

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*ANUNCIO de 3 de junio de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, por el que se subsana, inscribe y publica la Modificación Puntual núm. 3 del PGOU (Adaptación Parcial NN.SS.) y el Texto Unitario del término municipal de Cartaya.*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, de 14 de marzo de 2014, por el que se Subsana, Inscribe y Publica la Modificación Puntual núm. 3 del PGOU (Adaptación Parcial NN.SS.), del término municipal de Cartaya.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 14 de marzo de 2014, y con el número de registro 6029 se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, de 14 de marzo de 2014, por el que se Subsana, Inscribe y Publica la Modificación Puntual núm. 3 del PGOU (Adaptación Parcial NN.SS.), del término municipal de Cartaya (Anexo I).
- Texto Unitario y Omnicomprensivo de la Modificación núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias del término municipal de Cartaya (Anexo II).

#### ANEXO I

#### RESOLUCION SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACION DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 3 DEL PGOU (ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA LOUA) DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARTAYA. EXPEDIENTE CP-020/2012

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Cartaya, tuvo entrada en esta Delegación, sede de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación núm. 3 del PGOU (Adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA) de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. El PGOU de Cartaya fue objeto de aprobación definitivamente pendiente de subsanaciones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva en sesión celebrada el 31 de julio de 2013 (publicación en BOJA núm. 171, de 2 de septiembre de 2013 y BOJA núm. 193, de 2 de octubre de 2013, de Corrección de errores), supeditando en su caso, su publicación y registro a la subsanación de la deficiencias en los términos expuesto en la Resolución, considerándose necesario la elaboración por parte de la Corporación Municipal de un texto unitario omnicomprensivo donde se refunda los documentos elaborados en la tramitación del Plan General, una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas y ratificado por el Pleno Municipal.

Tercero. El 1 de octubre de 2013, dando cumplimiento a la citada Resolución, el Ayuntamiento de Cartaya presenta documentación complementaria en el que adjunta certificado sobre Acuerdo Plenario de fecha 27 de septiembre de 2013 de aprobación del Texto Unitario de la Modificación núm. 3 del PGOU (Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.) por la que se aprueba la subsanación de deficiencias de la Modificación núm. 3 del PGOU de Cartaya, según Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31 de julio de 2013.

Cuarto. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Cartaya en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 31 de julio de 2013, se emitió informe Técnico favorable de fecha 12 de noviembre de 2013 que a continuación se transcribe: «(...) 4. Adecuación de la Documentación presentada a la Resolución de la CPOTU. Analizada la documentación, se verifica la subsanación de deficiencias y su ajuste al contenido de la Resolución de 31.7.13 en lo concerniente a las determinaciones aprobadas definitiva pero condicionadamente por la Comisión, no existiendo, en consecuencia, inconvenientes técnicos para proceder a su publicación y posterior registro. (...)».

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación se realizará en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero de 2004.

#### R E S U E L V E

Primero: Declarar la subsanación de deficiencias de la Modificación núm. 3 del PGOU de Cartaya, así como instar la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados.

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Notifíquese esta 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 o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998, 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente. Huelva, 14 de marzo de 2014. La Delegada Territorial.

#### ANEXO II

#### TEXTO UNITARIO Y OMNISCIENTIFICATIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 3 DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CARTAYA

##### 1. MEMORIA INFORMATIVA

###### 1.1. Objeto.

Se redacta el presente documento por los Arquitectos don Alberto Balbontín Abad, en representación de la sociedad proyectista Estudio Arquibal, S.L.U.P, don Juan Antonio Balbontín Polledo y don Santiago Balbontín

Gutiérrez, en representación de Ebau Andalucía, S.L.U., del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, a iniciativa de Funeraria Virgen del Mar S.L., con CIF: B-21247440 y domicilio calle Pilar de Mogaya, núm. 2, 21450, Cartaya.

La Modificación Puntual núm. 3 del PGOU, adaptación a las NN.SS. de Cartaya, se redacta con la finalidad de permitir la construcción de un tanatorio en las inmediaciones de la población.

El presente documento tiene por objeto la modificación del artículo 5.47 del PGOU-Adaptación Parcial de las NN.SS. de Cartaya, relativas al SNU Protegido Agrícola, para permitir en él la dotación de carácter social de uso tanatorio.

## 1.2. Planeamiento Urbanístico de Aplicación.

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE CARTAYA

Aprobadas definitivamente en 1994.

ADAPTACIÓN DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

Aprobado el 29 de mayo de 2009 en el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartaya.

## 1.3. Artículo 5.47 del PGOU Adaptación Parcial a la LOUA, Objeto de la presente Modificación.

Artículo 5.47. Suelo no urbanizable Protegido Agrícola

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos delimitados en el plano correspondiente. Estos terrenos forman parte de los Sectores 1, 2, 3, 4 y parte del 5, de la Subzona Este del Plan General de Transformación de la Zona Regable del Chanza, que afectan a este término municipal (R.D. 1411/86, del 30 de mayo, Ministerio de Agricultura).

2. Los usos agrícolas y demás condiciones limitativas de la propiedad, vienen regulados por los R.D. 1242/85, de 17 de julio, 1411/86, de 30 de mayo, y Orden de 15.9.87, del Ministerio de Agricultura, siendo sus disposiciones asumidas por estas Normas. No obstante, podrán admitirse las edificaciones de naves con los usos de almacén agrícolas y de primera transformación con cámaras frigoríficas y envasado vinculadas a la propia explotación, y vivienda unifamiliar aislada, así como las que se requieren para el funcionamiento de la infraestructura general de riesgos, y las construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas en los términos fijados por el artículo 126 de las Normas Subsidiarias.

3. Condiciones para la edificación de almacenes agrícolas, instalaciones de manipulación primera transformación de productos agrícolas de la explotación y alojamientos para personal temporero:

a) Que las construcciones se requieran para albergar actividades directamente vinculadas a la explotación agrícola en que se enclaven.

b) La edificación de almacenes y/o instalaciones industriales de primera transformación será previa a la de los alojamientos.

c) Superficie de parcela mínima para admitir edificación:

2.500 m<sup>2</sup> para almacenes agrícolas.

10.000 m<sup>2</sup> para alojamientos de temporeros y/o instalaciones de manipulación o primera transformación de productos agrícolas.

d) La edificación ocupará como máximo el 10% de la superficie de la finca o parcela.

e) Edificabilidad máxima permitida: 1 m<sup>2</sup> de techo/10 m<sup>2</sup> suelo.

f) Altura máxima de edificación 6 m. Hasta el inicio de cubierta.

g) Distancia a linderos de 100 A cada lindero lateral, de fondo y al que de frente de un camino rural.

Cuando de a algún tipo de carretera, según Ley de Carreteras. Se plantarán pantallas vegetales que encubran la edificación cara a dicha carretera.

4. Condiciones para la edificación de vivienda unifamiliar:

a) Que previamente este construida la nave almacén y se justifique suficientemente la necesidad de vivir en la finca.

b) Que la finca tenga una superficie mínima de 2 h.

c) Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup> de techo/200 m<sup>2</sup> de suelo.

d) Una finca no podrá tener más de 2 viviendas aunque tenga superficie para ello.

e) El Ayuntamiento requerirá los documentos pertinentes, principalmente de carácter registral, para comprobar las vinculaciones de los puntos a y.

f) Distancias a linderos: 10 metros a cada lindero lateral, trasero, y frontal cuando dé a camino rural. Cuando el frente de la finca dé a carretera de cualquier categoría, la distancia de la edificación al borde exterior más próximo de la calzada, será según Ley de Carreteras.

g) La licencia de obras tendrá la tramitación del artículo 16.3.2 del R.D. Legislativo 1/92 (actualmente, artículo 42 de la LOUA).

5. Podrá admitirse en «Valle Salado» una residencia de ancianos o inválidos y/o un Centro de Rehabilitación.

6. No se autorizan otros usos edificatorios que los expresados anteriormente, excepto Granjas Avícolas en las que serán de aplicación las mismas características del artículo 130 de las Normas Subsidiarias y siempre que la superficie de la explotación lo permita y se complete con una explotación agrícola de riego. El proyecto incluirá la correspondiente depuración de tipo individual de las aguas fecales y residuales. Se ubicará a una distancia mínima de 2.000 m del núcleo de Cartaya (a medir desde la parte más exterior del mismo) y respetando previamente el uso agrícola de riego como preferente.

7. Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto por el artículo 16.3.2.<sup>a</sup> del R.D. Legislativo 1/92 (actualmente, artículo 42 de la LOUA), se permitirá el uso turístico-recreativo, siempre que forme una unidad indivisible la finca sobre al que se asiente, sin posibilidad de segregación posterior, debiendo constar tal carácter indivisible en el Registro de la Propiedad.

Se consideran actividades de carácter turístico-recreativo, a efectos de aplicación de esta norma, los albergues de carácter social, campamentos de turismo y alojamientos turísticos en casas rurales.

Se entiende por albergue de carácter social el conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares.

Se entiende por campamento de turismo el conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables.

Se entiende por casas rurales para alojamientos turísticos aquellas en las que concurren las dos siguientes circunstancias:

- Que esté ubicada en el medio rural y que sus características tipológicas sean acordes con los de la zona donde se ubique.
- Que se ofrezca un máximo de 15 plazas para el alojamiento de los huéspedes.

La parcela mínima vinculada al uso turístico recreativo, será proporcional a la entidad de la instalación.

En relación a la edificabilidad máxima construida se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial correspondiente, con la limitación de 1 m<sup>2</sup> de techo/10 m<sup>2</sup> de suelo.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

8. Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto por el artículo 16.3.2A del R.D. Legislativo 1/92 (actualmente, artículo 42 de la LOUA), se permitirán las construcciones e instalaciones destinadas a la clasificación, preparación embalaje y/o primera transformación de productos agrícolas, al servicio de varias explotaciones, así como los establecimientos para el almacenaje y distribución de productos destinados al abastecimiento de las actividades agrícolas, con las siguientes condiciones:

Superficie de parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.

La edificación ocupará como máximo el 30% de la superficie de parcela.

Edificabilidad máxima permitida: 3 m<sup>2</sup> de techo/10 m<sup>2</sup> de suelo.

Altura máxima permitida: 7 m. Hasta el arranque de cubierta, pudiéndose superar, excepcionalmente y previa justificación, esta altura hasta un máximo de 8 m.

Distancia a linderos: 10 m a cada lindero lateral, de fondo y al que dé al frente de un camino rural. Cuando dé a algún tipo de carretera, según Ley de Carreteras. Se plantarán pantallas vegetales que encubran la edificación cara a dicha carretera.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. Criterios y objetivos generales.

El objetivo general de la presente innovación es posibilitar una actuación de Interés Público en el ámbito afectado por la presente Modificación destinada al uso de Tanatorio.

Los criterios para realizar dicha actuación han de ser:

a) Atender en todo momento a las reglas de ordenación establecidas en el artículo 36.2.a) de la LOUA, aportando la modificación una mejora para el bienestar de la población y fundándose en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares establecidos en la LOUA.

b) Ubicar un servicio de interés público y social, como es un tanatorio, en un enclave de fácil acceso y aparcamiento, y separado de otros usos.

c) Asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo.

d) La no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

e) Tomar las medidas necesarias para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

f) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno.

La modificación del artículo 5.47 del PGOU-Adaptación Parcial de las NN.SS. de Cartaya se realiza a fin de hacer extensiva al área que se especifica en el propio articulado la viabilidad de la construcción para dotación de uso tanatorio, de modo que no pueda ser considerada una particular dispensa para ninguna parcela en concreto.

En el resto de suelo No Urbanizable, conforme a la legislación vigente y mediante la redacción de un Proyecto de Actuación, se puede implantar una dotación de interés público y social.

Con esta actuación no se procede a modificar ni la categoría, ni la clase del Suelo No Urbanizable, sino que se permite construir dicha dotación en cualquier parcela de SNU que cumpla con los requisitos que aquí se desarrollan.

## 2.2. Descripción y justificación de la Modificación.

La nueva ordenación consiste en la inclusión dentro del Suelo No Urbanizable Protegido Agrícola (art. 5.47 del PGOU-Adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA) de la dotación de carácter social de uso tanatorio dentro de las posibles actuaciones a llevar a cabo en este tipo de suelo en un ámbito determinado al norte de la población, de forma que se garanticen los criterios que deben regir este tipo de actuaciones, indicados en el apartado anterior.

La modificación está fundamentada en la mejora para el bienestar de la población que supone la dotación de tanatorio dentro de un municipio como Cartaya, que hasta hoy carecía de dichas instalaciones y se veía obligada a desplazarse a otras poblaciones para realizar los velatorios. Instalación, por otra parte, que se ha convertido en necesaria en la sociedad actual y que por tanto, se hace más práctica en la medida que su situación es más próxima a la población a la que sirve.

## 2.3. Alcance y encuadre legal.

El artículo 52. «Régimen del Suelo No Urbanizable» de la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía especifica que en este clase de suelo que no esté adscrito a categoría alguna de especial protección se podrán realizar Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación (apdo. 1.C).

Sin embargo en el Suelo No Urbanizable de especial protección (art. 52.2), solo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbana o el Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que está sometido, estando sujeto a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado para el Suelo No Urbanizable sin especial protección.

Por ello, la implantación de una dotación de Interés Público y Social, como es un tanatorio, debe de estar expresamente permitido por el Plan de Ordenación Urbana. Con este fin se modifica el artículo 5.47, del PGOU-Adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA, incluyendo dentro de las edificaciones permitidas en SNU Protegido Agrícola las dotaciones de Interés Público y Social destinada a la construcción de un tanatorio en un ámbito determinado de dicho Suelo.

Esta modificación es posible, ya que la vocación agrícola del suelo donde se pretende autorizar la dotación de un tanatorio, no se ve afectada, ni desnaturalizada por este uso, si bien, será objeto del Proyecto de Actuación garantizar el sostenimiento de condiciones medioambientales que afecten a la parcela sobre la que se actúe y a su entorno.

La presente innovación cumple con las reglas establecidas en el artículo 36.2.a) de la LOUA ya que:

- Queda justificado en los apartados anteriores la mejora que supone para la población de Cartaya la implantación de una dotación de carácter público y social como es un tanatorio, ya que tal como se viene expresando, es esta una dotación hoy en día imprescindible para una sociedad que se moderniza, resultando una dificultad añadida a la actividad propia a realizar en una dotación de estas características los traslados a poblaciones cercanas que sí tienen este tipo de instalaciones.

- Para posibilitar esta implantación se hace uso de la función pública urbanística garantizando la viabilidad de implantación en cualquier lugar del ámbito delimitado en el artículo 5.47 del PGOU-Adaptación parcial de la NN.SS. de Cartaya modificado, donde se considera que la implantación es idónea para tal uso, dadas las facilidades de comunicación tanto con la población como con el Cementerio.

- La nueva dotación de un tanatorio en suelo No Urbanizable con Protección Agrícola no desvirtúa la vocación agrícola de su entorno, y mejora la funcionalidad del servicio prestado en dicha dotación, dada su cercanía a la población y al cementerio y la ubicación específica entre este último el municipio y la autovía.

## 2.4. Procedencia de la Modificación, conveniencia y oportunidad.

Esta modificación, tal como se ha expuesto con anterioridad, está motivada por la necesidad de implantación de un tanatorio en el término municipal de Cartaya. Se ha considerado a lo largo de toda la exposición, ésta, una Actuación de Interés Público, dado el aumento de población que se sitúa próxima a los

18.000 habitantes, estando en la actualidad los tanatorios más cercanos en el municipio de Huelva, viéndose obligada la población a trasladarse.

### 3. MEMORIA URBANÍSTICA

#### 3.1. Condiciones mínimas de actuación.

La presente modificación puntual del PGOU Adaptación parcial de las NN.SS. de Cartaya a la LOUA pretende incorporar en el ámbito que se refleja el plano de información 01 la posibilidad de implantar la dotación de un tanatorio, conservando en todo momento las características ambientales y paisajísticas del entorno.

Con esta finalidad se modifica tan solo el artículo 5.47 del PGOU, según se transcribe a continuación.

#### CONDICIONES URBANÍSTICAS.

##### A. Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: No Urbanizable con Protección Agrícola.

##### B. Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado.

###### B.1. Usos.

- SIPS, Tanatorio.

###### B.2. Edificabilidad máxima.

Los parámetros de edificabilidad vienen determinados por la ocupación y la altura máxima permitida, siendo esta de una única planta. La ocupación, a su vez, será el resultado de la aplicación de la separación a los linderos, siendo esta de forma genérica de 10 m.

###### B.3. Otros requisitos.

- Se dejará previsto en la parcela, un acceso peatonal desde el núcleo urbano.

- Las condiciones de edificación se atenderán a las dispuestas en las ordenanzas de las actuales NN.SS.

- Las actuaciones llevadas a cabo en cualquier parcela para la construcción de un tanatorio garantizarán en todo momento en mantenimiento de las características ambientales y paisajísticas, tomando las medidas correctoras que sean necesarias

#### 3.2. Modificación del artículo 5.47 del PGOU-Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA.

Artículo 5.47. Suelo no urbanizable Protegido Agrícola (Modificado por la Modificación Puntual núm. 3 del PGOU Adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA).

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos delimitados en el plano correspondiente. Estos terrenos forman parte de los Sectores 1, 2, 3, 4 y parte del 5, de la Subzona Este del Plan General de Transformación de la Zona Regable del Chanza, que afectan a este término municipal (R.D. 1411/86, del 30 de mayo, Ministerio de Agricultura).

2. Los usos agrícolas y demás condiciones limitativas de la propiedad, vienen regulados por los R.D. 1242/85, de 17 de julio, 1411/86, de 30 de mayo, y Orden de 15.9.87, del Ministerio de Agricultura, siendo sus disposiciones asumidas por estas Normas. No obstante, podrán admitirse las edificaciones de naves con los usos de almacén agrícolas y de primera transformación con cámaras frigoríficas y envasado vinculadas a la propia explotación, y vivienda unifamiliar aislada, así como las que se requieren para el funcionamiento de la infraestructura general de riesgos, y las construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas en los términos fijados por el artículo 126 de las Normas Subsidiarias.

3. Condiciones para la edificación de almacenes agrícolas, instalaciones de manipulación primera transformación de productos agrícolas de la explotación y alojamientos para personal temporero:

a) Que las construcciones se requieran para albergar actividades directamente vinculadas a la explotación agrícola en que se enclaven.

b) La edificación de almacenes y/o instalaciones industriales de primera transformación será previa a la de los alojamientos.

c) Superficie de parcela mínima para admitir edificación:

2.500 m<sup>2</sup> para almacenes agrícolas.

10.000 m<sup>2</sup> para alojamientos de temporeros y/o instalaciones de manipulación o primera transformación de productos agrícolas.

d) La edificación ocupará como máximo el 10% de la superficie de la finca o parcela.

e) Edificabilidad máxima permitida: 1 m<sup>2</sup> de techo/10 m<sup>2</sup> suelo.

f) Altura máxima de edificación 6 m. Hasta el inicio de cubierta.

g) Distancia a linderos 10 m. A cada lindero lateral, de fondo y al que de frente de un camino rural.

Cuando de a algún tipo de carretera, según Ley de Carreteras. Se plantarán pantallas vegetales que encubran la edificación cara a dicha carretera.

4. Condiciones para la edificación de vivienda unifamiliar:

a) Que previamente este construida la nave almacén y se justifique suficientemente la necesidad de vivir en la finca.

b) Que la finca tenga una superficie mínima de 2 h.

c) Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup> de techo/200 m<sup>2</sup> de suelo.

d) Una finca no podrá tener más de 2 viviendas aunque tenga superficie para ello.

e) El Ayuntamiento requerirá los documentos pertinentes, principalmente de carácter registral, para comprobar las vinculaciones de los puntos a y.

f) Distancias a linderos: 10 metros a cada lindero lateral, trasero, y frontal cuando dé a camino rural. Cuando el frente de la finca dé a carretera de cualquier categoría, la distancia de la edificación al borde exterior más próximo de la calzada, será según Ley de Carreteras.

g) La licencia de obras tendrá la tramitación del artículo 16.3.2 del R.D. Legislativo 1/92 (actualmente, artículo 42 de la LOUA).

5. Podrá admitirse en «Valle Salado» una residencia de ancianos o inválidos y/o un Centro de Rehabilitación.

6. Siguiendo el procedimiento previsto por el artículo 42 de la LOUA, se podrá permitir la implantación de una dotación de carácter social para uso tanatorio en este tipo de suelo en las inmediaciones al núcleo urbano en la zona norte del casco, en un radio de 2,5 km tomando como centro el punto medio entre la rotonda de la carretera N-431, junto al Centro Comercial Carrefour, y el cementerio, siempre que la parcela cumpla las siguientes condiciones:

a) Los accesos a la parcela se realizarán directos desde carretera, no permitiéndose accesos a través de carriles.

b) Tendrá fácil acceso al núcleo urbano y al cementerio.

c) Estará dotada del suelo necesario para albergar la edificación, que cumplirá lo establecido en el apartado 7 de este artículo, y de sus correspondientes estacionamientos de vehículos.

d) Dispondrá de las infraestructuras y dotaciones necesarias, como abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro eléctrico, aparcamientos, telecomunicaciones, etc.

e) En caso de que la dotación a implantar dispusiese de crematorio, se deberá cumplir lo dispuesto en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

7. Condiciones para edificación de tanatorio.

a) Distancia a linderos: 10 m a cada lindero lateral, trasero, y frontal.

En todo caso se estará a lo establecido por la legislación que le sea de aplicación debido a la idiosincrasia de la parcela en la que se lleve a cabo esta actuación.

b) Altura: una planta sobre rasante, teniendo esta un mínimo de 3 m de altura libre.

c) Tamaño de la edificación: la necesaria para la explotación debidamente justificada.

d) Ocupación máxima: la resultante de aplicación de los parámetros de distancia a linderos.

e) Ubicación de la edificación: Dentro del polígono resultante de la aplicación de la distancia a linderos, quedando expresamente prohibida cualquier tipo de ocupación temporal o permanente fuera de dicho polígono.

f) Edificabilidad: La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura.

g) Construcciones bajo rasante: Se permite una planta bajo rasante para uso de aparcamiento y/o instalaciones complementarias al uso general del edificio.

h) Se preverá en la parcela, un acceso peatonal. Este quedará conectado con aquel que en un futuro se llegara a ejecutar para conectividad desde el núcleo urbano.

i) La licencia de obra tendrá la tramitación de los artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

8. Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto por el artículo 16.3.2.<sup>a</sup> del R.D. Legislativo 1/92 (actualmente, artículo 42 de la LOUA), se permitirá el uso turístico-recreativo, siempre que forme una unidad indivisible la finca sobre al que se asiente, sin posibilidad de segregación posterior, debiendo constar tal carácter indivisible en el Registro de la Propiedad.

Se consideran actividades de carácter turístico-recreativo, a efectos de aplicación de esta norma, los albergues de carácter social, campamentos de turismo y alojamientos turísticos en casas rurales:

Se entiende por albergue de carácter social el conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares.

Se entiende por campamento de turismo el conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables.

Se entiende por casas rurales para alojamientos turísticos aquellas en las que concurren las dos siguientes circunstancias:

Que esté ubicada en el medio rural y que sus características tipológicas sean acordes con los de la zona donde se ubique.

Que se ofrezca un máximo de 15 plazas para el alojamiento de los huéspedes.

La parcela mínima vinculada al uso turístico recreativo, será proporcional a la entidad de la instalación.

En relación a la edificabilidad máxima construida se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial correspondiente, con la limitación de 1 m<sup>2</sup> de techo/10 m<sup>2</sup> de suelo.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

9. Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto por el artículo 16.3.2A del R.D. Legislativo 1/92 (actualmente, artículo 42 de la LOUA), se permitirán las construcciones e instalaciones destinadas a la clasificación, preparación embalaje y/o primera transformación de productos agrícolas, al servicio de varias explotaciones, así como los establecimientos para el almacenaje y distribución de productos destinados al abastecimiento de las actividades agrícolas, con las siguientes condiciones:

a) Superficie de parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.

b) La edificación ocupará como máximo el 30% de la superficie de parcela.

c) Edificabilidad máxima permitida: 3 m<sup>2</sup> de techo/10 m<sup>2</sup> de suelo.

d) Altura máxima permitida: 7 m. Hasta el arranque de cubierta, pudiéndose superar, excepcionalmente y previa justificación, esta altura hasta un máximo de 8 m.

e) Distancia a linderos: 10 m a cada lindero lateral, de fondo y al que dé al frente de un camino rural. Cuando dé a algún tipo de carretera, según Ley de Carreteras. Se plantarán pantallas vegetales que encubran la edificación cara a dicha carretera.

10. No se autorizan otros usos edificatorios que los expresados anteriormente, excepto Granjas Avícolas en las que serán de aplicación las mismas características del artículo 130 de las Normas Subsidiarias y siempre que la superficie de la explotación lo permita y se complete con una explotación agrícola de riego. El proyecto incluirá la correspondiente depuración de tipo individual de las aguas fecales y residuales. Se ubicará a una distancia mínima de 2.000 m del núcleo de Cartaya (a medir desde la parte más exterior del mismo) y respetando previamente el uso agrícola de riego como preferente. Cartaya a 2 de septiembre de 2013. Firmado: Juan A. Balbontín Polledo (Arquitecto Ebau Andalucía, S.L.U.), Alberto Balbontín Abad (Arquitecto Estudio Arquibal, S.L.U.P.) y Santiago Balbontín Gutiérrez (Arquitecto Ebau Andalucía, S.L.U.).

Huelva, 3 de junio de 2014.- La Delegada, Josefa Inmaculada González Bayo.