

de lo prevenido en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se notifica que con fecha 17 de mayo de 2006 se han dictado los Acuerdos de Inicio de los citados expedientes por el Excmo. Delegado Provincial de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa.

Asimismo, se les comunica que para conocer el contenido íntegro de los Acuerdos de Inicio podrán personarse, en el plazo de diez días a partir de la publicación del presente anuncio, en las dependencias de esta Delegación Provincial de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa, sita en Sevilla, Calle Graham Bell, núm. 5, Edificio Rubén Darío, 2, 41010, Sevilla.

Sevilla, 1 de septiembre de 2006.- El Delegado, Francisco Alvaro Julio.

## CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

*ANUNCIO de 31 de julio de 2006, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 31 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente a la aprobación definitiva del documento correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey.*

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 31 de julio de 2006 adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Punto núm. 5. Vistos el expediente administrativo y la documentación técnica correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey, tramitado por el Ayuntamiento de dicho término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 28 de noviembre de 2005; visto el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con fecha 17 de julio de 2006, y, en virtud de la competencia atribuida por el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio (BOJA núm. 133, de 14 de julio), en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), la Comisión, por unanimidad, acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente el documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey, por cuanto, tanto en su tramitación como en su contenido cumple con todos los requisitos establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. Quedan suspendidas las determinaciones del Plan General que figuran como Anexo 1 de este acuerdo, en tanto no sean objeto de subsanación de deficiencias.

Tercero. El Ayuntamiento de Prado del Rey deberá elaborar un documento de cumplimiento que tras los trámites legales oportunos, inclusive información pública si introduce modificaciones sustanciales, lo elevará de nuevo a esta Comisión para su aprobación, si procede. Este documento deberá contener la subsanación de todas las deficiencias descritas en el apartado segundo. Asimismo junto con este documento el Ayuntamiento deberá aportar un Texto Refundido.

El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Prado del Rey, así como a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de

la Junta de Andalucía según lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

### ANEXO 1

Se suspenden las siguientes determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey que deberán ser objeto de subsanación de deficiencias:

#### 1. Respecto a la incidencia territorial.

Las zonas de crecimiento planteadas por el Plan General se orientan en dirección hacia la carretera 5231 de salida del municipio en dirección Arcos-El Bosque, entendiéndose adecuada dicha orientación ya que enlaza con zonas ya clasificadas como urbanas por las anteriores Normas Subsidiarias y por la topografía del terreno resulta el área más idónea para el asentamiento de nuevas urbanizaciones.

No obstante habrá que tener en cuenta el cambio de carácter que sufrirá la carretera de acceso a Prado del Rey al adquirir un carácter más urbano y recoger todo el tráfico de entrada a los nuevos sectores urbanizados. En este sentido, el enlace con la A-372, Arcos-El Bosque, debe entenderse como una intersección en la que se densificará notablemente el tráfico ligero y pesado debiendo por tanto ser prevista una remodelación acorde con la nueva dimensión adquirida.

#### 2. Respecto a la ordenación estructural.

Respecto a las determinaciones de Plan General.

Con fecha 22 de septiembre de 2002, el Ayuntamiento de Prado del Rey acordó realizar la adaptación a la LOUA del documento de aprobación provisional del Plan General, por lo que los contenidos del documento técnico deben ajustarse a las determinaciones recogidas en el artículo 10 de la Ley.

En este sentido, y con el objetivo de estructurar los contenidos de los futuros planeamientos de desarrollo y posibles modificaciones puntuales, el Plan General deberá recoger entre sus contenidos la distinción entre la ordenación estructural y pormenorizada. Por lo tanto se completará el documento técnico con planimetría adecuada que recoja de manera global los contenidos correspondientes a la ordenación estructural propuesta por el Plan General, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Respecto a la clasificación del suelo.

Suelo no Urbanizable.

Aunque en el Estudio de Impacto Ambiental se reconoce la existencia de áreas de interés paisajístico, en su mayoría coincidentes con las zonas más relevantes topográficamente, en los distintos tipos de suelo no urbanizables propuestos por el Plan, no aparece la categoría de Suelo No Urbanizable protegido por interés paisajístico que, independientemente de los suelos protegidos por legislación sectorial, deberían añadirse dentro de los No Urbanizables con protección por el planeamiento.

En este sentido deberán determinarse las áreas concretas de mayor relevancia paisajística y caracterizarlas destacándolas del suelo no urbanizable natural o rural. El entorno formado por una sucesión de cerros y vaguadas, con carácter fundamentalmente de campiña que precede al pueblo cuando

nos acercamos a él desde la CA-5231, es un área de suelo rústico que presenta indudables valores desde un punto de vista paisajístico y territorial. En el mismo caso podemos destacar por ejemplo el área de la Dehesa de Prado del Rey alrededor de la colada «Camino Bajo del Bosque», Cerro El Verdugo o Dehesa de Almajar, zonas a las que el propio Estudio de Impacto Ambiental destaca por su singularidad paisajística.

#### Suelo Urbanizable.

En la propuesta del Plan General se recogen cinco sectores de suelo urbanizable sectorizado que se desarrollarán mediante planes parciales y que pretenden dar respuesta por un lado a la demanda del crecimiento poblacional natural de Prado del Rey, y por otro a la demanda de suelos turísticos o segunda residencia.

El censo del año 2003 fija el número de habitantes en 5.873 y la población estimada para el año 2015 es de 6.405 habitantes, por lo que un mayoritario porcentaje de las 2.151 nuevas viviendas propuestas por el Plan, irían destinadas a población externa o de segunda residencia.

Estos nuevos crecimientos destinados a acoger población externa, ajena al crecimiento natural del municipio, traerán como consecuencia el consumo de recursos como el territorio, el paisaje, agua, infraestructuras... Por ello, la propuesta planteada por el Plan General deberá garantizar que dichos consumos son posibles sin causar detrimento de las características y valores propios del municipio, que a su vez son los que lo han convertido en lugar singular objeto de las demandas turísticas.

En este sentido respecto a los nuevos sectores de suelo urbanizable propuestos por el Plan deberá tenerse en cuenta:

#### Sector PP 1 «Camino Bajo de El Bosque».

Este sector se ubica al sur del centro urbano y en continuidad con el mismo. Responde al crecimiento natural de la trama edificatoria y opta por tipologías de unifamiliar en manzana cerrada en consonancia con las tipologías existentes en el núcleo tradicional. La edificabilidad de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la densidad de 35 viv./ha resultan coherentes para este tipo de crecimientos.

Deberá fijarse el número máximo de viviendas que podrá contener el Plan Parcial.

#### Sector PP 2 «Agroparque».

Se ha optado por destinar una extensa área de terrenos alejados del núcleo urbano para polígono industrial que soporte la implantación de un tipo de usos que podrían provocar un impacto negativo si se ubicaran en proximidad al núcleo urbano, predominantemente residencial. Por otro lado, al situarlo junto a la carretera CA-5231 y la A-372, se garantiza el adecuado acceso por parte del tráfico pesado.

En este sentido se considera coherente la propuesta, si bien no se entiende integrado, desde el punto de vista de la ordenación, el vacío rectangular que se ha dejado fuera del uso industrial, por encima del cruce de ambas vías y tras las parcelas destinadas a terciario. Deberá replantearse el ámbito del PP 2 en este sentido integrando el vacío actualmente propuesto con el resto del polígono industrial.

#### Sector PP 4 «Camino de la Granja».

El sector correspondiente al PP 4, respecto a su implantación urbanística, se encuentra en similar situación al PP 1, ubicándose en continuidad con el núcleo urbano actual. Tanto la densidad como la edificabilidad propuestas resultan coherentes con este tipo de crecimientos.

Deberá fijarse el número máximo de viviendas que podrá contener el Plan Parcial.

#### Sector PP 5 «Los Castillejos».

En este caso el sector de suelo urbanizable sectorizado se sitúa con cierta continuidad con respecto al núcleo urbano, conseguida gracias a la urbanización de los terrenos correspondientes a las UE 3 y UE 4 y al Plan Parcial «La Armada», que conforman un «corredor» de nuevos crecimientos cuyo objetivo (según se recoge en la propia memoria del Plan General) es establecer la unión entre el complejo turístico y la estructura urbana preexistente de Prado del Rey.

En este caso el uso determinado es el residencial y las dotaciones se calculan conforme al mismo, según el art. 17 de la LOUA.

El artículo 9 de la Ley 7/2002, respecto al objeto de los Planes de Ordenación Urbanística, determina que dichos planes deben:

El artículo 9 de la Ley 7/2002, respecto al objeto de los Planes de Ordenación Urbanística, determina que dichos planes deben:

«Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren: La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).»

«g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad;...; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados.»

Nos encontramos aquí una clara alusión de la Ley al criterio de ordenación urbanística que intenta evitar crecimientos dispersos y que ocupen innecesariamente suelos con interés paisajístico o terrenos con valores naturales dignos de preservar.

Asimismo, en el artículo 3 de la LOUA, «Fines específicos de la actividad urbanística» se recoge:

«Son fines de la actividad urbanística los siguientes:

a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos, y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.

b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.»

Vuelve aquí a hacerse mención al criterio de enfocar los nuevos crecimientos de forma cohesionada con la ciudad existente. En este sentido el Plan Parcial PP 5 supone la inclusión en el proceso de transformación del suelo, para hacerlo objeto de urbanización, de unos terrenos ligados claramente en la actualidad al medio natural, de interés paisajístico y en principio aislados del núcleo urbano.

El modelo de crecimiento propuesto intenta justificar la ubicación del Plan Parcial «Los Castillejos» conectándolo con el núcleo urbano mediante la creación de los sectores de nuevos crecimientos UE 3, UE 4 y PP 6, que se proyectan sobre un eje longitudinal para forzar una futura continuidad con el casco tradicional de Prado del Rey. Este importante consumo de territorio entra en contradicción con los criterios de la LOUA respecto al «desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades» y respecto a la preservación de los valores paisajísticos de un territorio, a la que se hace alusión en el artículo 3.2.h)

de la Ley, recogiendo, como objeto de la ordenación urbanística:

«La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica, y asegurar la protección y mejora del paisaje.»

En este mismo sentido se pronuncia el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante POTA) recogiendo como directriz para el modelo de ciudad en Andalucía:

«De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.»

Por otro lado, este consumo de territorio responde a la propuesta del Plan General de ofertar unas 2.151 nuevas viviendas, mientras que el aumento de población que se ha producido entre el año 2001 y 2005 ha sido de 167 habitantes, y las previsiones para el año 2015 son de 437 nuevos habitantes, al pasar la población de 5.968 a 6.405.

El crecimiento propuesto por el Plan General de 2.151 nuevas viviendas resulta desmesurado, entrando en contradicción con el modelo de desarrollo urbanístico propuesto por el POTA que recoge entre otras directrices:

«La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación por la tendencia seguida por dichos parámetros en los últimos 10 años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos.»

Con la oferta de viviendas incluidas en las Unidades de Ejecución en suelo urbano y planes parciales PP 4 y PP 1 se estaría ya dando respuesta, no sólo a la demanda propia de los habitantes de la localidad, sino a una considerable población externa o turística. Por ello, cabe entender que la oferta de viviendas de sectores como el PP 5 está dirigida a atraer población externa de carácter turístico ligada al campo de golf.

Para conseguir una aproximación a los criterios de desarrollo anteriormente esgrimidos, deberá revisarse el dimensionamiento de unidades residenciales propuestas en el sector y desplazarse la ubicación del conjunto edificatorio hacia otras zonas que se aproximen más a los suelos urbanos y que no impliquen el consumo para uso privativo residencial de determinadas áreas de interés paisajístico.

Respecto a la idoneidad de su implantación territorial, hay que tener en cuenta que la nueva superficie ocupada es elevada comparada con el núcleo urbano tradicional, así como el número de viviendas propuesto. En cuanto a la integración paisajística, resulta cuestionable la adecuada contextualización con el entorno de unas construcciones (que pueden ser bloques plurifamiliares de apartamentos) en un enclave sensible desde el punto de vista paisajístico, al ubicarse en posición topográficamente elevada (posibilidad de edificación en ladera) y que ejercerá como cabecera del núcleo preexistente.

Deberá por tanto revisarse el modelo de ordenación propuesto para el sector del Plan Parcial «Los Castillejos» en vías a favorecer «la moderación en el consumo de recursos naturales (suelo, agua, energía y materiales)» (artículo 11.2.a) del POTA), y a garantizar para el desarrollo urbanístico del municipio de Prado del Rey, «la no alteración del modelo

de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afectación a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos para satisfacer la demanda prevista» (artículo 45.4.c) del POTA).

Para conseguir una adecuada integración territorial y la preservación del paisaje que hoy en día precede al núcleo urbano de Prado del Rey, deberá plantearse el desplazamiento de este conjunto residencial turístico a zonas de menor valor paisajístico buscando el acercamiento hacia el suelo urbano de Cuatro Vientos, de forma que se establezca una estructura cohesionada con el resto de los crecimientos, y que se provoque menor impacto visual sobre el paisaje característico de la loma del Cerro de la Armada.

En el estudio de Impacto Ambiental se alude a la necesidad de establecer para los planes parciales, medidas de integración paisajística. No obstante, en las determinaciones del Plan General para este sector, no se define específicamente la tipología edificatoria, ni se determina cómo evitar la formalización repetitiva de las edificaciones que se van a ubicar en la falda de la loma.

En consecuencia, resulta más coherente desde el punto de vista de la ordenación urbanística y territorial trasladar el sector residencial de apoyo al campo de golf, a estas zonas consiguiendo así mayor conexión con los crecimientos naturales del pueblo y evitar una transformación innecesaria del paisaje rural del Cerro de La Armada.

Asimismo, para conseguir insertar las nuevas edificaciones en el entorno de manera que se minimice su impacto, deberá, a la vista del correspondiente Estudio de Integración Paisajística, recogerse en la ficha urbanística del PP 5 los parámetros concretos en cuanto a tipología edificatoria, alturas, distribución de volúmenes en el territorio y zonificación de los usos implantados en el sector. Mediante estas determinaciones deberá garantizarse, desde el propio Plan General, minimizar la afectación sobre el paisaje rural preexistente, la existencia de una adecuada relación entre el desarrollo edificatorio del PP 5 con el resto de la estructura urbana del municipio y la adecuada inserción de los nuevos conjuntos edificatorios en el territorio.

Por otro lado el Plan propone una edificabilidad de 0,1082 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con unas 10 viviendas por hectárea, parámetros algo superiores a la media de referencia establecida para este tipo de crecimientos en 0,07 y 5 viviendas por hectárea. En este sentido deberá reducirse tanto la edificabilidad como el número máximo de viviendas, fijándose el mismo en torno a las 350 ó 400 viviendas (parámetro que se obtendría de aplicar 5 viv./ha a la superficie total del sector).

Desde el propio Plan General debe conseguirse definir lo más posible la formalización concreta de la ocupación edificatoria del nuevo sector.

Así mismo, para garantizar la disponibilidad como recurso suficiente del abastecimiento de agua para el nuevo uso residencial, deberá aportarse informe del organismo de cuenca en el que se avale la existencia del suficiente caudal de agua. Igualmente deberá determinarse, desde el documento del Plan General, que el agua destinada al riego del campo de golf procederá de un proceso de reciclaje.

En general, las características concretas del campo de golf, que se incluye en la propuesta del Plan General, deberán estar homologadas por el organismo competente en materia deportiva.

Sector PP 6 «Armada».

La ubicación de este nuevo sector de suelo urbanizable, junto a la carretera de salida de Prado del Rey se justifica, según la memoria del Plan General, en el único objetivo de «integrar en la estructura urbana de Prado del Rey el complejo

turístico y deportivo de Los Castillejos»; no siendo en realidad un sector amparado en las necesidades de crecimiento del municipio. En base a ello su implantación no se considera justificada, por lo que carece de sentido su incorporación como nuevo crecimiento.

Desde el nuevo planteamiento que ha de hacerse para el sector del PP 5 podrían incorporarse al mismo los suelos colindantes del PP 6 destinados a dotaciones y deportivo.

#### Suelo Urbano.

##### Unidad de Ejecución UE 3.

Mediante dos manzanas que se disponen longitudinalmente a la carretera de salida de Prado del Rey, sobre unos suelos que en la actualidad tienen carácter mayoritariamente rústico, con alguna vivienda unifamiliar de carácter rural, se propone una nueva trama edificatoria de unifamiliares en hilera que unen el nuevo crecimiento del PP 4 a la zona del poli-deportivo 4 vientos (ya clasificada por las Normas Subsidiarias vigentes como suelo urbano).

Las viviendas propuestas por el PP 1, PP 4 y UE 3 constituyen una amplia oferta residencial que, por su situación en continuidad con el núcleo, urbano pueden absorber ampliamente la demanda de nuevas viviendas para la futura población de habitantes propios de Prado del Rey.

No obstante, los terrenos correspondientes a la UE 3 no poseen los requisitos requeridos por el artículo 45 de la LOUA para clasificarse como urbanos, por lo que su clasificación deberá hacerse como suelo urbanizable (sectorizado u ordenado), no estando justificada la diferente clasificación del suelo establecida por el Plan General para los terrenos del PP 4 y de la UE 3.

##### Unidad de Ejecución UE 4.

Esta Unidad de Ejecución se sitúa en la margen izquierda de la carretera, en principio con configuración y tipología similar a la UE 3. No obstante se ubica sobre unos suelos de carácter netamente rústico situados en torno a un camino rural fundacional y a la colada «Camino Bajo del Bosque», con relevantes valores paisajísticos y que en la actualidad son utilizados por la población como área de esparcimiento y espacio libre natural.

Debido a estas características y a la innecesariedad, a la vista de las expectativas de crecimiento demográfico del municipio, de aumentar la oferta de uso residencial, se considera que la ejecución de la UE 4 conllevaría la ocupación por edificación de unos terrenos dotados de valores paisajísticos y que en la actualidad cumplen una función de disfrute y uso público en un entorno cercano al pueblo, por lo que deberá eliminarse su incorporación al proceso urbanizador de Prado del Rey, al entrar en contradicción con los principios sobre preservación de recursos naturales y del paisaje recogidos en los artículos 3 y 9 de la LOUA.

##### Unidad de Ejecución UE 5.

Respecto a la propuesta de ampliar el polígono industrial actual mediante un rectángulo edificatorio destinado a naves industriales, junto al actual polígono, no se considera adecuada ya que se trata de una ordenación que se inserta sin seguir la estructura edificatoria preexistente y ubicándose sobre unos terrenos de olivar de cierto interés paisajístico, ubicados en proximidad con el núcleo urbano.

##### Plan Especial PE 3 «El Cruce».

Los suelos incluidos por el Plan General en el ámbito del Plan Especial «El Cruce», no poseen las condiciones establecidas por el artículo 45 de la Ley 7/2002, para poder ser considerados como urbano, ya que no están dotados de «los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento, y suministro de energía eléctrica en baja tensión», ni «están consolidados al menos en las dos terceras partes... e integrados en la malla urbana en

condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos». Por ello no se considera justificada su clasificación como urbano.

Entendiendo que se trata de dar solución de regularización a un asentamiento preexistente, deberá clasificarse como suelo urbanizable y utilizarse la figura de Plan Parcial para la ordenación de esta zona. Los parámetros urbanísticos que se establezcan deben responder a la implantación de una tipología de vivienda unifamiliar aislada, fijando la parcela mínima en torno a los 2.000 m<sup>2</sup>, aunque se admita menor dimensión para las ya existentes. El objetivo del Plan Parcial debe ser regularizar la situación ya existente sin considerarse justificado el gran aumento propuesto en el número de viviendas con respecto al actual.

#### 3. Respecto a la ordenación pormenorizada.

##### Sistemas generales.

No queda claramente reflejado en la planimetría la asignación del carácter general o local de los sistemas de espacios libres, debiéndose subsanar esta inconcreción con el fin de aclarar el alcance de las determinaciones estructurales del Plan.

Deberá incluirse en el documento la relación de sistemas generales propuestos con las superficies asignadas y su forma de obtención en relación a la gestión de los futuros planeamientos de desarrollo.

##### Normativa estructural del suelo no urbanizable.

La normativa recogida en el documento de Plan General para esta clase de suelo se estructura de manera general, sin entrar en la regulación pormenorizada de las distintas categorías de suelo no urbanizable. Por lo tanto deberá desarrollarse la normativa concreta en función de las diferentes clasificaciones de suelo no urbanizable, según el grado y carácter de su protección y en base a la regulación que para este tipo de suelo recoge la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Título Cuarto del Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey se encarga de regular la normativa para los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, que se divide a su vez en cuatro capítulos:

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. Actividades e instalaciones en suelo no urbanizable.

Capítulo III. Normas de edificación según el tipo de actividad autorizable.

Capítulo IV. Disposiciones particulares para el no urbanizable de especial protección.

## CAPITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 98. Régimen.

El contenido de este artículo responde a la clásica definición residual del suelo no urbanizable. Sin embargo, en aplicación de la definición que para este tipo de suelo hace la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, éste deberá configurarse positivamente, en función de contener o no las condiciones establecidas para su delimitación por la legislación urbanística, que lo define con arreglo a sus valores y características urbanísticas, y no exclusivamente por estar vetado para un desarrollo urbanístico.

#### Art. 100. Usos fuera de ordenación.

La regulación contenida en este artículo se considera insuficiente, se declara en «este régimen los edificios, las parcelas y las actividades incompatibles con las determinaciones de este Plan...», sin precisar de un lado los efectos que supone tal declaración, y de otro, caso de haber sido producto de una actuación contraria a la ordenación urbanística anterior,

las consecuencias que en materia de disciplina urbanística el ordenamiento jurídico. Igualmente, se deja sin precisar los efectos que supone tal declaración.

Deberá distinguirse entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, de las que sólo sean parcialmente incompatibles con aquélla, ya que la regulación que la LOUA realiza es distinta dependiendo de si la situación es totalmente incompatible o parcial, y así se regula en la disposición adicional primera de la LOUA, y el artículo 34.b) de dicha Ley.

#### Art. 101. Parcela rústica.

Se considera adecuada la remisión a la legislación agraria en este apartado, igualmente, se ajusta la parcela mínima a la fijada por la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza (BOJA núm. 136 del año 1996), que para la provincia de Cádiz es de 3,00 hectáreas en secano, y 2,5 hectáreas en regadío.

No obstante se exceptúan de los límites anteriores, entre otros, el que la parcela tenga como destino una actividad declarada de utilidad pública; tendrá que especificarse que la iniciativa en este caso deberá ser pública, y nunca privada, ya que al autorizarse una parcelación rústica por una superficie inferior a la fijada como unidad mínima apta para este tipo de cultivo, se corre el riesgo de poner en práctica el fomento de las divisiones o lotes de terrenos para usos distintos a los propios del suelo rústico.

#### Art. 102. Parcelación rústica.

Se deberá establecer que la superficie mínima de la parcela nunca podrá ser inferior a la establecida para la unidad mínima de cultivo, fijada por la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza (BOJA núm. 136 del año 1996), que para la provincia de Cádiz es de 3,00 hectáreas en secano, y 2,5 en regadío.

No obstante, y respecto al concepto de núcleo de población realizado en este artículo, debería detallarse con más concreción cuáles son las circunstancias que darían lugar a su formación, ya que se trata de un concepto bastante indeterminado, y por tanto deberían establecerse unas condiciones objetivas.

### CAPITULO II

#### ACTIVIDADES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

##### Art. 104. Edificaciones autorizables.

Cualquier proyecto relacionado con el almacenaje se estará a lo regulado en la Ley de Aguas.

##### Art. 108. Actividades extractivas.

Deberá eliminarse la referencia como requisito indispensable, relativa a la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ya que no tiene por qué ser éste el organismo a quien corresponda otorgar dicha autorización, sino que dependerá de la legislación sectorial aplicable.

##### Art. 109. Actividades dotacionales de carácter no urbano.

Se debe posibilitar en las instalaciones de carácter naturalístico y/o recreativo aptas para la contemplación y disfrute del medio natural, la construcción del utillaje que facilita estas prácticas (mesas, bancos, barbacoas, fuentes, aseos...), ya que convienen a la funcionalidad de esas instalaciones.

##### Art. 111. Uso residencial.

Cuando se habla de la autorización para este uso, en el apartado primero, se dice que no podrá dar lugar a la formación de núcleo de población, sin que, como se ha recogido anteriormente, se dedique ningún artículo en la normativa que regule de una forma detallada cuando existe riesgo de formación de núcleo de población.

### CAPITULO III

#### NORMAS DE EDIFICACION SEGUN EL TIPO DE ACTIVIDAD AUTORIZABLE

Art. 114. Edificaciones para usos de transformación o extractivas.

En la referencia realizada a las industrias que se pretendan instalar en suelo no urbanizable y que no sean calificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, será la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, la que establezca qué tipo de actividades pueden ser calificadas como tales.

##### Art. 116. Otras construcciones.

En el apartado a) se deberá incluir que respecto a las instalaciones permitidas por ese apartado se deberá estar a lo dispuesto por la legislación de carreteras.

En el apartado b) se diferenciará entre los que tengan una razón de autoconsumo y los parques eólicos o proyectos de generación industrial. En cuanto a los primeros, se incluirán en el proyecto de construcción de las edificaciones. Y, respecto a los segundos, les será de aplicación la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, y, a efectos de la legislación urbanística, estará sujeto a la elaboración de un Plan Especial.

### CAPITULO IV

#### DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

##### Art. 122. Hábitats naturales de interés comunitario.

En el apartado 2 de este artículo, y por lo que se refiere a la «tala de árboles», se deberá suprimir. Debiendo recoger que las labores forestales deberán ser autorizadas, u obtener el correspondiente informe favorable de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, ya que podría darse el caso de tener que realizar un cortafuego para proteger estas masas forestales y la redacción del artículo impediría eliminar algún pie que estuviera situado en esa faja cortafuego.

##### Art. 123. Protección de Bosques-Islas Singulares.

Respecto a la incidencia de la cabaña ganadera en la cubierta vegetal se debe fijar la relación máxima de cabeza de ganado por hectárea (bovino, ovino, porcino) admisible en «... las fincas situadas en la cara de Levante, del Cerro de las Águilas, o Taramillas, y a las áreas de coronación y Poniente de las Lomas...».

Igualmente, y por lo que a la tala de árboles se refiere, se estará a lo expuesto en el artículo anterior.

##### Art. 125. Caminos rurales fundacionales.

Se deberán considerar como prioritarios los incluidos en el proceso de deslinde que lleva a cabo la Delegación de Medio Ambiente, además de los enunciados en el presente artículo, sin renunciar al resto de los que recoge el artículo 21.

##### Art. 127. Vigencia.

Se deberá eliminar este artículo e incorporar una normativa específica del Plan General, sin que resulte pertinente remitirse a una normativa que dejará de tener eficacia una vez se haya aprobado definitivamente el presente documento, máxime cuando el mismo se redacta en desarrollo de la LOUA, legislación en la cual desaparece la figura de Norma Subsidiaria

y, se incorpora un nuevo enfoque a los contenidos del suelo no urbanizable. Así mismo el Plan General es un instrumento obligatorio de ordenación urbanística e integral del territorio, y, como tal, deberá contener con suficiente grado de detalle la regulación de esta clase de suelo.

Por todo lo anteriormente recogido, se considera que la redacción contenida en la Normativa Urbanística del presente Plan General para la regulación de los suelos no urbanizables resulta incompleta, ya que existen aspectos que no son regulados por dicha normativa, como pueden ser, entre otros, las condiciones objetivas para la formación de núcleo de población, las condiciones estéticas para la edificación..., así como otros aspectos que no han sido recogidos sino que se han remitido a la normativa contenida en el planeamiento anterior. La regulación de estos suelos deberá redactarse con un mayor grado de concreción, pormenorizando la normativa en cuanto a usos de suelo y condiciones de su implantación en los distintos tipos de suelo urbanizable, en función de su grado de protección.

#### 4. Respecto a las infraestructuras.

La actual carretera de salida del municipio hacia Arcos-El Bosque soporta la parte mayoritaria de tráfico pesado para acceder a Prado del Rey. Con la ordenación propuesta por el Plan General los crecimientos de suelo urbano se van adosando a lo largo de su recorrido planteando como criterio de crecimiento del núcleo tradicional la focalización hacia los terrenos que se extienden longitudinalmente a este viario.

Dicha solución implicaría dotar de carácter urbano a la principal carretera de acceso que actualmente tiene el núcleo de Prado del Rey de manera que el tráfico habitual de distribución a las nuevas viviendas se mezclaría con el tráfico pesado provocando un punto conflictivo en la intersección con la carretera Arcos-El Bosque y ejerciendo una excesiva presión sobre la CA-5231.

Desde el Plan General deberán preverse medidas para la mejora de la funcionalidad de esta vía de comunicación estructurante del municipio.

#### 5. Respecto a la inundabilidad.

En el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir se presumen afectados por cauce público las áreas recorridas por el arroyo La Teja (zona El Cruce), el arroyo Armada, el arroyo Castillejo, el arroyo Tres Picos y afluente del arroyo Salado. Deberán cumplirse las medidas establecidas por la Legislación Sectorial de Aguas para las actuaciones en dichas áreas.

Por otro lado, para garantizar la no inundabilidad de los nuevos crecimientos, deberá incorporarse al documento del Plan General el correspondiente Estudio de Inundabilidad para los sectores que se ven atravesados por cauces, e incluir las medidas correctoras que de ellos se deriven, como determinaciones vinculantes para el correspondiente planeamiento de desarrollo.

#### 6. Respecto a los informes sectoriales.

Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

Deberán incorporarse al documento del Plan General las consideraciones recogidas en el informe de la Dirección General de Bienes Culturales, de fecha 4 de octubre de 2005, que fue emitido a los efectos del artículo 31 de la Ley 1/91, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Declaración de Impacto Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente.

Con fecha 10 de enero de 2006, la Consejería de Medio Ambiente emite Declaración de Impacto Ambiental Viable, realizando no obstante las siguientes puntualizaciones:

1. En relación con el informe complementario de creación de Centro Residencial de la Tercera Edad en Prado del Rey

incluido en el procedimiento de Aprobación Provisional de Ordenación Urbanística. El Plan Parcial o Proyecto de Urbanización que desarrolle el sector deberá ser informado por la Dirección del Parque Natural «Los Alcornocales». Sin perjuicio de lo anterior, este documento deberá incluir:

- Propuesta de trasplante de los árboles afectados.
- Propuesta de integración paisajística de las instalaciones que contemple al menos la posibilidad de ampliación de la separación de linderos.

2. Se realizarán prospecciones arqueológicas superficiales para evaluar la existencia de restos arqueológicos afectados por la modificación del uso del suelo.

Estos condicionantes deberán ser incorporados al documento del Plan General.

Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes.

Con fecha 2 de marzo de 2006, el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes emite informe relativo a carreteras y sus zonas de protección. Deberá tenerse en cuenta la referencia recogida en el mismo en relación con el artículo 56 de la Ley de Carreteras:

«... le comunicamos que la Ley de Carreteras de Andalucía 8/2001, de 12 de julio, establece la línea de edificación en el artículo 56, fija como zona de no edificación la franja de terreno que se incluye en los 50 metros desde el borde de la calzada.

En el plano B06 bis, parece que está a 25 metros.»

Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Con fecha 26 de febrero de 2004 el Organismo de Cuenca del Ministerio de Medio Ambiente emite informe sobre el Plan General de Prado del Rey, en el sentido de no tener inconveniente para su aprobación, pero indicando que las Normas Urbanísticas del Plan General deberán recoger referencias explícitas a la vigente Legislación Sectorial de Aguas y al cumplimiento de su cumplimiento.

Por otro lado se deberá tener en cuenta, en la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo, lo estipulado por el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y el Plan Hidrológico del Guadalquivir, relativo a zonas de servidumbre, zonas de policía, zonas inundables, cauces de D.P.H., aguas superficiales y aguas subterráneas. Asimismo, relativo a los vertidos, deberá obtenerse autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales.

En general, deberán tenerse en cuenta las consideraciones vertidas en el informe de fecha 26 de febrero de 2004.

Informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones.

Deberán recogerse en la normativa del Plan General las indicaciones realizadas en el informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información de fecha 23 de septiembre de 2004.

Cádiz, 31 de julio de 2006.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

*ANUNCIO de 31 de julio de 2006, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 31 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente a la aprobación definitiva del documento correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena.*

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 31 de julio de 2006 adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo: