

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
DE CHIPIONA REFERIDA A LAS NORMAS  
URBANISTICAS DEL  
SUELO NO URBANIZABLE**

**Promotor:**

AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

**Técnicos Redactores:**

DÑA. LEONOR HIDALGO PATINO. JEFA DE URBANISMO.

D. RAMÓN AGEO DE BUSTILLO. ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

Dª MARÍA JOYANES ABANCENS. ARQUITECTA MUNICIPAL.

## **INDICE**

### **I MEMORIA**

#### **1.1- ANTECEDENTES**

#### **1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACION**

#### **1.3.- PROMOTOR**

#### **1.4.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION**

### **II TEXTO DE LA MODIFICACIÓN**

**Arts. 228, 232, 235 y 242.**

- **Redacción actual**
- **Modificación**
- **Redacción completa del artículo modificado.**

# MEMORIA

## **I MEMORIA**

### **1.1.- ANTECEDENTES**

El instrumento de planeamiento vigente, que contiene las determinaciones urbanísticas de aplicación dentro del territorio municipal de Chipiona, es el Plan General de Ordenación Urbanística, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en sesión de fecha 21 de julio de 2005. Resolución que fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de 26 de septiembre de 2005 y Las Normas Urbanística del citado Plan General fueron publicadas con fecha 27 de agosto del mismo año en el mencionado Boletín Oficial.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, ha sufrido diversas modificaciones puntuales entre las que se encuentran las siguientes:

- Modificación Puntual de los Usos de las Parcelas destinadas a E.D.A.R., Cementerio, Punto Limpio, Vertido Agrícola y Subestación Eléctrica, aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 10 de mayo de 2005.
- Modificación Puntual de la Unidad de Ejecución nº 12 – “Parque Vaqueras”, aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2007.

Actualmente se encuentran en tramitación las siguientes modificaciones:

- De las normas del suelo no urbanizable, que fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 29 de enero de 2008, se publicó en el Diario de Jerez de 15 de febrero de 2008, en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 66 de 9 de abril de 2008 y Tablón de Anuncios del Ayuntamiento durante el período comprendido entre el 14 de febrero y el 14 de marzo de 2008. El Estudio de Impacto Ambiental se aprobó inicialmente por el Pleno de la Corporación de 10 de julio de 2008, estando actualmente en exposición pública mediante anuncio insertado en el Diario de Jerez de 18 de

julio de 2008, pendiente de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.

## **1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACION**

Se pretende aclarar la contradicción existente en el art. 242 de la normativa del Plan que regula este tipo de suelo, tal y como ha manifestado la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en el informe relativo al Proyecto de Actuación para la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social para la construcción de Hotel para perros y gatos en Pista de Montijo, Chipiona, que dice:

“Dicha categoría de suelo no urbanizable viene regulada en el artículo 242 de la normativa urbanística del Plan General, disponiendo lo siguiente respecto a los “Usos”:

- A. Uso Característico: Intensivo bajo invernadero de primor, flor y hortícola.
- B. Usos Compatibles:
  - Cultivo de Regadío.
  - Cultivo de Secano.
  - Ganadero, zoológico.
  - Forestal.
- C. Usos Prohibidos: Todos los demás.

Como se desprende de este artículo, el uso zoológico es, entre otros, un uso compatible con el uso característico en esa categoría de suelo no urbanizable, al contrario de lo expresado en el Informe emitido por esta Delegación Provincial con fecha 11 de abril de 2008, que dice textualmente: “Si bien, en el apartado 4.B “Actuaciones Prohibidas” de ese mismo artículo se establece que “Quedan expresamente prohibidas las construcciones de utilidad pública e interés social”.

En ese sentido, consideramos que existe una contradicción en la Normativa que regula este tipo de suelo, puesto que si bien por un lado admite como uso compatible con el característico el uso zoológico, por otro prohíbe expresamente las construcciones de utilidad pública e interés social, utilidad pública e interés social cuya declaración va implícita en la propia actividad que se pretende

implantar y así viene recogido en la definición que el propio PGOU hace de las “Instalaciones para núcleos zoológicos” en el artículo 231.6:

“Las características de esas instalaciones quedan condicionadas a las determinaciones de ocupación que para el desarrollo de esta actividad estén regladas por la legislación específica y contar con las autorizaciones necesarias para su implantación.

En cualquier caso, la parcela contará con un mínimo de 10.000 m<sup>2</sup> y las instalaciones no ocuparán más del 20% de la parcela. Llevará implícita la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social y le será exigido el Proyecto de Actuación o, en su caso Plan Especial, con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida medioambiental”.

Por todo lo expuesto anteriormente, la actuación consistente en la construcción de un Hotel para perros y gatos en Pista de Montijo, en cuanto actividad que lleva implícita la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social, estaría expresamente prohibida por la normativa del planeamiento urbanístico de aplicación. Por ello, para poder informar en otro sentido, deberá subsanarse la contradicción detectada en la actual redacción del artículo 242 de la normativa del Plan General.”

As mismo se propone la posibilidad de construcción de hoteles rurales, que sin dañar el entorno, permita favorecer el turismo fuera de época estival, y dar un uso racional a la zona, que reúne los requisitos para este tipo de instalaciones.

### **1.3.- PROMOTOR**

Promueve esta Modificación Puntual el Ayuntamiento de Chipiona en virtud de Providencia del siguiente tenor:

“La aplicación del PGOU, que en su casi totalidad consigue los objetivos que se marcan en el propio PGOU, plantea una serie de distorsiones en determinados supuestos puntuales, que deberían ser objeto de corrección en beneficio de toda la ciudadanía en general, para adaptarse a las necesidades urbanísticas del pueblo de Chipiona.

Por medio de la presente, vengo a encargar a la Oficina Técnica Municipal y en concreto a los Técnicos D<sup>a</sup> María Joyanes Abancens, D. Ramón Ageo Bustillo y D<sup>a</sup> Leonor Hidalgo Patino, que procedan a redactar modificación puntual del PGOU, en el que con independencia de correcciones de errores, se incluya los siguientes:

- 1) Suelo No Urbanizable de Especial Protección:
  - Aclarar que en este suelo están permitidas las instalaciones para núcleos zoológicos.
  - Permitir la instalación de hoteles rurales, como construcciones de utilidad pública e interés social.

Que se de traslado de la presente Providencia y de la Propuesta a D. Manuel González Caro para que proceda a redactar el Estudio de Impacto Ambiental.”

#### **1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Analizando cada una de las normas objeto de modificación, se procede la justificación concreta e individualizada de cada norma.

- La reforma referente a la posibilidad de utilizar el suelo para usos zoológicos, no se plantea como una modificación sino como una aclaración de las normas en las que en el artículo 242 se regula como uso compatible, y en el artículo 231 se exige Proyecto de Actuación o Plan Especial para garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental, llevando implícita la declaración de utilidad pública e interés social, si bien cuando se regulan las actuaciones a realizar en el citado artículo 242 se dice expresamente que están prohibidas todas las construcciones de utilidad pública o interés social.

Se pretende que quede claro que cualquiera de los usos compatibles puedan realizarse, por entender que son usos adecuados al suelo no urbanizable, y en concreto de especial protección y que no atenta a los valores agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, paisajísticos, o ecológicos de la zona.

Mención distinta es la de introducir la posibilidad de construcción de hoteles rurales, con escasa edificabilidad, que se considera que no va a perjudicar los valores de la zona, si bien sirven para potenciar un turismo de la época invernal y poner en desarrollo los valores rurales del municipio.

Con fecha 29 de enero de 2008 el Pleno de la Corporación aprobó una modificación parcial del suelo no urbanizable, habiendo emitido informe la Demarcación de Costas, la Delegación de Cultura y Medio Ambiente, en calidad de Organismos Sectoriales y en el Estudio de Impacto Ambiental.

Como consecuencia de estos informes se modificarán los artículos 228, 232 y 235 que asimismo deben modificarse para dar cumplimiento a esta segunda aprobación de 10 de septiembre de 2008.

Dado que los informes emitidos para ambas modificaciones, no sólo no son incompatibles sino que son complementarios, se incluyen en esta modificación al objeto de evitar confusiones y tener conocimiento de la redacción definitiva de estos artículos para ambas modificaciones.

# **MODIFICACIÓN**

## **II. TEXTO DE LA MODIFICACIÓN**

### **NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **DISPOSICIONES GENERALES.**

##### **A) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:**

###### **Artículo 228. Autorizaciones. Licencias urbanísticas.**

1. Están sujetos a licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes, conforme a la legislación general o sectorial aplicable (Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructura básica del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, conservación de espacios y espacios de protección de los recursos naturales, vías pecuarias, costas, etc.), los siguientes actos:

##### **A. La ejecución de construcciones o instalaciones:**

a. En el suelo de Especial Protección sólo se permitirán las construcciones o instalaciones expresamente permitidas, destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza de la finca.

b. En el suelo de “Protección del litoral” y de “carácter natural o rural” las precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera o forestal a la que esté destinada la finca, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos adecuados y ordinarias que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.

c. Previamente a la licencia municipal de obras habrá de solicitarse y obtenerse las autorizaciones administrativas exigidas en la Legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc. Tales autorizaciones no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

d. En el caso de que en la finca, existan otras edificaciones o instalaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

e. Cuando la finca, donde se pretende construir, sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionará al deslinde y restitución del dominio público en el supuesto que éste hubiera sido invadido rectificando el cerramiento en su caso.

### **B. Parcelaciones Urbanísticas con las siguientes condiciones:**

a. No podrán realizarse parcelaciones, segregaciones, o cualquier acto físico o jurídico, que como consecuencia del mismo resulten fincas con dimensiones inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

b. Junto a la solicitud de licencia, habrá que presentar, por triplicado ejemplar, la siguiente documentación:

- Objeto de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz:
  - Propiedad.
  - Usos.
  - Linderos.
  - Superficie.
  - Servidumbres y cargas.
  - Referencia registral y catastral.
- Descripción de fincas resultantes como consecuencia de las segregaciones o agrupaciones.
- Numeración y descripción de las instalaciones y edificaciones si las hubiere, con planos y fotografías y uso al que se las destina.
- Uso al que se destina la finca y nuevo uso al que se pretende destinar con justificación de su adecuación al uso permitido por el Planeamiento.
- Planos:
  - De emplazamiento.
  - De finca inicial y fincas finales.
  - De las edificaciones.

- c. No se podrán autorizar parcelación rústica cuando las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaran fuera de ordenación en aplicación de las previsiones, del tamaño de la parcela rústica o de las determinaciones de la Normativa.
- d. Cuando la finca matriz sea colindante con un vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que este hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.
- e. No estarán sujetos al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.
- f. El Ayuntamiento podrá solicitar al interesado la aportación de documentación adicional sobre deslindes de las vías pecuarias, autorizaciones de otras administraciones sobre las instalaciones, ..., etc. para la Resolución del expediente.

### **C. Las edificaciones con destino a vivienda familiar aislada:**

- a. Sólo se permitirán en aquellas categorías de suelo que expresamente la permitan, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.
- b. Que la vivienda esté vinculada a la explotación agraria, forestal o ganadera, para lo cual:
  - El titular de la misma deberá tener como actividad principal la agricultura, para lo cual deberá incorporar la documentación necesaria que demuestre que las rentas familiares provienen de la agricultura.
  - La finca deberá estar en producción.
- c. Que la finca tenga las dimensiones mínimas que se establecen para categoría del suelo.
- d. Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada en el párrafo anterior y además a la finca a que se adscribe.
- e. Que no existe inducción a la formación de asentamiento de población.
- f. En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m<sup>2</sup>.
- g. Cuando la finca, donde se pretende construir, sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionará al deslinde y restitución del dominio público en el supuesto que éste hubiera sido invadido rectificando el cerramiento en su caso.

h. Se justificará que la localización de la vivienda en la finca no dificulte su correcta explotación, además de justificar que el titular carece de otra vivienda vinculada a la otra explotación agrícola en el Término.

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

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

b. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en los que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

c. Las personas físicas o jurídicas que promuevan la realización de los actos, están obligados a abonar la prestación compensatoria a que se refiere el artículo 52.5 de la LOUA, en cuantía del 10% del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. La Corporación Municipal podrá, mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza, reducir dicha cuantía.

**E. Las obras de ejecución de la infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.**

a. Obras de implantación:

Debe seguirse con carácter general el procedimiento de las autorizaciones de Actuaciones de Interés público a excepción de las actuaciones de carácter público a que se refiere el artículo 42.2 de la LOUA.

b. Las obras de consolidación y mantenimiento no estarán sujetas al procedimiento de Adecuación de Interés Público.

En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán

llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

## **B) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:**

### **Art. 228. Autorizaciones. Licencias urbanísticas.**

Para dar cumplimiento al informe emitido con fecha 3 de abril de 2008, por la Dirección General de Costas se introduce un nuevo párrafo F. en el artículo 228:

#### **F. Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre y de la Zona de Servidumbre de Costas.**

Toda obra o instalación a implantar en el suelo no urbanizable afectado por la zona de servidumbre de costas, será para la realización de actividades agrícolas o para instalaciones u obras de utilidad pública o interés social que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio Público Marítimo Terrestre, deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.
- b. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículo 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- c. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al

mar establecidas en los arts. 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia. (Este último en coordinación con el artículo 58 del Reglamento, deberá justificarse desde el propio Plan General).

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

Se añade el siguiente párrafo al objeto de dar cumplimiento al informe de la Delegación de Cultura:

### **G. Protección Arqueológica.**

Con carácter previo a la ejecución de las obras, los titulares de licencia, y así deberá constar en el documento de concesión de la misma, previo a la ejecución de las obras deberán ponerse en contacto con la Delegación Provincial de Cultura para que se establezcan las Medidas de Protección que podrán ser las siguientes, siguiendo la vigente normativa de patrimonio y, sobre todo a tenor de lo dispuesto en el actual Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio):

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

- 2) Actividad Arqueológica Preventiva mediante la modalidad de Control Arqueológico de Movimientos de Tierra, en caso de que existan yacimientos arqueológicos cercanos o una media o baja probabilidad de afección sobre el subsuelo.

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

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

### **C) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:**

#### **Artículo 228. Autorizaciones. Licencias urbanísticas.**

2. Están sujetos a licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes, conforme a la legislación general o sectorial aplicable (Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructura básica del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, conservación de espacios y espacios de protección de los recursos naturales, vías pecuarias, costas, etc.), los siguientes actos:

#### **A. La ejecución de construcciones o instalaciones:**

- a. En el suelo de Especial Protección sólo se permitirán las construcciones o instalaciones expresamente permitidas, destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza de la finca.
- b. En el suelo de “Protección del litoral” y de “carácter natural o rural” las precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera o forestal a la que esté destinada la finca, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.
- c. Previamente a la licencia municipal de obras habrá de solicitarse y obtenerse las autorizaciones administrativas exigidas en la Legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc. Tales autorizaciones no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

d. En el caso de que en la finca, existan otras edificaciones o instalaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

e. Cuando la finca, donde se pretende construir, sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionará al deslinde y restitución del dominio público en el supuesto que éste hubiera sido invadido rectificando el cerramiento en su caso.

### **B. Parcelaciones Urbanísticas con las siguientes condiciones:**

a. No podrán realizarse parcelaciones, segregaciones, o cualquier acto físico o jurídico, que como consecuencia del mismo resulten fincas con dimensiones inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

b. Junto a la solicitud de licencia, habrá que presentar, por triplicado ejemplar, la siguiente documentación:

- Objeto de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz:
  - Propiedad.
  - Usos.
  - Linderos.
  - Superficie.
  - Servidumbres y cargas.
  - Referencia registral y catastral.
- Descripción de fincas resultantes como consecuencia de las segregaciones o agrupaciones.
- Numeración y descripción de las instalaciones y edificaciones si las hubiere, con planos y fotografías y uso al que se las destina.
- Uso al que se destina la finca y nuevo uso al que se pretende destinar con justificación de su adecuación al uso permitido por el Planeamiento.
- Planos:
  - De emplazamiento.
  - De finca inicial y fincas finales.
  - De las edificaciones.

- c. No se podrán autorizar parcelación rústica cuando las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaran fuera de ordenación en aplicación de las previsiones, del tamaño de la parcela rústica o de las determinaciones de la Normativa.
- d. Cuando la finca matriz sea colindante con un vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que este hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.
- e. No estarán sujetos al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.
- f. El Ayuntamiento podrá solicitar al interesado la aportación de documentación adicional sobre deslindes de las vías pecuarias, autorizaciones de otras administraciones sobre las instalaciones, ..., etc. para la Resolución del expediente.

### **C. Las edificaciones con destino a vivienda familiar aislada:**

- a. Sólo se permitirán en aquellas categorías de suelo que expresamente la permitan, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.
- b. Que la vivienda esté vinculada a la explotación agraria, forestal o ganadera, para lo cual:
- El titular de la misma deberá tener como actividad principal la agricultura, para lo cual deberá incorporar la documentación necesaria que demuestre que las rentas familiares provienen de la agricultura.
  - La finca deberá estar en producción.
- c. Que la finca tenga las dimensiones mínimas que se establecen para categoría del suelo.
- d. Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada en el párrafo anterior y además a la finca a que se adscribe.
- e. Que no existe inducción a la formación de asentamiento de población.
- f. En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m<sup>2</sup>.
- g. Cuando la finca, donde se pretende construir, sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionará al deslinde y restitución del dominio público en el supuesto que éste hubiera sido invadido rectificando el cerramiento en su caso.

h. Se justificará que la localización de la vivienda en la finca no dificulte su correcta explotación, además de justificar que el titular carece de otra vivienda vinculada a la otra explotación agrícola en el Término.

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

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

b. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en los que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

c. Las personas físicas o jurídicas que promuevan la realización de los actos, están obligados a abonar la prestación compensatoria a que se refiere el artículo 52.5 de la LOUA, en cuantía del 10% del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. La Corporación Municipal podrá, mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza, reducir dicha cuantía.

**E. Las obras de ejecución de la infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.**

a. Obras de implantación:

Debe seguirse con carácter general el procedimiento de las autorizaciones de Actuaciones de Interés público a excepción de las actuaciones de carácter público a que se refiere el artículo 42.2 de la LOUA.

b. Las obras de consolidación y mantenimiento no estarán sujetas al procedimiento de Adecuación de Interés Público.

En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza

provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

#### **F. Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre y de la Zona de Servidumbre de Costas.**

Toda obra o instalación a implantar en el suelo no urbanizable afectado por la zona de servidumbre de costas, será para la realización de actividades agrícolas o para instalaciones u obras de utilidad pública o interés social que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio Público Marítimo Terrestre, deberá tener en cuenta lo siguiente:

- e. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.
- f. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- g. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los arts. 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia. (Este último en coordinación con el artículo 58 del Reglamento, deberá justificarse desde el propio Plan General).
- h. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

## **G. Protección Arqueológica.**

Con carácter previo a la ejecución de las obras, los titulares de licencia, y así deberá constar en el documento de concesión de la misma, previo a la ejecución de las obras deberán ponerse en contacto con la Delegación Provincial de Cultura para que se establezcan las Medidas de Protección que podrán ser las siguientes, siguiendo la vigente normativa de patrimonio y, sobre todo a tenor de lo dispuesto en el actual Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio):

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

2) Actividad Arqueológica Preventiva mediante la modalidad de Control Arqueológico de Movimientos de Tierra, en caso de que existan yacimientos arqueológicos cercanos o una media o baja probabilidad de afección sobre el subsuelo.

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

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

## **RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

### **D) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:**

#### **Artículo. 232. Disposiciones Generales de Protección en el Medio Rural.**

1.- Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en los diferentes Capítulos de esta Normativa, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal las Normas Generales de Protección que contiene este Capítulo las cuales han sido establecidas a partir de las determinaciones de la legislación y el planeamiento sectorial de rango superior. Concretamente se reflejan las normas de protección referidas a:

Normativa del Estado:

- Decreto Ley de 19 de enero de 1928, que aprueba la Ley de Puertos.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 1471/1989 de 1 de diciembre, aprobando Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 2 de Costas.
- Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
- Ley 3/1995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

- Ley 2/1992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 2/1989 de 18 de Julio, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Estas Normas constituyen en su conjunto el marco legal donde necesariamente deberá insertarse todas las actuaciones, tanto públicas como privadas en ejercicio de las facultades edificatorias o de usos del Suelo, por razón de la defensa del dominio público y del patrimonio natural o cultural.

## **2. Protección de cauces, riberas y márgenes.**

A. Según lo dispuesto en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico integran el dominio público e hidráulico, los siguientes bienes: Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hídricos.

B. Los usos próximos a los cauces naturales estarán sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que quedarán condicionados los usos y actividades que se desarrollen. Las dos zonas: servidumbre y policía mantendrán los fines que para ellas contempla el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

C. En cualquier caso quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y ramblas así como en los terrenos inundables. Las extracciones de áridos, obras para instalación de piscifactorías o similares así como otras que afecten al dominio público hidráulico deberán obtener la autorización exigida por la legislación sectorial junto a la correspondiente licencia municipal y Estudio de Impacto Ambiental.

## **3. Protección de las aguas subterráneas.**

A. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, el empleo de pozos, zanjas o galerías como cualquier otro dispositivo destinado a verter dichos residuos a los cauces públicos o subterráneos.

B. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de las viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

C. El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a las normas establecidas sobre calidad de las aguas.

D. Para la obtención de licencia urbanística correspondiente a cualquier uso o actividad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

#### **4. Protección de las masas arbóreas y de los terrenos forestales.**

A. Se considerarán masas arbóreas sujetas a esta Normativa las que reúnan alguna de las siguientes características:

- Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.
- Estén integradas en zonas expresamente delimitadas por este Plan.

B. Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. La tala de árboles situados en estas masas forestales quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de esta materia.

C. El Ayuntamiento solicitará informe preceptivo a la Administración Forestal cuando las posibles modificaciones o revisiones que en el futuro puedan realizarse al planeamiento general prevean alterar la clasificación de los terrenos forestales.

D. La desaparición total o parcial de masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a una nueva clasificación de suelo siendo por el contrario obligatorio actuar de forma adecuada que permita restituir el medio a su estado original.

E. En aplicación de la Ley Forestal de Andalucía, en los terrenos forestales se deberán llevar a cabo por los titulares de los mismos, aquellas actuaciones de carácter obligatorio marcadas por dicha ley. Igualmente y al objeto de conseguir los objetivos marcados por la Ley para estos espacios, la Administración Forestal podrá establecer con los propietarios cuantos convenios, acuerdos o contratos, públicos o privados, estimen convenientes siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico o al interés público.

## **5. Protección del suelo.**

A. Las solicitudes de licencia urbanística para realizar actividades que supongan la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% ó a un volumen superior a los 5.000 m<sup>3</sup>, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

B. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y funcionamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

## **6. Protección del paisaje.**

A. Con el fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización a Proyectos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural. Las actividades que puedan implantarse y que a su vez puedan general impacto paisajístico, deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

B. Las obras que lleven consigo desmontes o terraplenes deberán llevar aparejado un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje.

## **7. Protección de la fauna.**

La instalación de vallados, cercas o cerramientos con fines cinegéticos se podrán autorizar siempre que la solicitud de licencia urbanística vaya acompañada del informe emitido por el organismo competente que justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

## **8. Protección de espacios naturales declarados.**

Los espacios declarados en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía se acogerán a la normativa específica de los mismos. Los ámbitos declarados como tales dentro del suelo no urbanizable se regirán por dicha normativa.

## **9. Protección de las vías pecuarias.**

A. Las vías pecuarias que existen en el término municipal una vez se ha procedido a su clasificación y deslinde quedan sometidas al régimen de protección contemplado en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo.

B. Por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios de éste. Dichas ocupaciones serán sometidas a información pública por espacio de un mes.

C. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

## **10. Medidas de protección y prevención ambiental.**

A. Todas las actividades compatibles en el Suelo No Urbanizable del término municipal que se encuentren incluidas en los Anexos I, II y III de la Ley 7/94 de Protección Ambiental quedarán sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental ó Calificación Ambiental según proceda. En lo referente al procedimiento a seguir en tales Estudios, se estará a lo dispuesto en sus respectivos Reglamentos vigentes.

B. Asimismo se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en los Reglamentos de Residuos y Reglamento de la Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

C. Análisis de los Efectos Ambientales. Documento que garantiza las medidas de protección para determinados usos y cuyo contenido se especificará según la actividad a desarrollar una vez que se determine la compatibilidad de la misma. Este documento será exigido por el Ayuntamiento y su aprobación condicionará la licencia del uso solicitado. Su contenido, en líneas generales, se ajustará a los siguientes requisitos: Identificación de uso y de los efectos ambientales de su implantación, concreción de las medidas correctoras o de regeneración que se van a llevar a cabo, incidencia del uso en el entorno y el paisaje y valoración económica estimada para la implantación de dichas medidas de adaptación al medio.

**E) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:****Art. 232.10.**

Se modifica el art. 232.10, Párrafo A, al objeto de incorporar la nueva Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en sustitución de la ya derogada Ley 7/94 de Protección Ambiental, por lo que quedaría del siguiente tenor:

**Párrafo A.**

Todas las actividades compatibles en el Suelo No Urbanizable en el término municipal que se encuentren incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que regula las categorías de Actuaciones Sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, quedaron sometidas a Autorización Ambiental Integrada (AAI), Autorización Ambiental Unificada (AAU), Evaluación Ambiental (EA), o Calificación Ambiental, según proceda. En lo referente al procedimiento a seguir en tales Estudios, se estará a lo dispuesto en sus respectivos Reglamentos vigentes.

**F) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:****Artículo. 232. Disposiciones Generales de Protección en el Medio Rural.**

1.- Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en los diferentes Capítulos de esta Normativa, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal las Normas Generales de Protección que contiene este Capítulo las cuales han sido establecidas a partir de las determinaciones de la legislación y el planeamiento sectorial de rango superior. Concretamente se reflejan las normas de protección referidas a:

**Normativa del Estado:**

- Decreto Ley de 19 de enero de 1928, que aprueba la Ley de Puertos.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 1471/1989 de 1 de diciembre, aprobando Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 2 de Costas.

- Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
- Ley 3/1995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

- Ley 2/1992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 2/1989 de 18 de Julio, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Estas Normas constituyen en su conjunto el marco legal donde necesariamente deberá insertarse todas las actuaciones, tanto públicas como privadas en ejercicio de las facultades edificatorias o de usos del Suelo, por razón de la defensa del dominio público y del patrimonio natural o cultural.

## **2. Protección de cauces, riberas y márgenes.**

A. Según lo dispuesto en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico integran el dominio público e hidráulico, los siguientes bienes: Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hídricos.

B. Los usos próximos a los cauces naturales estarán sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que quedarán condicionados los usos y actividades que se desarrollen. Las dos zonas: servidumbre y policía mantendrán los fines que para ellas contempla el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

C. En cualquier caso quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y ramblas así como en los terrenos inundables. Las extracciones de áridos, obras para instalación de piscifactorías o similares así como otras que afecten al dominio público hidráulico deberán obtener la autorización exigida por la legislación sectorial junto a la correspondiente licencia municipal y Estudio de Impacto Ambiental.

### **3. Protección de las aguas subterráneas.**

A. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, el empleo de pozos, zanjas o galerías como cualquier otro dispositivo destinado a verter dichos residuos a los cauces públicos o subterráneos.

B. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de las viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

C. El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a las normas establecidas sobre calidad de las aguas.

D. Para la obtención de licencia urbanística correspondiente a cualquier uso o actividad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

### **4. Protección de las masas arbóreas y de los terrenos forestales.**

A. Se considerarán masas arbóreas sujetas a esta Normativa las que reúnan alguna de las siguientes características:

- Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.
- Estén integradas en zonas expresamente delimitadas por este Plan.

B. Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. La tala de árboles situados en estas masas forestales quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de esta materia.

C. El Ayuntamiento solicitará informe preceptivo a la Administración Forestal cuando las posibles modificaciones o revisiones que en el futuro puedan realizarse al planeamiento general prevean alterar la clasificación de los terrenos forestales.

D. La desaparición total o parcial de masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a una nueva clasificación de suelo siendo por el contrario obligatorio actuar de forma adecuada que permita restituir el medio a su estado original.

E. En aplicación de la Ley Forestal de Andalucía, en los terrenos forestales se deberán llevar a cabo por los titulares de los mismos, aquellas actuaciones de carácter obligatorio marcadas por dicha ley. Igualmente y al objeto de conseguir los objetivos marcados por la Ley para estos espacios, la Administración Forestal podrá establecer con los propietarios cuantos convenios, acuerdos o contratos, públicos o privados, estimen convenientes siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico o al interés público.

#### **5. Protección del suelo.**

A. Las solicitudes de licencia urbanística para realizar actividades que supongan la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% ó a un volumen superior a los 5.000 m<sup>3</sup>, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

B. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y funcionamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

#### **6. Protección del paisaje.**

A. Con el fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización a Proyectos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural. Las actividades que puedan implantarse y que a su vez puedan general impacto paisajístico, deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

B. Las obras que lleven consigo desmontes o terraplenes deberán llevar aparejado un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje.

### **7. Protección de la fauna.**

La instalación de vallados, cercas o cerramientos con fines cinegéticos se podrán autorizar siempre que la solicitud de licencia urbanística vaya acompañada del informe emitido por el organismo competente que justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

### **8. Protección de espacios naturales declarados.**

Los espacios declarados en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía se acogerán a la normativa específica de los mismos. Los ámbitos declarados como tales dentro del suelo no urbanizable se regirán por dicha normativa.

### **9. Protección de las vías pecuarias.**

A. Las vías pecuarias que existen en el término municipal una vez se ha procedido a su clasificación y deslinde quedan sometidas al régimen de protección contemplado en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo.

B. Por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios de éste. Dichas ocupaciones serán sometidas a información pública por espacio de un mes.

C. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

### **10. Medidas de protección y prevención ambiental.**

A. Todas las actividades compatibles en el Suelo No Urbanizable en el término municipal que se encuentren incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que regula las categorías de Actuaciones Sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, quedaron sometidas a Autorización Ambiental Integrada (AAI), Autorización

Ambiental Unificada (AAU), Evaluación Ambiental (EA), o Calificación Ambiental, según proceda. En lo referente al procedimiento a seguir en tales Estudios, se estará a lo dispuesto en sus respectivos Reglamentos vigentes.

B. Asimismo se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en los Reglamentos de Residuos y Reglamento de la Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

C. Análisis de los Efectos Ambientales. Documento que garantiza las medidas de protección para determinados usos y cuyo contenido se especificará según la actividad a desarrollar una vez que se determine la compatibilidad de la misma. Este documento será exigido por el Ayuntamiento y su aprobación condicionará la licencia del uso solicitado. Su contenido, en líneas generales, se ajustará a los siguientes requisitos: Identificación de uso y de los efectos ambientales de su implantación, concreción de las medidas correctoras o de regeneración que se van a llevar a cabo, incidencia del uso en el entorno y el paisaje y valoración económica estimada para la implantación de dichas medidas de adaptación al medio.

**G) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:****Artículo 235. Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.**

1. Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

2. No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de esta Ley, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

5. A los efectos del cumplimiento del art. 52 de la L.O.U.A. se establece que la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo será del 10% del costo de la implantación, con independencia de las tasas, impuestos y garantías municipales.

6. Se consideran actuaciones de utilidad pública e interés social los movimientos de tierras, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

## **H) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:**

### **Art. 235.1.**

Se añaden en esta fase de aprobación provisional del documento, los siguientes párrafos:

La ubicación de las actividades de interés público en el suelo no urbanizable, basados principalmente en razones de elevada ocupación de suelo; por la propia naturaleza de la actividad ; por ser actividades especialmente molestas y que debido a las emisiones, olores, etc. no puedan ser compatibles con otras actividades industriales.

Junto a la solicitud de utilidad pública e interés social se deberá presentar una justificación detallada de la necesidad de su emplazamiento, para lo cual deberán aportar, informe justificativo de su necesidad de emplazamiento en el Suelo No Urbanizable. Del mismo modo, cuando las instalaciones de utilidad pública e interés social admitan una localización alternativa se deberá justificar, en la solicitud de la licencia, la idoneidad de la ubicación elegida.

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

**Art. 235.6.**

Se suprime el párrafo del art. 235.6, que dice textualmente: "Se consideran actuaciones de utilidad pública e interés social los movimientos de tierras, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales", que pasa a tener la siguiente redacción:

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

**Art. 235.7.**

Se añade al art. 235 el punto 7, con la siguiente redacción:

Las Edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos deberán, tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño al paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior.

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

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

**Art. 235.8.**

Se añade un punto 8, con la siguiente redacción:

Las dimensiones de la parcela serán las adecuadas para la instalación que se pretenda realizar, sin que sea de aplicación las dimensiones de las Unidades Mínimas de Actuación para cada clase de suelo.

Con independencia de las modificaciones introducidas anteriormente en la redacción del artículo 235, correspondientes a la aprobación inicial, de cara a la aprobación provisional de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística referida a las normas reguladoras del Suelo No Urbanizable, y con motivo de dar cumplimiento a los Informes Previos de Valoración Ambiental de la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente, emitidos con fecha 15 de enero y 25 de noviembre de 2009, se introducen las siguientes modificaciones en la redacción del artículo 235:

**Art. 235.9.**

Se añade al art. 235 el punto 9, con la siguiente redacción:

Todas las modificaciones deberán tener en cuenta las siguientes medidas correctoras:

I. Protección de las aguas

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

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

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

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

Deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas de Protección:

- 1) En la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre sólo podrán ubicarse aquellas obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza no puedan tenerse otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio Público Marítimo Terrestre.
- 2) Se deberá presentar justificación detallada de la necesidad de su emplazamiento, para lo cual deberán aportar junto a la solicitud de utilidad pública o interés social, informe justificativo de su necesidad de emplazamiento en el Suelo No Urbanizable. Del mismo modo, cuando las instalaciones de utilidad pública e interés social admitan una localización alternativa se deberá justificar, en la solicitud de la licencia, la idoneidad de la ubicación elegida.
- 3) Al objeto de disminuir el impacto paisajístico, las distintas construcciones deberán tener un diseño apropiado al objeto de favorecer su integración paisajística en el entorno existente: cubiertas de color tradicional, con colores claros, ocres, tierras y blancos, separación a linderos, etc.
- 4) Las zonas verdes asociadas a las distintas actuaciones deberán recoger medidas de protección sobre la fauna y la vegetación autóctona, mediante la utilización de especies típicas de la zona, sin que se produzca en ningún caso la introducción de especies alóctonas, así como posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

- 5) Los proyectos de construcción de las actuaciones de interés público, así como los núcleos zoológicos, deberán prever y recoger la solución adoptada sobre el abastecimiento de agua potable y el saneamiento de aguas residuales, así como la recogida de los residuos sólidos.
- 6) La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.
- 7) Al objeto de minimizar la contaminación lumínica y en orden a proteger la oscuridad natural del cielo, el Proyecto de Urbanización deber analizar y contemplar la utilización de las mínimas intensidades y la dirección y rangos espectrales más adecuados para conseguir la máxima protección contra la contaminación lumínica.
- 8) Las edificaciones se realizarán según los principios de la arquitectura bioclimática, debiendo ubicarse placas fotovoltaicas en los techos de todas las edificaciones que se instalen en el ámbito u otras fuentes de energía renovables.

#### **Art. 235.10.**

Se añade al art. 235 el punto 10, con la siguiente redacción:

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

1. Cualquier vertido de aguas residuales deberá realizarse a la red general de saneamiento. En caso de existir imposibilidad técnica debidamente justificada, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, acorde con las características del vertido y del medio receptor efluente. Se prohibirá cualquier vertido incontrolado de aguas residuales, directo o indirecto, que acabe en cauce público.

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

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

19. Cualquier actuación que se quiera ejecutar sobre vía pecuaria, deberá estar autorizada de forma previa por el organismo competente. Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo.
20. En las zonas de protección de cauces públicos se actuará según legislación sectorial vigente.
21. La red de saneamiento estará siempre por debajo de la de abastecimiento de agua.
22. Para garantizar la no afección de la población por ruidos, para la obtención de la licencia urbanística se exigirá a las instalaciones a implantar en el municipio el cumplimiento de los niveles máximos equivalentes de ruido a la atmósfera según legislación vigente.

**I) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:**

**Artículo 235. Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.**

1. Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

La ubicación de las actividades de interés público en el suelo no urbanizable, basados principalmente en razones de elevada ocupación de suelo; por la propia naturaleza de la actividad ; por ser actividades

especialmente molestas y que debido a las emisiones, olores, etc. no puedan ser compatibles con otras actividades industriales.

Junto a la solicitud de utilidad pública e interés social se deberá presentar una justificación detallada de la necesidad de su emplazamiento, para lo cual deberán aportar, informe justificativo de su necesidad de emplazamiento en el Suelo No Urbanizable. Del mismo modo, cuando las instalaciones de utilidad pública e interés social admitan una localización alternativa se deberá justificar, en la solicitud de la licencia, la idoneidad de la ubicación elegida.

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

2. No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de esta Ley, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquella. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

5. A los efectos del cumplimiento del art. 52 de la L.O.U.A. se establece que la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo será del 10% del costo de la implantación, con independencia de las tasas, impuestos y garantías municipales.

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

7. Las Edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos deberán, tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño al paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior.

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

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

8. Las dimensiones de la parcela serán las adecuadas para la instalación que se pretenda realizar, sin que sea de aplicación las dimensiones de las Unidades Mínimas de Actuación para cada clase de suelo.

9. Todas las modificaciones deberán tener en cuenta las siguientes medidas correctoras:

#### IV. Protección de las aguas

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

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

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

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

Deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas de Protección:

- 9) En la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre sólo podrán ubicarse aquellas obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza no puedan tenerse otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio Público Marítimo Terrestre.
- 10) Se deberá presentar justificación detallada de la necesidad de su emplazamiento, para lo cual deberán aportar junto a la solicitud de utilidad pública o interés social, informe justificativo de su necesidad de emplazamiento en el Suelo No Urbanizable. Del mismo modo, cuando las instalaciones de utilidad pública e interés social admitan una localización alternativa se deberá justificar, en la solicitud de la licencia, la idoneidad de la ubicación elegida.
- 11) Al objeto de disminuir el impacto paisajístico, las distintas construcciones deberán tener un diseño apropiado al objeto de favorecer su integración paisajística en el entorno existente: cubiertas de color tradicional, con colores claros, ocres, tierras y blancos, separación a linderos, etc.
- 12) Las zonas verdes asociadas a las distintas actuaciones deberán recoger medidas de protección sobre la fauna y la vegetación autóctona, mediante la utilización de especies típicas de la zona, sin que se produzca en ningún caso la introducción de especies alóctonas, así

como posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

- 13) Los proyectos de construcción de las actuaciones de interés público, así como los núcleos zoológicos, deberán prever y recoger la solución adoptada sobre el abastecimiento de agua potable y el saneamiento de aguas residuales, así como la recogida de los residuos sólidos.
- 14) La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.
- 15) Al objeto de minimizar la contaminación lumínica y en orden a proteger la oscuridad natural del cielo, el Proyecto de Urbanización deberá analizar y contemplar la utilización de las mínimas intensidades y la dirección y rangos espectrales más adecuados para conseguir la máxima protección contra la contaminación lumínica.
- 16) Las edificaciones se realizarán según los principios de la arquitectura bioclimática, debiendo ubicarse placas fotovoltaicas en los techos de todas las edificaciones que se instalen en el ámbito u otras fuentes de energía renovables.

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

1. Cualquier vertido de aguas residuales deberá realizarse a la red general de saneamiento. En caso de existir imposibilidad técnica debidamente justificada, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, acorde con las características del vertido y del medio receptor efluente. Se prohibirá cualquier vertido incontrolado de aguas residuales, directo o indirecto, que acabe en cauce público.

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

conservación del suelo fértil par la posterior revegetación final de toda el área afectada.

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

estar autorizada de forma previa por el organismo competente. Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo.

20. En las zonas de protección de cauces públicos se actuará según legislación sectorial vigente.
21. La red de saneamiento estará siempre por debajo de la de abastecimiento de agua.
22. Para garantizar la no afección de la población por ruidos, para la obtención de la licencia urbanística se exigirá a las instalaciones a implantar en el municipio el cumplimiento de los niveles máximos equivalentes de ruido a la atmósfera según legislación vigente.

## **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO.**

### **J) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:**

#### **Artículo 242. De Protección del Litoral.**

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

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

**2. Unidad Mínima de Actuación.** La Unidad Mínima de Actuación se establece en 5.000 m<sup>2</sup>.

#### **3. Usos.**

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

**B. Usos Compatibles:**

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

**C. Prohibidos:** Todos los demás.

#### **4. Actuaciones.**

**A. Permitidas:**

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

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

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.
- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos de uso agrícola.

- Construcción de Naves de dimensión máxima de 100 m<sup>2</sup>.
- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.

**B. Prohibidas:**

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

**C. Excepcionalidad de las actuaciones:**

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

**K) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:**

Añadir al artículo 242, apartado 4, el siguiente párrafo:

**D. Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social.**

a) Previa aprobación del correspondiente expediente de declaración de utilidad pública e interés social y concesión de la licencia, una vez aprobado el Plan Especial o Proyecto de Actuación, se permitirá:

- La construcción de hoteles rurales.

b) Instalaciones para núcleos zoológicos, previa aprobación del Proyecto de Actuación o, en su caso, Plan Especial, sin necesidad de la

previa declaración de Utilidad Pública e Interés Social que la lleva implícita, tal y como establece el art. 231.6.

Suprimir el párrafo 2º del Apartado B del art. 242, que dice “quedan expresamente prohibidas las construcciones de utilidad pública e interés social”.

#### L) **REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:**

##### **Artículo 242. De Protección del Litoral.**

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

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

**2. Unidad Mínima de Actuación.** La Unidad Mínima de Actuación se establece en 5.000 m<sup>2</sup>, siempre que sea superior a la Unidad Mínima de Cultivo.

##### **3. Usos.**

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

##### **B. Usos Compatibles:**

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

**C. Prohibidos:** Todos los demás.

##### **4. Actuaciones.**

##### **A. Permitidas:**

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

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

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.
- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos de uso agrícola.
- Construcción de Naves de dimensión máxima de 100 m<sup>2</sup> de uso agrícola.
- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.

**B. Prohibidas:**

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

**C. Excepcionalidad de las actuaciones:**

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

**D. Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social.**

**a)** Previa aprobación del correspondiente expediente de declaración de utilidad pública e interés social y concesión de la licencia, una vez aprobado el Plan Especial o Proyecto de Actuación, se permitirá:

La construcción de hoteles rurales.

**b)** Instalaciones para núcleos zoológicos, previa aprobación del Proyecto de Actuación o, en su caso, Plan Especial, sin necesidad de la previa declaración de Utilidad Pública e Interés Social que la lleva implícita, tal y como establece el art. 231.6.

Chipiona, a 21 de diciembre de 2009.

Fdo. Leonor Hidalgo Patino.  
Jefa de Urbanismo.

Fdo. María Joyanes Abancens.  
Arquitecta Mpal.

Fdo. Ramón Ageo de Bustillo.  
Arquitecto Técnico Mpal.