

TÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN

SECCIÓN 1ª: DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Art. 5.1.1.- Definición y ámbito de aplicación

- 1.- El PGOU clasifica como suelo no urbanizable los ámbitos del territorio municipal que por sus valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales deben ser protegidos, en mayor o menor grado, del proceso urbanizador, evitando su transformación o degradación, en aras a la conservación y potenciación de sus valores.
- 2.- La delimitación de su ámbito está representada en los planos 6, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4. y 7 de "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo ", a escala 1/10.000 y 1/20.000.

Art. 5.1.2.- Categorías del suelo no urbanizable

- 1.- El suelo no urbanizable comprende, según la LOUA y la Ley 6/98, aquellos terrenos que concurren en alguna de las circunstancias siguientes:
 - Estar sometido a algún régimen especial de protección (en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales; o de riesgos naturales con limitaciones o servidumbres).
 - Por consideraciones de este PGOU, basadas en su valor agrícola, forestal, ganadero, riquezas naturales u otros que se consideren inadecuados para un desarrollo urbano.
- 2.- Los niveles y medidas de protección serán específicas para cada tipo de área, según se marca en la planimetría de este PGOU y se regula en el articulado que continúa.
- 3.- Se distinguen distintas zonas afectadas por normativa específica:
 - a) Cauces naturales, ríos y arroyos.
 - b) Vías pecuarias y caminos.
 - c) Edificaciones u otros elementos protegidos.
 - d) Yacimientos arqueológicos.
 - e) Carreteras públicas.
 - f) Infraestructuras:
 - Puntos de captación de agua potable y acuíferos.
 - Redes eléctricas, telefónicas o de abastecimiento.
 - Depósitos.
 - Depuradoras.
 - Repetidores de televisión y de telefonía móvil.
 - g) Zona de interés cultural (Romería).
 - h) Áreas de reserva integral y natural del complejo endorreico de Espera.
 - j) Zona de protección del paisaje urbano.
 - k) Zona de protección de interés agrícola .
 - l) Zona de protección de interés forestal.
 - m) Áreas de bosques-islas.
 - n) Otras zonas con interés ornitológico.
- 4.- En todo el suelo no urbanizable se prohíbe todo asentamiento que pueda dar lugar a núcleo de población según la definición contenida en el art. 5.1.5. del presente Plan, así como la parcelación urbanística controlada o descontrolada, garantizándose en todo caso la preservación de este tipo de suelo del proceso de desarrollo urbano.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

Art. 5.1.3.- Parcelaciones rústicas y segregaciones

- 1.- En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en todo caso, estarán sujetas a declaración de innecesariedad.
- 2.- A excepción de lo dispuesto en el punto 3, no se autorizarán ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni la segregación de fincas de superficie a tal superficie mínima.

La unidad mínima de cultivo en el ámbito territorial de Espera, que, con carácter provisional señala la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales (BOJA Nº 136, de 26 de noviembre de 1996), es de dos y media (2,50) hectáreas --(25.000) metros cuadrados-- en secano y cero con veinticinco (0,25) hectáreas --dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados-- en regadío.
- 3.- Únicamente podrán segregarse parcelas por debajo de la mínima establecida cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando la segregación se produzca para unirla o otra u otras, a fin de completar la superficie de la unidad mínima, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de dicha unidad.
 - b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo (dentro del año siguiente) a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros fines de carácter no agrario y que posteriormente se acredite su finalización, y siempre que tales usos y edificaciones no agrarias sean autorizables y reúnan las condiciones urbanísticas establecidas en el presente PGOU. En todo caso, la autorización de la actividad debe ser anterior o simultánea a la segregación.
 - c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.
 - d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.
- 4.- Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones y segregaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados.

Art. 5.1.4.- Prohibición de parcelaciones urbanísticas

- 1.- Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, tal como se define en el artículo siguiente. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
- 2.- Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación en forma conjunta; o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
- 3.- La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado. Ello conllevará, además, todas las sanciones que le sean de aplicación.

Art. 5.1.5.- Concepto de núcleo de población

- 1.- Se entiende por núcleo de población dentro del suelo no urbanizable todo asentamiento de población o actividades que genere relaciones o necesidades de servicios, equipamientos o infraestructuras comunes o de dependencia entre edificaciones, equiparables a las propias de las áreas con destino urbano.

Ello se evitará en todos los casos, adaptándose medidas reales que controlen la proliferación de viviendas de segunda residencia en suelo no urbanizable. Por ello, no se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística que amparándose en la unidad mínima de cultivo conlleve una transformación de la naturaleza del suelo, o presente claros indicios de pretenderlo.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- 2.- Así, se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias.
- a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) y cuenten con alguno de los servicios siguientes: Red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, suministro de energía eléctrica de común utilización (p.ej. red de baja tensión) u otros que sean de uso comunitario.
 - b) La situación de edificación a una distancia inferior a cincuenta (50) metros entre ellas.
 - c) La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a mil (1.000) metros de un núcleo de población existente. Se exceptúan las instalaciones y construcciones vinculadas al uso de servicios urbanos, infraestructuras y servicios del tráfico de las carreteras.
 - d) La existencia de más de dos (2) viviendas por hectárea o de tres (3) viviendas en dos (2) hectáreas.
 - e) La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable, como: apertura de caminos o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.
 - f) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.
 - g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
 - h) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que lo otorgó.
 - i) La constitución de proindivisos o régimen de multipropiedad sobre la parcela en la que concurra alguno de los indicios anteriores.
- 3.- La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado.

SECCIÓN 2ª:

ESPECIALIDADES DE TRAMITACIÓN

Art. 5.1.6.- Documentación necesaria y especificaciones en suelo no urbanizable

- 1.- La ubicación de una actividad que lleve aparejada edificación y transformaciones de suelo precisará la tramitación de un proyecto técnico que, además de la ordenación en la parcela de la instalación que se pretende realizar, deberá contener:
- Plano catastral de la totalidad de ámbito, indicando usos y superficies.
 - Plano topográfico de la totalidad del ámbito.
 - Tratamiento paisajístico del conjunto, garantizando la conservación de caminos o cañadas.
 - Solución de la conexión con la red viaria territorial.
 - Tratamiento autónomo del saneamiento, depuración y tratamiento posterior de vertidos.
 - Tratamiento del suelo de la totalidad del ámbito.
 - Estudio justificativo de la no producción de daños al ecosistema y la garantía el mantenimiento de los recursos naturales y de la correcta explotación de los mismos, en su caso.

- Tratamiento de la edificación e instalaciones a nivel de proyecto básico.
 - Se realizará, en los casos en que la Administración Regional, el Ayuntamiento o los servicios técnicos de apoyo y asesoramiento lo demanden, un estudio de impacto ambiental que detecte posibles agresiones al medio natural y turístico, y establezca medidas para paliarlas.
 - Para la construcción de edificaciones o instalaciones destinadas o vinculadas a explotaciones agrarias, ganaderas o forestales se exigirá la documentación acreditativa del Registro de la Propiedad y estar dado de alta desde el punto de vista social y fiscal para el ejercicio de la actividad agropecuaria.
- 2.- Para que las actuaciones de interés público sean autorizables, deberá demostrarse fehacientemente dicha condición mediante informe del organismo correspondiente, debiendo de ponderarse las siguientes circunstancias:
- Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación del territorio, considerando, según los casos, la relación con los núcleos urbanos, las redes de infraestructuras y servicios, dotaciones y red de comunicaciones.
 - Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable y evaluación del impacto en el medio físico.
 - Oportunidad y conveniencia de la actividad para el desarrollo económico y social.
 - Necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable y en la localización propuesta.

Para ello será necesario presentar la documentación exigida en art. 1.6.11.2 de este PGOU y seguir la tramitación que se especifica en ese artículo cuando se trate de Proyectos de Actuación. Si se trata de un Plan Especial se seguirá el procedimiento establecido en la LOUA para los citados planes.

- 3.- No se podrán autorizar aquellas instalaciones que puedan ser enclavadas en suelos urbanos o aptos para urbanizar.
- 4.- El mantenimiento de la instalación correrá a cargo del promotor.
- 5.- En actuaciones no vinculadas a los usos característicos o a los relacionados con la ejecución, el entretenimiento y servicio a la obra pública, se podrá exigir un compromiso de contribución a los costes de las medidas tendentes a mejorar el medio rural en concepto de participación de la comunidad de los beneficios derivados del planeamiento, al permitir la implantación de usos excepcionales respecto al destino natural del suelo rústico.

SECCIÓN 3ª: SUELOS AFECTADOS POR NORMATIVA SECTORIAL

Art. 5.1.7- Vías pecuarias

- 1.- Su ámbito de aplicación es el ancho legal de las vías pecuarias de dominio público, según la aprobación definitiva de los trazados y deslindes propuestos por la Consejería de Medio Ambiente.
- 2.- Se prohíbe cualquier tipo de edificación o implantación de actividad en su ámbito. Sólo se permite su utilización como vías de tránsito y comunicación de ganado y personas, debiendo potenciar su aprovechamiento como itinerarios lúdico deportivos.
- 3.- Se deberán llevar a cabo actuaciones de plantación de arbolado en sus márgenes, para que el tránsito por ellas sea más agradable.
- 4.- Las edificaciones ubicadas en su ámbito y no señaladas expresamente en este PGOU como pertenecientes a núcleo de población reconocido como tal, quedan sometidas al régimen de fuera de ordenación.
- 5.- Se proponen trazados alternativos para los tramos de Vías pecuarias que discurren por el núcleo urbano o urbanizable, así como se solicita la desafectación de aquellas que aparecían en suelo urbano en las NN.SS. anteriores de 1991.

Dichos trazados se recogen en los planos de ordenación del territorio y también en los del suelo urbano

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

Su inclusión en el Sistema General de Comunicaciones queda condicionada a la previa desafectación de los tramos urbanos correspondientes y a la autorización de la modificación del trazado por parte del Organismo Competente. En todo caso, quedará garantizada la continuidad del tránsito ganadero.

- 6.- La desafectación de los tramos de vías pecuarias incluidos en el núcleo urbano dará lugar automáticamente a la exclusión de dichos tramos del Sistema General de Comunicaciones. Los usos, intensidades edificatorias y demás parámetros urbanísticos serán, a partir de la desafectación.
- 7.- En todo caso, se estará a lo dispuesto en el art. 2.3.1.

Art. 5.1.8.- Yacimientos arqueológicos

- 1.- Comprende aquellos terrenos contenidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico y de aquellos que en el futuro puedan aparecer, se incluyan o no en el citado Catálogo, según lo establecido en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, en la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Decreto 32/1993 de Actividades Arqueológicas y en el Decreto 19/1995 de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- 2.- Serán de obligado cumplimiento las condiciones establecidas en los arts. 2.4.2 y siguientes de este Plan.

Art. 5.1.9.- Cauces y márgenes de ríos, arroyos y zonas húmedas.

- 1.- La finalidad de esta subsana es la conservación del sistema hidrológico superficial y sus ecosistemas. Se estará a lo dispuesto por el organismo competente (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir)
- 2.- Se prohíbe expresamente cualquier tipo de vertido residual sin previa depuración. Se prohíbe igualmente la tala de arbolado.
- 3.- En relación con las zonas de protección se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas.
- 4.- En los suelos que alberguen acuíferos subterráneos no podrán autorizarse vertidos contaminantes. En las obras de edificación que se soliciten deberá preverse un sistema de evacuación de las aguas residuales que garantice la no contaminación de la capa freática.
- 5.- En todo caso, se estará a lo establecido en el Capítulo 3 del Título II, "Condiciones generales de protección".

Art. 5.1.10.- Infraestructuras y carreteras

- 1.- Son los terrenos afectados por las diversas infraestructuras existentes o previstas en el término municipal y sus zonas de protección, así como los terrenos de dominio y uso público ocupados por las carreteras, proyectadas o construidas para la circulación de automóviles, sea cual sea la administración de la que dependan.
- 2.- Respecto a las infraestructuras, su ámbito de protección es el establecido para cada una de ellas en su legislación sectorial y en los arts. 2.2.3 y 2.2.5 de este PGOU, aun cuando no se señalen gráficamente por la complejidad que ello entraña de forma general.
- 3.- Respecto a las carreteras, los ámbitos de protección aplicables serán los establecidos por la Ley de Carreteras vigente y sus reglamentos, así como lo dispuesto en el art. 2.2.2.

Art. 5.1.11- Incidencias de otras determinaciones de protección

Todas las determinaciones de este P.G.O.U para el suelo no urbanizable, son válidas sin perjuicio de que se cumplan además las medidas de protección y gestiones establecidas para el suelo no urbanizable por las Normas Subsidiarias Provinciales y las recogidas en el Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz, cuando dichas determinaciones no vinieran recogidas expresamente en este P.G.O.U., o cuando desde este P.G.O.U se haga referencia expresa a los mismos.

Además, se tendrá en cuenta lo establecido en las determinaciones generales de protección del Título II de este PGOU.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

Además, serán de aplicación todas las nuevas determinaciones específicas con carácter normativo que puedan llegar a estar vigentes en su momento con relación a espacios protegidos, protección de la avifauna y del paisaje.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 5.2.1.- Régimen de usos

- 1.- Se consideran usos característicos del suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven del tipo de suelo de que se trate, los siguientes:
 - a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales como la horticultura, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.
 - b) Los vinculados a la utilización racional de recursos naturales y encaminados a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que impliquen su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.
- 2.- Salvo en el caso en que la actuación afecte a zonas con interés forestal incluyendo construcciones o disminución de la cubierta forestal, son usos compatibles:
 - a) Las actividades extractivas que cumplan las condiciones señaladas en el punto 2 del art. 5.2.3.
 - b) El ocio ligado al medio natural: instalaciones y actividades deportivas, recreativas o turísticas no residenciales definidas en el art. 5.2.4.
 - c) Los servicios urbanos e infraestructuras y los servicios del tráfico de carreteras definidos en el art. 5.2.5, a excepción de los que por sus características deben localizarse en áreas urbanas.
 - d) Otras dotaciones de iniciativa pública en las que concurren los requisitos de utilidad pública e interés social (Actuaciones de Interés Público).

En los casos a), b) y d) deberán tramitarse como Utilidad Pública e Interés social.

- 3.- Los restantes usos son incompatibles o prohibidos.
- 4.- Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial (no agropecuario) cuando se acredite la conveniencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas urbanas calificadas para acoger el uso industrial. No se permitirá la implantación de talleres.

En este caso, se potenciarán las medidas correctoras de todo tipo de impacto medioambiental. Se será especialmente generoso en la implantación de especies arbóreas, conformación de barreras visuales naturales, reforestación, mejora y embellecimiento del entorno, etc... que conserven, e incluso mejoren la situación original antes de la implantación de la actividad. En tal caso, se realizará un informe previo por parte del Ayuntamiento sobre la conveniencia de esta implantación para posteriormente continuar con los trámites necesarios para la autorización definitiva ante los organismos competentes.

- 5.- Se establecen dentro de cada categoría de suelo no urbanizable los usos admisibles, en su articulado correspondiente.

Art. 5.2.2.- Condiciones del uso agropecuario y otras actividades directamente vinculadas

- 1.- Se incluyen en este tipo las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.
- 2.- Se regirán por lo dispuesto en la Ley de Montes, legislación forestal complementaria y legislación agraria; así como la Ley de Protección Ambiental de Andalucía. Cuando la explotación lleve aparejados usos comerciales o industriales se aplicará con carácter complementario la regulación de dichos usos.
- 3.- Las instalaciones deberán contar con sistema de depuración propio, con las características adecuadas al tipo de vertido de las mismas.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- 4.- Entre las actuaciones directamente vinculadas con el uso agropecuario se encuentran: tala de conservación; tala de transformación; cercas o vallados de carácter cinegético; desmontes, aterramientos y rellenos; captación de agua; infraestructura de servicio a la explotación; instalaciones anexas a la explotación; obras o instalaciones industriales para la primera transformación de productos de la explotación.
- 5.- En general sólo se permitirán las viviendas unifamiliares cuando estén directamente vinculadas a la explotación agropecuaria de la finca en la cual se ubica, así como a la guardería de complejos en el medio rural, sin que en ningún caso exista la posibilidad de formación de núcleo de población. La parcela en la cual se autorice la construcción de una vivienda no podrá segregarse por debajo de la parcela mínima establecida en función del tipo de vivienda. Por lo tanto, adquirirá la condición de indivisible en tal superficie y así deberá constar en el Registro de la Propiedad.

Art. 5.2.3.- Condiciones del uso de actividades extractivas

- 1.- Comprende la extracción de materiales del suelo y subsuelo con fines comerciales, incluyendo las edificaciones accesorias de carácter provisional, como son:
- La extracción de arenas o áridos de todo tipo.
 - Salinas.
 - Extracciones mineras a cielo abierto.
 - Extracciones mineras subterráneas.
 - Instalaciones anexas a la explotación, como edificios e instalaciones de maquinarias propias a la actividad a desarrollar.
 - Vertidos de los residuos de la actividad minera.
- 2.- Las explotaciones requerirán concesión previa administrativa y se regirán por la normativa sectorial de aplicación y las condiciones que se especifican a continuación, establecidas por la norma 24 del PEPMF:
- Las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, se tramitarán según lo establecido en la LOUA para las construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable. La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre.
 - Quedan exceptuadas de los requisitos exigidos para las actuaciones de interés público e informe de la DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.
 - En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes en todas clases situados en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.
 - En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.
- 3.- Se prohíben las actividades extractivas en los suelos especialmente protegidos, señalados expresamente en el plano nº 6 "Estructura General y Orgánica del Territorio".

Art. 5.2.4.- Condiciones del uso de ocio ligado al medio natural.

- 1.- Comprende todas las actividades de ocio destinadas al recreo de la población que, por su relación con el medio natural, deban localizarse en suelo rústico, como son:

- Adecuaciones naturalistas, tales como: senderos, recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
 - Adecuaciones recreativas, como mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, aparcamientos, etc.
 - Parque rural: Espacio libre de uso público implantado en el medio rural. Su ubicación y diseño ha de ser conforme a las características del entorno.
 - Instalaciones deportivas en el medio rural. Son aquellas actividades deportivas que por sus características innatas no pueden desarrollarse en el medio urbano.
 - Albergues de carácter social para el desarrollo de actividades pedagógicas o similares.
 - Campamentos de turismo.
 - Instalaciones no permanentes, como merenderos o chiringuitos.
 - Actividades turísticas recreativas, entendiendo como tales aquellas que están ligadas y vinculadas directamente al medio natural sin ser agresivas con el entorno y que además, por sus características innatas, no pueden o deben desarrollarse en el medio urbano.
 - Ventas.
- 2.- Las construcciones necesarias para estas instalaciones deberán integrarse en el paisaje y ajustarse a las condiciones estéticas y de composición señaladas en el capítulo 3 del presente título.
- 3.- El proyecto de campamento de turismo deberá incluir, para la obtención de licencia, los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

Art. 5.2.5.- Condiciones del uso de servicios urbanos, infraestructuras y servicios del tráfico de las carreteras

- 1.- Comprende este uso las instalaciones y construcciones vinculados a las obras públicas, de carácter infraestructural y aquellos servicios urbanos que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable, tales como:
- A) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, como:
- A.1.- Instalaciones provisionales para la ejecución de obras públicas, fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
 - A.2.- Entretenimiento y servicio de las obras públicas, de carácter permanente, para el mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura.
 - A.3.- Edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras, como estaciones de servicio. Deberán cumplir las condiciones establecidas para la declaración de los usos de utilidad pública o interés social (art. 5.1.6, apdo. 2 de este PGOU).
- B) Infraestructuras que conforman el sistema general:
- B.1.- Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, como son antenas, repetidores, estaciones, etc.
 - B.2.- Infraestructuras energéticas, como líneas de transporte de alta y media tensión, subestaciones eléctricas, etc.
 - B.3.- Infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento, como tuberías de conducción y canales, plantas de tratamiento, depósitos de agua, colectores de saneamiento, plantas depuradoras, etc.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

B.4.- Obras de protección hidrológica ante avenidas de agua y defensa del suelo (encauzamiento de corrientes, plantaciones de setos, riberas, construcciones de pequeños azudes, etc.).

B.5.- Vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales o agrarios, y sus instalaciones anexas de mantenimiento, selección y tratamiento (definidos en el art. 2.1.5 de este PGOU).

B.6.- Viario de carácter general.

Las infraestructuras no previstas por el presente PGOU sólo se autorizarán si ineludiblemente deben localizarse en esta clase de suelo y si son concurrentes con el modelo territorial propuesto.

C.- Servicios urbanos, en general de titularidad pública o concesionarios de la administración, que deban emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable: cementerios, helipuertos, aeropuertos, casas-cuartel, instalaciones militares y otros servicios similares.

- 2.- Cumplirán las condiciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente. Aquellas instalaciones que compartan características comunes con el uso de viviendas, oficinas, comercial o cualquier otro equiparable de los reglados en este PGOU, se regirán complementariamente por las condiciones higiénicas, sanitarias, de seguridad o funcionalidad establecidas para aquel.

Además, durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno sea función de los daños previsibles.

- 3.- La depuradora de aguas fecales se sitúa en suelo no urbanizable.
- 4.- El trazado de las líneas eléctricas introducirá como variable decisoria la minimización del impacto ecológico y visual, de tal modo que preferentemente se tenderá a su enterramiento.
- 5.- La construcción de nuevos viales solamente se autorizará en casos de justificada necesidad y especialmente si condiciona la viabilidad de la explotación. Se favorecerán aquellos trazados que supongan un beneficio para un mayor número de fincas y que supongan el menor impacto ambiental (pendiente, longitud, materiales, cunetas, pasos de agua, etc.).
- 6.- Para la autorización de los usos señalados como B y C en el apartado 1 se deberá obtener la declaración de utilidad pública o interés social. No obstante, para los sistemas generales contemplados desde este PGOU se considerará implícitamente otorgada tal declaración.
- 7.- Para los sistemas generales de infraestructuras viarias será obligatorio, con carácter general, incluir medidas de protección ambiental relativas a la contaminación atmosférica a causa de la circulación.

Art. 5.2.6.- Condiciones de uso de infraestructuras de generación de energía eólica.

- 1.- Comprende este uso las instalaciones y construcciones vinculadas al aprovechamiento eólico así como las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al Sistema Eléctrico.

Aquellos proyectos de implantación de parques eólicos para la generación industrial de energía eólica tendrán aerogeneradores de potencia individual superior a 600 KW. Los aerogeneradores de potencia inferior a 600 KW y los proyectos que contemplen la instalación de estas máquinas sólo podrán destinarse al autoconsumo.

- 2.- Cada proyecto de parque eólico deberá incluir los aerogeneradores, líneas interiores, puesto de control, construcciones anexas, líneas de conexión parque-subestación y subestación del parque y estará sometido al correspondiente procedimiento de prevención Ambiental.
- 3.- Distancias.

3.a.- La distancia mínima entre aerogeneradores con eje del motor en disposición horizontal, sean de un mismo parque o de parques colindantes se regirá por las siguientes normas:

. En la dirección en sentido perpendicular a la dirección principal del viento tres veces la dimensión del rotor de eje horizontal.

. En la misma dirección predominante del viento seis veces la dimensión del diámetro del rotor de eje horizontal.

3.b.- La distancia mínima entre aerogeneradores con eje del rotor vertical, sean de una mismo parque o de parques colindantes se regirá por las siguientes normas:

. 175 metros en la dirección en sentido perpendicular a la dirección principal del viento.

. 400 metros en la dirección predominante del viento.

3.c.- Se establecerá una distancia mínima de protección de 1500 metros con respecto al suelo urbano y urbanizable y de 500 m con respecto a la Barriada La Gaviota.

3.d.- Protección contra el ruido: el proyecto de parque Eólico deberá incluir estimaciones del ruido que pueda producir el parque, en condiciones de viento medio, y dentro de una radio de 2 Km. En torno al mismo, justificando que en la ubicación seleccionada el parque cumple las condiciones establecidas por el Decreto 74/1996 de 20 de febrero y el Reglamento de Calidad del Aire de 7 de marzo de 1996. En todo caso, el proyecto deberá asegurar que no se producirá una situación que supere los 50 dB (A) a 500 metros del aerogenerador más cercano. Si el ruido de fondo supera el límite de 50 dB (A), se cambiará este límite al valor medido del ruido de fondo.

3.e.- Los aerogeneradores se localizarán a una distancia mínima de 120 m del eje de las carreteras. En caso de que se instalaran aerogeneradores de altura superior a 80 metros, medidos entre la rasante y el buje, la distancia mínima sería de vez y media dicha altura.

3.f.- Se establecerá una distancia mínima de protección de 150 m a los yacimientos arqueológicos, bienes de interés cultural o edificios de interés que participen de valores históricos, culturales y ambientales.

3.g.- Las estructuras verticales de soporte de los aerogeneradores tendrán recubrimiento en toda su superficie y adoptarán el color que minimice su visibilidad en el emplazamiento en el que se instale.

4.- El proyecto de Parque Eólico incluirá la subestación de parque, así como de otras construcciones anexas (edificio control, servicios generales y taller-almacén) atenderán a las características arquitectónicas de las construcciones de la zona, procurando su instalación en zonas poco visibles, e incluso utilizando pantallas, preferiblemente vegetales, que minimicen el posible impacto visual.

5.- Líneas eléctricas de Parque.

5.a.- Línea de conexión Parque-Subestación

Corresponde con las líneas de conexión Parque-Subestación a las líneas que transportan la energía de la subestación de cada parque a una subestación primaria o secundaria del sistema de evacuación. Estas líneas estarán sometidas al procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental con el conjunto del parque al que sirven, y en las condiciones establecidas por la Ley 7/1994 y su reglamento (Decreto 292/1995) que determinará la alternativa de trazado con menor impacto ambiental de su diseño, así como las características a efectos ambientales.

5.b.- Línea de conexión interna

Son aquellas líneas de conexión interna que se distribuyen por el interior de un Parque Eólico y que, en cualquier caso, deberán discurrir enterradas en todo su trayecto, preferiblemente aprovechando el trazado de los viales del Parque Eólico.

6.- Accesos.

6.a.- Viarío existente (carreteras, caminos y vías pecuarias). El acceso a los parques eólicos se realizará, en la medida de lo posible, a través de las carreteras, caminos y vías pecuarias

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

existentes. Con relación a las vías pecuarias se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación.

- Los caminos preexistentes que sean necesarios para el mantenimiento de los parques podrán ser dotados de firme granular. No podrán ser utilizados firmes rígidos (hormigón) ni semirígidos (asfalto) para el tratamiento de los caminos.
- Se podrá modificar puntualmente el trazado de los caminos preexistentes cuando tengan una pendiente superior al 12%, o en curvas con un radio inferior a 12 metros.
- En aquellos casos en que sea imprescindible para la ejecución y mantenimiento de las obras, podrá ampliarse el ancho de los caminos, de forma temporal o permanente, siempre y cuando se justifique técnicamente dicha necesidad. Las posibles ampliaciones requerirán informe previo positivo de la administración medioambiental competente.
- Los tramos de camino inutilizados o modificados temporalmente, los sistemas de drenaje u otras infraestructuras que puedan verse alteradas por la remodelación de accesos serán restaurados o restituidos adecuadamente una vez finalizada la fase de construcción, siendo obligatorio la incorporación de su proyecto de restauración junto con el proyecto conjunto.

6.b.- Creación de nuevos caminos

- Solo podrán abrirse nuevos caminos para la ejecución y servicios de los parques eólicos, cuando puedan aprovecharse vías preexistentes, siendo el criterio la apertura del menor número posible de Kilómetros de camino y el menor impacto ambiental paisajístico de los mismos.
- Podrán dotarse de firme granular a aquellos caminos necesarios para el mantenimiento y servicio de los parques. No podrán ser utilizados firmes rígidos (hormigón) ni semirígidos (asfalto) para los nuevos caminos.
- Los nuevos caminos tendrán una anchura máxima de calzada de 4,5 metros.
- Una vez terminadas las obras de ejecución del parque se procederá a la restitución del terreno a su estado inicial, siendo obligatoria la incorporación de su proyecto de restauración junto con el proyecto conjunto.

Art. 5.2.7.- Condiciones de uso de otras actividades declaradas de interés público en suelo no urbanizable.

- 1.- Son aquellas que, en virtud de su declaración como tales y siguiendo lo establecido para ellas en la legislación (sin perjuicio de las incluidas en alguno de los otros grupos expuestos en este capítulo), deban emplazarse necesariamente en el medio rural y precisan de la expresa declaración como de utilidad pública e interés social.
- 2.- En ningún caso se entenderán comprendidas las edificaciones o instalaciones de carácter residencial.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 5.3.1.- Edificaciones permitidas

- 1.- En el suelo no urbanizable sólo podrán autorizarse construcciones e instalaciones destinadas o vinculadas a los usos característicos o compatibles de esta clase de suelo, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven por la localización concreta, por legislación específica o por otras causas similares.
- 2.- Las construcciones destinadas a vivienda sólo podrán realizarse cuando sean necesarias para los usos característicos o compatibles, queden vinculadas a los mismos y no exista posibilidad de formación de núcleo de población, debiéndose de justificar la autonomía de las infraestructuras.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- 3.- Para ser autorizadas, las construcciones deberán vincularse a fincas que reúnan la condición de la parcela mínima establecida en el presente artículo para cada actividad, mediante afectación real con inscripción registral.
- 4.- Deberán garantizarse todos los servicios con carácter autónomo: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.
- 5.- El acceso a las edificaciones permitidas ha de realizarse por los caminos existentes, que no podrán modificarse, sino tan sólo ampliarse en el interior de la parcela, para el acceso individual. Se permitirán mejoras técnicas de caminos que no desvirtúen su carácter rústico.
- 6.- Todas aquellas construcciones que por su uso, superficie o implantación puedan tener efectos negativos en el medio y se encuentren incluidas en los Anexos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, precisarán un estudio ambiental previo a su autorización.
- 7.- Las nuevas edificaciones en suelo no urbanizable se ajustarán, con carácter general, a las siguientes condiciones:
- a) Distancia mínima alrededor de quinientos (500) metros a cualquier núcleo de población, y en todo caso la zona indicada en el Plano nº8 como "Área de protección del paisaje urbano", cuyos límites son, en general, accidentes naturales o límites oficiales (caminos, carreteras, vías pecuarias, linderos, etc..).
 - b) Se exceptúan las instalaciones y construcciones vinculadas al uso de servicios urbanos, infraestructuras y servicios del tráfico de las carreteras.
 - c) Condiciones estéticas y tipológicas acordes a su emplazamiento rural, empleando preferentemente materiales tradicionales: estructuras de muros de carga, paramentos exteriores enfoscados y pintados de blanco, cubierta inclinada de tejas cerámicas curvas (o cañizo), etc.
 - d) La ubicación de las edificaciones no podrá ser en prominencias del terreno y, en cualquier caso, su emplazamiento minimizará el impacto paisajístico de la edificación.
- 8.- Obras de reforma: Se admiten obras de mejora, conservación y rehabilitación en todos los edificios existentes, incluso en el "Área de protección del paisaje urbano", siempre que cumplan el resto de condiciones generales de las edificaciones en suelo no urbanizable.
- 9.- Obras de ampliación: En todo el suelo no urbanizable, incluido el "Área de protección del paisaje urbano", se admiten obras de ampliación de hasta un 20% de la superficie construida existente, en los casos siguientes:
- Edificios existentes con una implantación histórica, en todos los casos mayor de 15 años, cuya presencia no altere la imagen del paisaje urbano.
 - Edificios con Licencia de obras dónde el estado real de las obras sea conforme a esta Licencia, y ello se acredite mediante certificado final de obras o expediente de legalización visado por el correspondiente colegio profesional.
- El edificio, con su ampliación, deberá cumplir con el resto de condiciones generales de las edificaciones en suelo no urbanizable.
- 10.- Las zonas de la parcela no ocupadas por construcciones se mantendrán en su uso agrario o con plantación de arbolado autóctono.

Art. 5.3.2.- Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria

Para las construcciones ligadas al uso agropecuario se fija la parcela mínima edificable en 25.000 metros cuadrados, a excepción de las casetas para el almacenamiento de aperos e invernaderos en parcelas de regadío, para los que se fija un tamaño mínimo de parcela de 2.500 metros cuadrados. La condición de finca de regadío deberá ser acreditada en la solicitud de licencia mediante aportación de certificado de la Gerencia Territorial del Catastro de Rústica y Urbana.

En la tramitación de expedientes de concesión de licencias para la construcción de edificios destinados o vinculados a explotaciones agrarias o ganaderas se exigirá, además de lo requerido con carácter

general, documentación acreditativa del registro de la propiedad y de estar dado de alta desde el punto de vista social y fiscal para el ejercicio de la actividad agropecuaria.

Asimismo, les serán de aplicación cuantas disposiciones sectoriales les afecten, así como las siguientes condiciones:

- 1.- Generales:
 - a) Distancia mínima a los linderos de la finca y cauces: veinticinco (25) metros.
 - b) Distancia mínima respecto de otra edificación: cincuenta (50) metros.
- 2.- Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y cobertizos para animales:
 - a) Superficie máxima construida: doce (12) metros cuadrados.
 - b) Altura máxima: tres (3) metros.
 - c) Carecerán de cimentación.
 - d) Estarán contruidos con materiales tradicionales.
- 3.- Invernaderos o protección de cultivos:
 - a) Cumplirán las mismas condiciones que las casetas para el almacenamiento de aperos de labranza, salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación máxima del cincuenta por ciento (50%) de la parcela.
 - b) Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructuras fácilmente desmontables.
 - c) En caso de invernaderos comerciales deberán resolver en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.
 - d) Su ubicación se limitará a aquellos lugares menos visibles y en los que el impacto paisajístico sea menor.
- 4.- Naves agrícolas: almacenes, establos y criaderos de animales:
 - a) Superficie máxima construida: el uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela, sin superar quinientos (500) metros cuadrados salvo justificación razonada en función de las características de la explotación agropecuaria.
 - b) Altura máxima: cuatro con cincuenta (4,50) metros en planos verticales y seis (6,00) metros en su totalidad (incluso muros piñones). Esta limitación no afectará a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada precisen una altura superior.
 - c) Los proyectos de edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- 5.- Respecto a los edificios destinados a vivienda unifamiliar ligada a la explotación de los recursos primarios se establecen las siguientes condiciones:
 - a) Parcela mínima:
 - Suelo no urbanizable especialmente protegido: 75.000 metros cuadrados (7,50 Ha) en secano y 25.000 metros cuadrados (2,50 Ha) en regadío. La condición de finca de regadío deberá ser acreditada en la solicitud de licencia mediante aportación de certificado de la Gerencia Territorial del Catastro de Rústica y Urbana
 - Resto de suelo no urbanizable: 25.000 metros (2,50 Ha), sea de secano o de regadío.
 - b) Separación mínima a linderos: veinticinco (25) metros.
 - c) Separación mínima a otra edificación: doscientos cincuenta (250) metros en el suelo no urbanizable especialmente protegido y cincuenta (50) metros en el suelo no urbanizable protegido.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- d) Superficie máxima construida: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados de uso residencial. En esta superficie no se incluye la de los edificios destinados a usos propios de la explotación (cuadras, almacenes de aperos, etc.), así como los usos mixtos (garajes, almacenes, etc).
 - e) Altura máxima: Una planta y cuatro metros en cualquier punto de la cubierta. La altura máxima de cada paño de fachada será de 3,50 metros.
 - f) Deberá ser autosuficiente en cuanto a los servicios de infraestructuras, no contando con suministro de luz, agua, saneamiento, vertidos y accesos de común utilización.
 - g) No se podrán modificar las condiciones naturales y topográficas del terreno donde se ubique la edificación, salvo casos excepcionales y debidamente justificados.
- 6.- Para las edificaciones con tipología de "cortijo", se estará a las condiciones expuestas para la vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos primarios, a excepción de lo siguiente:
- a) Parcela mínima: 250.000 (25 Ha) metros cuadrados.
 - b) Superficie máxima construida: cuatrocientos (400) metros cuadrados.
 - c) Altura máxima: dos (2) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros.
- 7.- Respecto a las viviendas ligadas al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales, así como la de guardería de complejos en el medio rural, se estará a lo dispuesto para la vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos primarios y a la normativa sectorial de la instalación de la que dependa.

Art. 5.3.3.- Condiciones para la edificación ligada a actividades extractivas

- 1.- Para las actividades extractivas que se ajusten a lo dispuesto en el art. 5.2.3, a la edificación ligada a ellas les serán de aplicación las siguientes condiciones:
- a) Superficie mínima de parcela: 25.000 metros cuadrados.
 - b) Distancia mínima a linderos: cincuenta (50) metros.
 - c) Superficie máxima construida: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
 - d) Altura máxima: dos (B+1) plantas y nueve (9) metros. Esta altura sólo podrá ser superada por los elementos singulares imprescindibles para el proceso de producción.
 - e) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados o fracción.
- 2.- La autorización de actividades extractivas estará, en todo caso, vinculada a un proyecto de restauración del medio físico al que afecten, que definirá las características del suelo regenerado. Se vinculará asimismo a la ejecución de la citada regeneración.

Art. 5.3.4.- Condiciones para la edificación ligada a las actividades de ocio: instalaciones y actividades deportivas, turísticas y recreativas

- 1.- No se permiten construcciones de nueva planta para instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable especialmente protegido en cuyo caso tan sólo se autorizará la adaptación de edificaciones existentes como por ejemplo casas de labranza, siempre que su situación urbanística lo permita. Las adaptaciones se limitarán a aquellas que sean necesarias para el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación. Las condiciones de la edificación deberán cumplir lo siguiente:
- a) Parcela mínima: 1 Ha. (10.000 m2), si es regadío y 2,50 Ha. (25.000 m2), si se trata de secoano.
 - b) Separación mínima a linderos: veinticinco (25) metros.
 - c) Separación mínima de otras construcciones existentes: cien (100) metros.
 - d) Edificabilidad máxima: 2% de la parcela y menor a 1000 m2.
 - e) Altura máxima: dos (B+1) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- 2.- Las edificaciones vinculadas a la acampada y campamentos de turismo cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Parcela mínima: 25.000 metros cuadrados.
 - b) El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.
 - c) La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.
 - e) Edificabilidad máxima: 2% de la parcela, y menor a 1000 m2.
 - f) Altura máxima: Una planta y 4,50 metros, en cualquier punto, y una distancia mínima a linderos de 25 metros.
 - g) La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.
 - h) Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
 - i) Deberá cumplirse lo dispuesto en el Decreto 154/1987 de 3 de junio, sobre Ordenación y Clasificación de Campamentos de Turismo de Andalucía o disposiciones que lo sustituyan.
- 3.- Para los albergues sociales, preferentemente se ubicarán en edificaciones existentes. No obstante, cumplirán las condiciones urbanísticas del art. 5.3.6.
- 4.- Para las ventas, se cumplirán las condiciones que se especifican a continuación:
- a) Se incluyen en esta categoría las instalaciones destinadas a servir comidas y bebidas que no incluyan habitaciones dedicadas al alojamiento de huéspedes.
 - b) Parcela mínima: 2.000 metros cuadrados.
 - c) Edificabilidad máxima: 0,20 m2/m2 de parcela, hasta un máximo de 600 m2.
 - d) Altura máxima: una (B) planta y cuatro con cincuenta (4,50) metros en cualquier punto.
 - e) Separación mínima a linderos: doce (12) metros.
 - f) Separación mínima de otras construcciones existentes en otras parcelas: cien (100) metros.
 - g) Distancia mínima a núcleo urbano: 1.000 metros.
 - h) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados.
- 5.- Para las demás actividades (adecuaciones naturalistas y recreativas, parque rural, instalaciones deportivas en medio rural e instalaciones no permanentes) no se permitirán más edificaciones que las estrictamente imprescindibles para su mantenimiento y servicio. Las condiciones urbanísticas de aplicación serán:
- a) Parcela mínima: 10.000 metros cuadrados con carácter general.
 - b) Separación mínima a linderos: 25 metros.
 - c) Altura máxima: una (1) planta y cuatro (4) metros.
 - d) Se deberá disponer de la superficie de aparcamiento suficiente en función de la capacidad del local o instalación, que no suponga obstáculo a la vía de circulación en la que se apoya.

Art. 5.3.5.- Condiciones para la edificación vinculada a las obras públicas, infraestructuras y servicios urbanos en suelo no urbanizable

- 1.- La edificación vinculada a las obras públicas cumplirá las siguientes condiciones:

- A) Las edificaciones destinadas al servicio de las obras públicas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración y a las infraestructuras que conforman el sistema general estarán a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente y en el art. 5.2.5 del PGOU. No será de aplicación lo dispuesto en el art. 5.3.1.7.a).
- B) Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinados a los usuarios de carreteras cumplirán lo siguiente:
- a) Separación mínima a linderos: veinticinco (25) metros.
 - b) No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación existente.
 - c) Parcela mínima: mil (1000) metros cuadrados.
 - d) Ocupación máxima: cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.
 - e) Superficie máxima construible: quinientos (500) metros cuadrados.
 - f) Altura máxima: una (1) planta y cuatro con cincuenta (4,50) metros, salvo las estaciones de servicio, que tendrán una (1) planta y siete (7) metros.
 - g) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
- Sólo se permitirán las nuevas ventas, siempre que se encuentren en cruces de carreteras a más de un (1) kilómetro de un núcleo de población y a más de quinientos (500) metros de otra venta, en parcelas de al menos cinco mil (5.000) metros cuadrados y sin que ofrezca servicios de alojamiento. Se admitirá también la adaptación de edificaciones existentes para ventas, aunque no se encuentren en cruces de carreteras, considerándose en este caso como parcela mínima la existente.
- Las estaciones de servicio, además de lo dispuesto anteriormente, deberán estar a una distancia inferior a dos (2) kilómetros del núcleo de población y alejadas de zonas de interés paisajístico.
- C) Las edificaciones vinculadas a los servicios urbanos que ineludiblemente deban localizarse en suelo no urbanizable deberán de cumplir, además de los apartados a), b) y g) del punto anterior, una altura máxima de dos (2) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros, salvo que la propia instalación justifique sobrepasar estos valores.

Art. 5.3.6.- Condiciones de la edificación ligada a otras dotaciones declaradas de interés público

- 1.- Deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a) Parcela mínima: 10.000 metros cuadrados.
 - b) Separación mínima a linderos: veinticinco (25) metros.
 - c) Separación mínima de otras construcciones existentes: cien (100) metros.
 - d) Edificabilidad máxima: cero con uno (0,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela y menor a 1000 m².
 - e) Altura máxima: dos (B+1) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros.
 - f) Cumplirá, en lo no expuesto aquí, la norma 29 de las Normas complementarias de la Provincia.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª: SUELO NO URBANIZABLE (PROTEGIDO con normativa sectorial Y ESPECIALMENTE PROTEGIDO)

Esta sección incluye los suelos no urbanizables protegidos, cuyas características especiales nos hacen remitirlos a una PROTECCIÓN DIFERIDA, que es competencia específica de otros organismos, y que poseen una amplia normativa específica.

Por este motivo sólo se especifican en este PGOU los aspectos más esenciales de esta protección en cuanto a regulación del suelo y usos. El desarrollo de estos terrenos viene regulado en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

Art. 5.4.1.- Área del complejo endorreico “Lagunas de Espera” (Especialmente protegido)

- 1.- Definición: Incluye los espacios comprendidos en los terrenos que rodean a las lagunas salada de Zorrilla, dulce de Zorrilla y la laguna Hondilla, localizadas al oeste del término municipal de Espera.

Se delimita este área en virtud de la Ley 2/1987 (de Andalucía), de 2 de abril, por la que se declaran Reservas Integrales las doce lagunas de la provincia de Cádiz (BOJA núm. 31, de 8 de abril de 1987); y de la Ley 2/1989 que la amplía.

La zona, calificada como RESERVA NATURAL, está incluida como tal en el INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ANDALUCÍA (ley 2/1989, de 18 de julio, Inventario de Espacios Naturales de la Comunidad Autónoma Andaluza, que amplía las figuras de protección de la Legislación Estatal a Parajes Naturales, Parques Periurbanos y Reservas Naturales Concertadas. Esta Ley incluye en el inventario al **Complejo Endorreico de Espera**, declarado como Reserva Natural).

- 2.- Ámbito: La zona de afección es la expresamente señalada en los planos 6 y plano 7, de Estructura General y Orgánica del Territorio. Abarca aproximadamente una superficie de 59 Ha.

- 3.- Usos característicos y compatibles: El régimen de protección, autorizaciones, limitaciones de derechos, deberes, régimen sancionador, y otras condiciones estarán bajo lo dispuesto en el PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DE LAS RESERVAS NATURALES DE LAS LAGUNAS DE CÁDIZ (Real Decreto 417/1990, de 26 de diciembre), tanto para la zona de “Área de reserva” como para la de “Área de manejo extensivo”.

Subsidiariamente, serán de aplicación los preceptos que le sean de aplicación en el P.E.P.M.F. de la provincia de Cádiz, sus Normas Generales de Protección (Título II), las específicas de las zonas húmedas bien conservadas (Norma 34, Pg.138-139 del PEPMF), anexos, apéndices y Catálogo.

En general los usos permitidos son aquellos que están destinados a proteger, y en todo caso mejorar, la riqueza y biodiversidad.

- 4.- Usos prohibidos: Todos los restantes, no contemplados como característicos o compatibles, según se contempla en el P.R.U.G. de las Reservas Naturales de las Lagunas de Cádiz.

Art. 5.4.2.- Suelo ocupado por cauces y márgenes de arroyos.

- 1.- Definición: Corresponde a los terrenos por los que discurren cursos de agua, permanente o temporalmente, y sus márgenes. El objeto de esta protección es proteger sus valores ecológicos, su interés como recurso acuífero y la propia seguridad de las edificaciones que se ubiquen en esta zona.

- 2.- Ámbito: Corresponde al suelo señalado como tal en los planos 6 y 7; y la ZONA DE POLICÍA (establecida como franja de 100 a partir del cauce, según la Ley de Aguas vigente).

- 3.- Uso característico y compatibles: Sólo se permiten aquellos usos no lucrativos destinados a mejorar el aspecto y calidad de los cauces. Los permisos de cualquier obra o actividad deben llevar la autorización previa de la CHG, sin perjuicio de otras afecciones normativas de carácter general o sectorial que pueda tener.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- 4.- Usos prohibidos: Los restantes, y concretamente los vertederos, escombreras, fosas sépticas y otros vertidos líquidos o sólidos no autorizados.

Art. 5.4.3.- Suelo ocupado por yacimientos arqueológicos.

- 1.- Definición: Corresponde a los terrenos ocupados por las zonas calificadas como yacimientos arqueológicos por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Tenemos dos casos diferenciados: Por un lado los yacimientos arqueológicos puntuales, exactamente localizados; y por otro las zonas arqueológicas protegidas como Carisa Aurelia o Esperilla, que abarcan una zona delimitada por unas coordenadas oficiales.

- 2.- Ámbito: Los expresamente señalados en los planos 6 y plano 7.

La localización está realizada en base a la información disponible. En el caso de Carisa Aurelia, se ofrece una delimitación más amplia que abarca a la envolvente de dos delimitaciones oficiales (para el término de Bornos y el de Espera), que eran distintas.

- 3.- Uso característico y compatibles: Los destinados a la conservación, puesta en valor, salvaguarda y/o protección de los yacimientos.

- 4.- Usos prohibidos: Los restantes.

Art. 5.4.4.- Suelo ocupado por vías pecuarias (especialmente protegido) y caminos.

- 1.- Definición: Corresponde a los terrenos ocupados por la extensa red de Vías Pecuarias y/o caminos de Espera.

- 2.- Ámbito: Los expresamente señalados en los planos 6 y plano 7, salvo modificaciones aceptadas y aprobadas por los organismos competentes. En este sentido, cabe destacar que los objetivos de este PGOU son de carácter orientativo; y están condicionados a las supervisiones de la Consejería de Medio Ambiente para el caso de las vías pecuarias y del IARA para el resto de caminos rurales.

Los trazados, están realizados sobre la base de la información cartográfica y catastral disponible, en consonancia de las coordenadas UTM, hasta ahora provisionales, facilitadas por la delegación de Medio Ambiente. Aunque la escala de presentación (máxima 1/10.000) es inapropiada para estudios más pormenorizados, se remite a estos datos más concretos disponibles en la Delegación Provincial una vez que dichos deslindes sean completamente definitivos.

- 3.- Uso característico y compatibles: Los derivados del mantenimiento, recuperación, o mejora de su uso como Vía Pecuaria o camino, respectivamente. Entre dichos usos están: el ganadero; uso público como senderismo, cabalgada y cicloturismo; y otros de interés ecológico, según se determine en el Plan de Recuperación y Ordenación de Vías Pecuarias.

- 4.- Usos prohibidos: Los restantes.

Las zonas afectadas por formar parte de la propuesta de crecimiento urbano cumplen en ambos casos el requisito de disponer de un trazado alternativo en sustitución del vigente. En todos los casos se ha buscado un trazado alternativo que cumpla con los dos requisitos siguientes:

- Respeto de la integridad superficial, o aumento a favor de la red de vías pecuarias.
- Mejora de las conexiones entre vías pecuarias, conectándolas o mejorando su firme, arbolado, etc...

El procedimiento para la modificación del trazado será el siguiente: Una vez aprobadas definitivamente el PGOU, y aportados los terrenos para el nuevo trazado, el Secretario General Técnico de Medio Ambiente, previa desafectación, dictará resolución aprobatoria de dicha modificación. Este precepto legal será requisito imprescindible para poder ejecutar el resto de previsiones contenidas en el documento municipal de planeamiento cuando tengan relación con los terrenos afectados.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

Art. 5.4.5.- Suelo ocupado por infraestructuras y carreteras.

- 1.- Definición: Son los terrenos afectados por las diversas infraestructuras existentes o previstas en el término municipal y sus zonas de protección, así como los terrenos de dominio y uso público ocupados por las carreteras, proyectadas o construidas para la circulación de automóviles, sea cual sea la administración de la que dependan.
- 2.- Ámbito: Respecto a las infraestructuras, su ámbito de protección es el establecido para cada una de ellas en su legislación sectorial y en los arts. 2.2.3 y 2.2.5 de este Plan, aun cuando no se señalen gráficamente por la complejidad que ello entraña de forma general.

Respecto a las carreteras, los ámbitos de protección aplicables serán los establecidos por la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras y sus reglamentos, así como en el art. 2.2.2.
- 3.- Uso característico y compatibles: El asignado por la normativa sectorial correspondiente.
- 4.- Usos prohibidos: Los restantes.

SECCIÓN 2ª: SUELO NO URBANIZABLE (PROTEGIDO por este PGOU)

Esta sección incluye los suelos no urbanizables protegidos, cuyas características nos permiten regularlos directamente desde este PGOU, sin necesidad imperiosa de tener que remitirnos a otras legislaciones sectoriales o más generales.

La calificación de estos suelos responde a criterios de ordenación según las necesidades detectadas en el proceso de análisis.

No obstante, sobre todo lo dicho cabe decir que la legislación más general o sectorial se tendrá en consideración cuando los aspectos que se traten no estén suficientemente detallados en este PGOU, y siempre bajo los principios de jerarquía jurídica y de competencias vigentes.

Art. 5.4.6.- Suelo de interés agrícola.

- 1.- Definición: Corresponde al suelo cuyo uso característico es la actividad productiva primaria.
- 2.- Ámbito: Abarca la mayor extensión de superficie del término municipal, y aparece como una amplia zona originada como exclusión de aquellas con otras protecciones más específicas.
- 3.- Usos característicos y compatibles: El uso característico es el cultivo agrícola intensivo.

Son usos compatibles:

- El uso agropecuario definido en el art. 5.2.2 de este PGOU, con las condiciones para las edificaciones señaladas en los arts. 5.3.1 y 5.3.2 de este PGOU.
 - Las actividades extractivas que cumplan las condiciones señaladas en el punto 2 del art. 5.2.3. Deberán contar siempre con la declaración de utilidad pública e interés social y con Estudio de Impacto Ambiental.
 - El uso de ocio ligado al medio natural definido en el art. 5.2.4., **estando limitado a las edificaciones existentes y sin disminución de la cubierta vegetal.**
 - Las viviendas unifamiliares directamente vinculadas a las explotaciones agropecuarias.
 - Los servicios urbanos e infraestructuras y los servicios de tráfico de carreteras definidos en el art. 5.2.5, a excepción de los que por sus características deben localizarse en áreas urbanas.
 - Otras dotaciones declaradas de utilidad pública e interés social.
 - Las condiciones pormenorizadas y específicas de todos los usos permitidos son las mismas que las generales reguladas en los artículos 5.3.2 al 5.3.6.
- 4.- Usos prohibidos: Todos los demás.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbánística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

Art. 5.4.7.- Suelo de interés forestal, cerros, su entorno y bosques-islas.

- 1.- Definición: Corresponde al suelo cuya masa arbórea, localización elevada, valor ecológico y/o paisajístico lo dotan de unas características especiales que lo hacen objeto de un tratamiento de protección que eviten su degradación.
- 2.- Ámbito: Abarcan pequeñas zonas localizadas en extensiones aisladas dentro del término municipal. Están expresamente indicadas en los planos 6, 6.1 al 6.4 y plano 7, de Estructura General y Orgánica del Territorio.
- 3.- Usos característicos y compatibles: El uso característico es paisajístico, improductivo.

Son usos compatibles:

- La plantación de especies arbóreas autóctonas, similares a las existentes.
- Salvo en los bosques-islas, la tala que estuviera autorizada por Medio Ambiente y otros organismos competentes.
- Actividades que supongan una mejora indudable, suficientemente justificada, del entorno; y que al mismo tiempo no mermen las características propias diferenciadoras del área en cuestión.
- El uso de ocio ligado al medio natural definido en el art. 5.2.1. y 5.2.4. si su implantación no implica la construcción de nuevas edificaciones o disminución de la cubierta vegetal.
- Otras dotaciones declaradas de utilidad pública e interés social, en las mismas condiciones que las expresadas en los artículos

Los condiciones específicas dentro todos los usos permitidos son las mismas que las generales reguladas en los artículos del CAPÍTULO 3 "Condiciones de la Edificación en Suelo no Urbanizable".

4.- Usos prohibidos: Todos los demás, y expresamente:

- El "ocio ligado al medio natural" (definido en los artículos 5.2.1. y 5.2.4.), cuando su implantación implique la construcción de nuevas edificaciones o disminución de la cubierta vegetal.
- Servicios urbanos e infraestructuras y los servicios de tráfico de carreteras (definidos en el artº 5.2.5.).

Art. 5.4.8.- Suelo de interés para la protección del paisaje urbano

- 1.- Definición: Corresponde al suelo más inmediato al núcleo urbano consolidado, en su zona perimetral. Se protege esta zona debido al alto riesgo que supone su situación estratégica para el desarrollo de parcelaciones ilegales y alto impacto sobre el paisaje urbano.
- 2.- Ámbito: Corresponde al suelo señalado como tal en los planos 6 y 7.
- 3.- Uso característico y compatibles: Sólo se permiten aquellos usos no lucrativos destinados a mejorar la degradada imagen del entorno de Espera; y las dotaciones públicas que en ningún caso vayan en contra de los objetivos generales de protección y mejora del paisaje urbano.
- 4.- Usos prohibidos: los restantes.

Art. 5.4.9.- Suelo de interés cultural (Romería del Mármol).

- 1.- Definición: Corresponde a los terrenos situados al oeste de la carretera C-343, a unos 5 Km. al norte del casco urbano. En estos terrenos se celebra anualmente la Romería del municipio "Romería del mármol", de gran interés popular y arraigo dentro de la población.
- 2.- Ámbito: Con una superficie de unas 13 Has. ocupa una extensión de masa arbórea interesante para el disfrute, como área recreativa y de esparcimiento.

- 3.- Uso característico y compatibles: Las obras destinadas a la mejora de arbolado existente, plantación forestal en terrenos colindantes, mejora de accesos y aparcamientos desde la carretera C-343, implantación de material de mobiliario urbano apropiado.

Sólo se permite edificación cuando el uso esté vinculado al uso principal como área recreativa, y sea declarado como de interés público. En todo caso no se superarán los parámetros de edificabilidad establecidos para el suelo no urbanizable de interés agrícola.

- 4.- Usos prohibidos: Los restantes.

Art. 5.4.10.- Otras zonas de gran interés ornitológico.

- 1.- Definición: Corresponden a dos zonas expresamente indicadas en los planos del suelo no urbanizable como "Área de dispersión de grandes rapaces" y "Área de nidificación del aguilucho cenizo", situadas respectivamente en las cercanías de las lagunas y las del yacimiento arqueológico Carisa Aurelia.

- 2.- Ámbito: Áreas circulares indicadas en los planos 6, 7 y del 7.1. al 7.4.

- 3.- Uso característico y compatibles: Por analogía, igual que los permitidos en el área de reserva del Complejo endorreico de las Lagunas de Espera.

- 4.- Usos prohibidos: Los restantes.

Expresamente queda prohibido el cambio de secano a regadío en la zona de nidificación del aguilucho cenizo.

SECCIÓN 3ª: ACTUACIONES PUNTUALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 5.4.11.- Disposiciones generales

- 1.- En suelo no urbanizable se establecen diversas actuaciones aisladas para el desarrollo de determinadas zonas que demandan un tratamiento específico, dada su singularidad.
- 2.- A efectos expropiatorios y urbanísticos, todas las actuaciones aisladas se consideran expresamente declaradas de utilidad pública e interés social.
- 3.- Las actuaciones aisladas consideradas en suelo no urbanizable son las siguientes:
- Ejecución de la depuradora de Bda. de Fátima
 - Ejecución de la depuradora de Espera.
 - Actuaciones puntuales de viario: AP-11, ejecución de nuevo puente de acceso desde la carretera de Bornos; y AP-BF2, ejecución de apeadero de autobuses en la Bda. de Fátima.
 - Actuaciones puntuales para adquisición de suelo especialmente protegido para adscribir a vías pecuarias: Desde la AP-12 a la AP-19, en Espera; y la AP-BF1 (cuya obtención se realizará por expropiación u ocupación directa, según artº 139 de la LOUA) y la AP-BF3, en la Barriada de Fátima.
 - Actuaciones puntuales sobre sistema general de comunicaciones: AP-11 y trazado de variante de la A-393.
 - Puesta en valor del yacimiento arqueológico Carisa Aurelia.
 - Mejora de accesos a las lagunas, por parte de las administraciones competentes.
 - Mejora de los accesos y entorno del Castillo Fatetar.
 - Mejora ambiental de la antigua escombrera, regeneración de la cantera.
 - Adopción de medidas ejemplares contra la parcelación ilegal y descontrolada, con el apoyo de la Consejería de Obras Públicas.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- 4.- En las actuaciones de iniciativa privada se deberá establecer un compromiso de los promotores a la contribución en los costes de las medidas tendentes a la mejora del medio rural, en concepto de participación de la comunidad en los beneficios derivados del presente PGOU, al permitir la implantación del uso excepcional respecto del destino natural de los suelos rústicos, a fin de salvaguardar los valores naturales de estos.

Art. 5.4.12.- Otras actuaciones singulares

- 1.- Otras actuaciones más generales previstas desde este PGOU y no especificadas en la documentación gráfica son aquellas tendentes a conseguir los objetivos marcados por el Plan para este tipo de suelo, como:
- a) Relativas a la protección de los bienes de dominio público, entre las que destacan:
 - El deslinde y recuperación del sistema fluvial superficial.
 - b) Relativas a la puesta en valor del patrimonio histórico y cultural mediante la promoción, rescate, excavación y vigilancia de los yacimientos arqueológicos.
 - c) Relativas a la conservación del paisaje y evitar impactos negativos de las obras de infraestructuras como las nuevas vías de comunicación (consolidación de taludes y desmontes).
 - d) Relativas a la potenciación de rutas e itinerarios turísticos, en general.
 - e) Relativas a la eliminación de los residuos sólidos, vertidos líquidos y medidas contra la contaminación medioambiental en general, mediante un control y vigilancia de las obras y disciplina urbanística.

SECCIÓN 4ª:

ACTUACIONES SOBRE VÍAS PECUARIAS

Ante la ausencia de datos concretos y definitivos de los deslindes de las Vías Pecuarias, cabe mencionar que tanto los trazados actuales, como las propuestas alternativas, tienen un carácter orientativo.

Art. 5.4.13.- Trazados alternativos.

A.- TRAZADO-1. COLADA DEL HIGUERON Y DEL MOCHUELO AL SUR DE ESPERA; y CAÑADA REAL DE MONTELLANO Y MORÓN AL NORTE.

- 1.- Situación: Incluye dos tramos de vías pecuarias que son coincidentes con las propuestas de crecimiento al norte y al sur de Espera. Ocupan respectivamente parte de la entrada al municipio desde la A-393 al norte del núcleo urbano, en los alrededores de la chatarrería de los SOTO Valencia, S.L.; y La Avenida Príncipe de Asturias y todo su flanco derecho, al sur.
- 2.- Objetivo: Se trata de una actuación encaminada a buscar un recorrido alternativo al existente que además de garantizar la integridad superficial permita comunicar a dos vías pecuarias actualmente desconectadas.
- 3.- Criterios: El criterio principal para la obtención de este suelo y la adaptación del mismo a vía pecuaria ha sido el de condicionar los desarrollos urbanísticos (algunas U.E. relacionadas y suelos urbanizables) a las cesiones previas de estos terrenos, ya que el régimen de propiedad así lo permite.
- El itinerario se adecuará para el tránsito del ganado y demás usos compatibles que prevé la legislación vigente.
- 4.- Superficie: Se pretende que esto se realice de forma gradual y escalonada, mientras quede garantizada la integridad superficial. Todas las cesiones que la amplíen o mejoren serán acogidas con gratitud como mejora del sistema general de comunicaciones.

En este sentido, las primeras cesiones habrán de realizarse desde el sur (empezando por la UE-9) o desde el norte (empezando por el sector R2). Con este método queda asegurada la integridad desde el primer momento, aunque la colmatación de la idea de CINTURÓN VERDE PERIMETRAL (y por tanto de la total continuidad) no se realizará mientras no se desarrolle todo el suelo; o bien cuando el Ayuntamiento, en aras del interés público, utilice otros medios como el convenio con los particulares o la expropiación.

5.- Instrumentos de actuación:

En general, antes de proceder a ejecutar materialmente cualquier actuación urbanística en las zonas que vinculen su desarrollo a la cesión de terrenos para la creación de un trazado alternativo a dicha vía deberá haber terminado el procedimiento de modificación del trazado correspondiente. Para iniciar dicho procedimiento deberán aportarse junto al instrumento que lo desarrolle los siguientes documentos:

- Plano a escala 1/2000 en el que figure tanto el nuevo trazado como el originario.
- Coordenadas UTM de los puntos que definan el nuevo trazado.
- Disponibilidad de los terrenos.
- Datos de los colindantes de los terrenos afectados: Nombre completo, DNI, domicilio y referencias catastrales.

La localización grafiada en los planos de este PGOU tanto de las vías pecuarias actuales como de sus alternativas se entiende vinculante, aunque pudiendo contener ligeros retoques en su trazado efectivo a fin de salvaguardar elementos físicos que imposibiliten un recorrido apropiado. Todo el proceso se desarrollará bajo la supervisión de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y según los requisitos antes expuestos. El resultado final de todo el proceso será la obtención de un nuevo trazado oficial y la consiguiente desafectación de las zonas al margen del mismo.

En lo referente a las AP-15, AP-16, AP-17 y AP-18, se regula lo siguiente:

- Podrá procederse a su cesión previamente a la terminación del proceso de modificación del trazado actual.
- Mientras tanto, dichos terrenos situados aisladamente y clasificados como s.n.u. especialmente protegido pasarán a ser propiedad de la Consejería de Medio Ambiente, para finalmente ser añadidos al nuevo trazado en el momento en que esté garantizada la continuidad de cada una de las vías.
- Todo este proceso intenta facilitar una obtención de suelo de forma secuencial que no impida desarrollar urbanísticamente los distintos ámbitos y garantice al mismo tiempo la idoneidad (integridad superficial más continuidad) de las vías pecuarias.

6.- Observaciones:

Debido a que el nuevo trazado une a dos vías pecuarias diferentes parece oportuno concretar cuales son las actuaciones que afectan a cada una de ellas por separado:

- CAÑADA REAL DE MONTELLANO Y MORÓN: Afectan al trazado de esta vía pecuaria a su paso por el norte de la localidad las actuaciones puntuales siguientes: Desde la AP-19 hasta la AP-17. Las cesiones deberán garantizar como mínimo la integridad superficial de la parte desafectada así como la continuidad de la misma.
- COLADA DEL HIGUERÓN Y EL MOCHUELO: Afectan al trazado de esta vía pecuaria a su paso por el sur de la localidad las actuaciones puntuales siguientes: Desde la AP-12 hasta la AP-16. Las cesiones deberán garantizar como mínimo la integridad superficial de la parte desafectada así como la continuidad de la misma.

B.- TRAZADO-2. CAÑADA REAL DE MONTELLANO Y MORÓN (A SU PASO POR LA BARRIDA DE FÁTIMA).

- 1.- Situación: El núcleo del AMARGUILLO ó BARRIADA DE FÁTIMA, tiene su origen en la ocupación ilegal de una vía pecuaria, y descansadero. En las NN.SS. de 1991, estos terrenos aparecían como un SAU, y no se contemplaban medidas de recuperación de la Vía pecuaria afectada.
- 2.- Objetivo: Debido a que esta CAÑADA REAL tiene una notable importancia dentro de la red de Vías pecuarias a todos los niveles (incluso interprovincial), nos parece imprescindible adoptar medidas que recuperen el tramo usurpado, y que fracciona totalmente este recorrido continuo.
- 3.- Criterios: Se trata de legalizar las edificaciones existentes al mismo tiempo que se propone un trazado alternativo a este tramo de cañada. Como criterio de actuación se ha adoptado la inclusión de este trazado por todo el perímetro oeste de este núcleo de población hasta enlazar de nuevo con la vía original

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

Se intentará la incorporación de estos terrenos sin tener que llegar a adoptar medidas expropiatorias. Para ello se proponen una serie de unidades de Ejecución que estudian pormenorizadamente la problemática en esta barriada, ordenando el trazado de viario interior, aumentando razonablemente la superficie disponible de suelo residencial, dotaciones, espacios públicos, etc...

En definitiva, se pretende legalizar esta degradada zona y conseguir las dotaciones según marca la Ley del Suelo, así como la cesión gratuita por parte de los propietarios de los Sistemas Locales y Generales, entre los cuales estaría el tramo de trazado alternativo de esta CAÑADA REAL, para su posterior cesión a la Junta de Andalucía.

El itinerario se adecuará para el tránsito del ganado y demás usos compatibles que prevé la legislación vigente.

- 4.- Superficie: La superficie del trazado alternativo será como mínimo igual a la superficie suprimida de la vía pecuaria original y con la condición de que el ancho nunca sea menor de 15 metros.

El trazado que se propone en este PGOU es vinculante, quedando todo ello supeditado a la aprobación de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

- 5.- Instrumentos de actuación:

Antes de proceder a ejecutar materialmente cualquier actuación urbanística en las zonas que vinculen su desarrollo a la cesión de terrenos para la creación de un trazado alternativo a dicha vía deberá haber terminado el procedimiento de modificación del trazado correspondiente. Para iniciar dicho procedimiento deberán aportarse junto al instrumento que lo desarrolle los siguientes documentos:

- Plano a escala 1/2000 en el que figure tanto el nuevo trazado como el originario.
- Coordenadas UTM de los puntos que definan el nuevo trazado.
- Disponibilidad de los terrenos.
- Datos de los colindantes de los terrenos afectados: Nombre completo, DNI, domicilio y referencias catastrales.

C.- OTRAS CONSIDERACIONES

- 1.- El desarrollo de las Unidades de Ejecución UE-BF-5, UE-BF-4 y UE-BF-6 queda condicionado a la tramitación de modificación de trazado de la vía pecuaria ya que forman todas ellas parte del trazado originario.
- 2.- El acceso definitivo a la Barriada de Fátima se realizará de tal forma que habrá de resolverse una conexión de la A-371 con los puntos de entrada actuales. Se evitará afectar negativamente al uso, continuidad e integridad superficial de la CAÑADA. Si fuera necesario se ejecutará un paso elevado.
- 3.- Los instrumentos de desarrollo de la UE-BF4 deberán ser remitidos a la Delegación Provincial de Medio Ambiente para su evaluación. Las soluciones que se adopten deben permitir el desplazamiento del ganado incluso aprovechando el propio diseño del viario urbano.

SECCIÓN 5ª: EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN EN S.N.U.

Art. 5.4.14.- Obras admisibles

- 1.- En los edificios fuera de ordenación debido a la disconformidad con el presente PGOU y situados en suelo no urbanizable sólo se permitirán:
 - Obras de mantenimiento y mejora que no impliquen aumento del volumen edificado con respecto al existente en la fecha de la aprobación inicial de este PGOU, si no estuviera prevista su expropiación o demolición.
 - No se permiten modificaciones de uso si no es a uno de los característicos o compatibles de las presentes Normas en las condiciones fijadas en este título.
 - Obras de ampliación: No se admiten obras de ampliación sobre la superficie construida existente.
- 2.- Se admiten las obras en edificios fuera de ordenación, si éstas van encaminadas a solucionar el motivo que lo clasifica como fuera de ordenación.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- 3.- En todos los casos se deberán de cumplir con el resto de condiciones de las edificaciones para cada categoría de suelo no urbanizable.
- 4.- Quedan excluidos de lo dispuesto en el apartado anterior los edificios y construcciones situados en suelos afectados por normativa sectorial (incluidos en la Sección 3ª del Capítulo 1).
- 5.- A aquellos edificios que sin estar en situación de fuera de ordenación contienen una serie de características tipológicas, estéticas o de otra índole inapropiadas al medio, le serán de aplicación las consideraciones del artº 1.1.9. "Edificios fuera de ordenanza".

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González