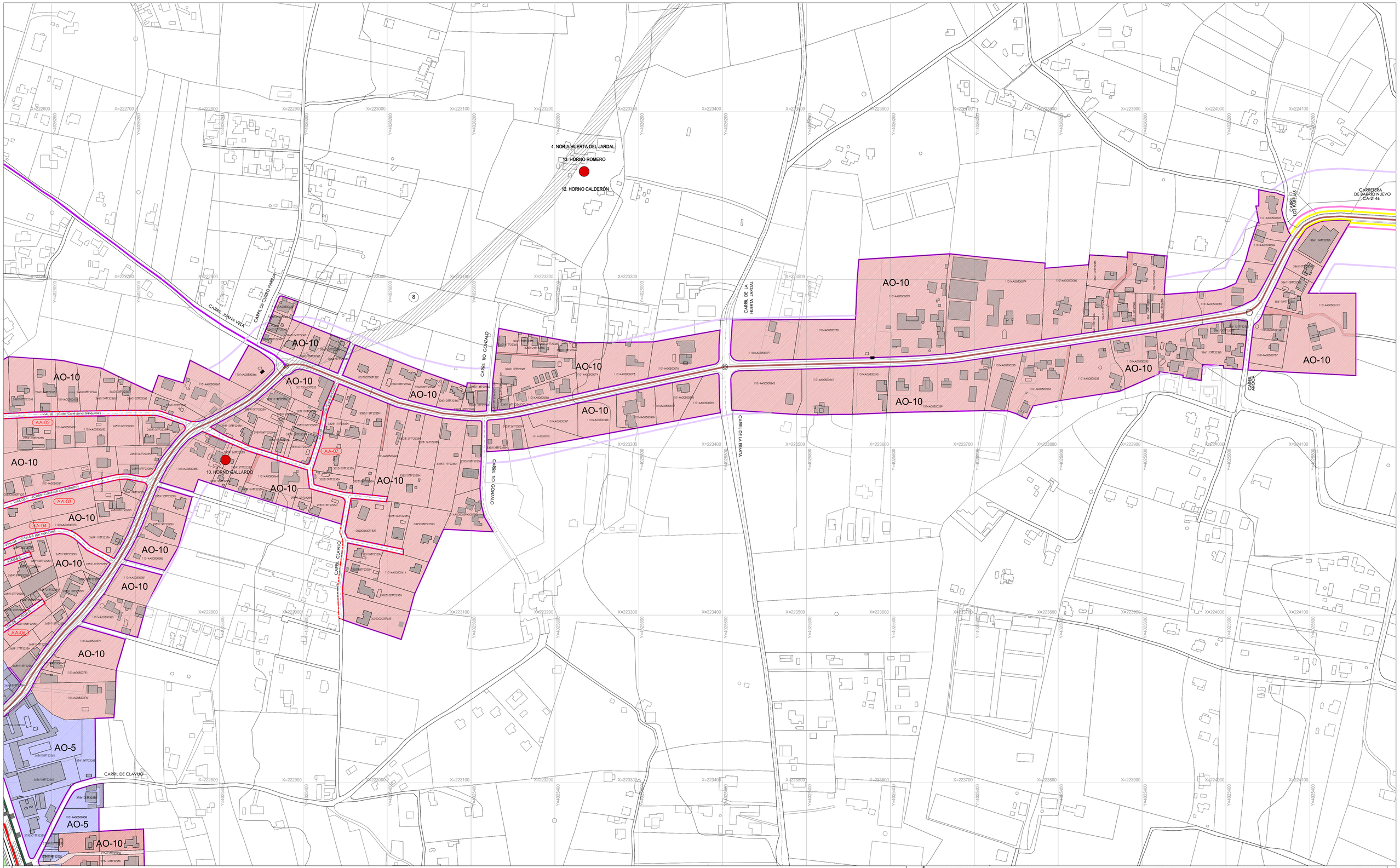
PLANO Nº 10

OC-01.B2 MODIFICADO

BARRIONUEVO - EL COLORADO. ZONA 2

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

OCTUBRE 2.021



ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

AO-1	CASCO ANTIGUO			AO-22	SECTOR D
AO-2	ENSANCHE LITORAL	AO-12	LA ZORRERA	AO-23	SECTOR F.POLIG 2
AO-3	ENSANCHE INTERIOR	AO-13	VIRGEN DE LA LUZ	AO-24	PARQUE ANDALUZ
AO-4	ORDENACIÓN PREEXISTENTE	AO-14	LA VAGUADA	AO-25	LAS ANIMAS
AO-5	TERCIARIO	AO-15	ROSA DE LOS VIENTOS I	AO-26	SLV-5
AO-6	EQUIPAMIENTOS	AO-16	LA CANTERA	AO-27	CONIL SOL
AO-7	ESPACIOS LIBRES	AO-17	CAÑADA HONDA	AO-28	URB FUENTE DEL GALLO
AO-8	INSTALACIONES ESPECIALES	AO-18	EL CHAN	AO-29	SLC-3
AO-9	CAMPAMENTO TURÍSTICO	AO-19	TORRENUEVA	AO-30	URB ROCHE
AO-10	BARRIO NUEVO-COLORADO	AO-20	SECTOR B LA BODEGA	AO-31	CAMINO DEL TEJAR
AO-11	LA LOBITA	AO-21	SECTOR C		

SISTEMAS GENERALES

S,G,E,L,	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
S,G,COM,	SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES
S,G,P,D,	SISTEMA GENERAL PARQUE DEPORTIVO
S,G,S,U,	SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS
S,G,E,AD,	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
S,G,E,S,	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO SANITARIO
S,G,E,R,	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
S,G,V,	SISTEMA GENERAL VIARIO
S,G,I,A,	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS ABASTECIMIENTO
S,G,I,S,	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO
S,G,I,E,	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS ELECTRICIDAD
S,G,I,T,	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS TELEFONÍA

ESPACIOS LIBRES

U	PARQUE URBANO	B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.
P	PARQUE DEPORTIVO		
R	PARQUE FLUVIAL		
PL	PARQUE LITORAL		

EQUIPAMIENTOS

B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.

PORTUJARIO

B.U.C.

SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES

U	PARQUE URBANO	B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.
P	PARQUE DEPORTIVO		
R	PARQUE FLUVIAL		
PL	PARQUE LITORAL		

EQUIPAMIENTOS

A	SISTEMA LOCAL ADMINISTRATIVO	B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.
C	SISTEMA LOCAL COMERCIAL		
D	SISTEMA LOCAL DOCENTE		
E	SISTEMA LOCAL EDUCATIVO		
S	SISTEMA LOCAL SOCIAL		
R	SISTEMA LOCAL RELIGIOSO		
T	SISTEMA LOCAL TURÍSTICO		

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.

USOS

RESIDENCIAL

	B.U.NO.C. B.U.S.

TURÍSTICO

B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.

TERCIARIO

B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.

INDUSTRIAL

B.U.C.	B.U.NO.C. B.U.S.

RIBERA DEL MAR
LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
LÍMITE INTERIOR DE SERVIDUMBRE
ZONA INFLUENCIA LITORAL
ALINEACIONES EXISTENTES
LÍMITE SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
LÍMITE ÁREAS REFORMA INTERIOR
LÍMITE ÁMBITOS PLANEAMIENTO INCORPORADO
DIVISIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN
VIAS PECUARIAS
TRAZADO ALTERNAT PROPUESTO V PEC
ELEMENTO PROTEGIDO
II ALTURAS
III ALTURAS
II-III ALTURAS

VIARIO

AUTOVÍA A48
VIARIO NIVEL 1
VIARIO ESTRUCTURANTE
VIARIO PRECEPTIVO
VIARIO POTESTATIVO
LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS
LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS
ZONA DE AFECCIÓN DE CARRETERAS
LÍMITE DE EDIFICACIÓN
SISTEMA DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
LÍMITE PLAN ESPECIAL LA CHANCA
LÍMITE RECINTO AMURALLADO
LÍMITE CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO
LÍMITE P.E.P.R.I.C.H.A.

MODIFICACION PUNTUAL: "BARRIO NUEVO - EL COLORADO"

DEL DOCUMENTO DE ADAPTACION A LA LOUA Y REVISION PARCIAL DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

PLANOS DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/2.000

PLANO Nº10

OC-01.B3 MODIFICADO

arquitecto sb

BARRIONUEVO - EL COLORADO. ZONA 3

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

OCTUBRE 2.021