

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2012, de la Delegación Territorial Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la CPOTU de Cádiz de 10 de julio de 2012, por la que se aprueba definitivamente el Documento de Cumplimiento de la Modificación Puntual del PGOU de Chipiona Normas Reguladoras de Suelo No Urbanizable.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.b) del Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, y el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, esta Delegación Territorial hace Pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 10 de julio de 2012, por la que se aprueba definitivamente el Documento de Cumplimiento de la Modificación Puntual del PGOU de Chipiona referida a las Normas Reguladoras del Suelo No Urbanizable.

De conformidad con 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 Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 10 de julio de 2012, por la que se aprueba definitivamente el Documento de Cumplimiento de la Modificación Puntual del PGOU de Chipiona referida a las Normas Reguladoras del Suelo No Urbanizable (Anexo I).
- Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento de la Modificación Puntual del PGOU de Chipiona, referida a las Normas reguladoras del Suelo No Urbanizable, aprobado en sesión plenaria celebrada el día 20 de octubre de 2011; y visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 22 de mayo de 2012; esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sección de Urbanismo, de Cádiz, emite la presente Resolución conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Chipiona lo constituye el Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo celebrada el 22 de marzo de 2004, cuyo Texto Refundido fue aprobado por acuerdo del mismo órgano colegiado, en un primer lugar, el 15 de marzo de 2005, y con posterioridad el 21 julio de 2005.

Dicho Plan General de Ordenación Urbanística se encuentra adaptado a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. El documento que se resuelve definitivamente por esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, fue aprobado por el Ayuntamiento de Chipiona en sesión plenaria celebrada el día 20 de octubre de 2011.

El objeto de la Modificación Puntual, es la alteración de la normativa reguladora del Suelo No Urbanizable contemplada en el Plan General vigente, concretamente de los artículos 228, 232, 235, 242, 243, 244 y 245. Esta Modificación fue aprobada definitivamente de manera parcial, por acuerdo de la CPOTU de 11 de abril de 2011, que resolvió suspender la modificación operada sobre el artículo 235, y solicitar la subsanación de una serie de deficiencias, debiendo presentarse para ello un Documento de Cumplimiento.

El Documento que se resuelve, se tramita en cumplimiento de lo solicitado por la Resolución de 12 de abril de 2011 de la Comisión Provincial.

Tercero. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en los arts. 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. Una vez completa la documentación correspondiente a la Modificación Puntual del PGOU de Chipiona, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, en Cádiz, de la Consejería de Fomento y Vivienda emite informe de fecha 22 de mayo de 2012.

Quinto. Durante la tramitación del expediente se han emitido los siguientes informes sectoriales:

- Informe del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino de fecha 7 de diciembre de 2011.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de fecha 24 de enero de 2012.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 10 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de urbanismo, que anteriormente tenía atribuida la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, recaen ahora sobre la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, quedando su estructura orgánica establecida en el Decreto 151/2012, de 5 de junio.

Son de aplicación las disposiciones transitorias establecidas en ambos Decretos. Por un lado la disposición transitoria primera del Decreto 3/2012, por la que subsisten los órganos directivos de las Consejerías objeto de reestructuración, hasta la aplicación de los Decretos de estructura orgánica. Y por otro, la disposición transitoria tercera del Decreto 151/2012, por la que subsisten las Delegaciones Provinciales de Obras Públicas y Vivienda, hasta la reestructuración periférica de la Administración de la Junta de Andalucía, en cuanto ejerzan las funciones atribuidas a la Consejería de Agricultura, Pesca, y Medio Ambiente.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de Cádiz, es el órgano competente para adoptar la Resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, 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.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento Chipiona para la Resolución definitiva de este documento, se ha ajustado a lo establecido por los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz adopte acuerdo sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el artículo 31.2.B.a) de la citada Ley. Por ello, y en base al Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 22 de mayo de 2012,

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 10.3 del Decreto 525/2008, y en el artículo 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente correspondiente a la Modificación Puntual del PGOU de Chipiona, referida a la normas reguladoras del Suelo No Urbanizable, aprobado en sesión plenaria celebrada, por el Ayuntamiento del citado municipio, el día 20 de octubre de 2011, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.º Publicar la presente Resolución, junto con el contenido de las Normas Urbanísticas de este planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contado 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 los artículos 23.3 del Decreto 525/2008, de 16

diciembre, y 14 de la Ley 29/1998, de 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.

En Cádiz, a 10 de julio de 2012.»

ANEXO II

«NORMAS REGULADORAS DEL SUELO NO URBANIZABLE QUE SE MODIFICAN

REDACCIÓN COMPLETA DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 228. Autorizaciones. Licencias urbanísticas.

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

A. La ejecución de construcciones o instalaciones:

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

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

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

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

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

B. Parcelaciones Urbanísticas con las siguientes condiciones:

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

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

- Objeto de la parcelación.

- Descripción de la finca matriz:

- Propiedad.
- Usos.
- Linderos.
- Superficie.
- Servidumbres y cargas.
- Referencia registral y catastral.

- Descripción de fincas resultantes como consecuencia de las segregaciones o agrupaciones.

- Numeración y descripción de las instalaciones y edificaciones si las hubiere, con planos y fotografías y uso al que se las destina.

- Uso al que se destina la finca y nuevo uso al que se pretende destinar con justificación de su adecuación al uso permitido por el Planeamiento.

- Planos:

- De emplazamiento.
- De finca inicial y fincas finales.
- De las edificaciones.

c) No se podrán autorizar parcelación rústica cuando las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaran fuera de ordenación en aplicación de las previsiones, del tamaño de la parcela rústica o de las determinaciones de la Normativa.

d) Cuando la finca matriz sea colindante con un vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que este hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

e) No estarán sujetos al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

f) El Ayuntamiento podrá solicitar al interesado la aportación de documentación adicional sobre deslindes de las vías pecuarias, autorizaciones de otras administraciones sobre las instalaciones, etc., para la Resolución del expediente.

C. Las edificaciones con destino a vivienda familiar aislada:

a) Sólo se permitirán en aquellas categorías de suelo que expresamente la permitan, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

b) Que la vivienda esté vinculada a la explotación agraria, forestal o ganadera, para lo cual:

- El titular de la misma deberá tener como actividad principal la agricultura, para lo cual deberá incorporar la documentación necesaria que demuestre que las rentas familiares provienen de la agricultura.
- La finca deberá estar en producción.

c) Que la finca tenga las dimensiones mínimas que se establecen para categoría del suelo.

d) Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada en el párrafo anterior y además a la finca a que se adscribe.

e) Que no existe inducción a la formación de asentamiento de población.

f) En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m².

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Obras de implantación:

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

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

En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de

garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

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

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

a) La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88, de Costas.

b) Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

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

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

G. Protección Arqueológica.

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

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

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

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

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

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

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

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

Normativa del Estado:

- Decreto-Ley de 19 de enero de 1928, que aprueba la Ley de Puertos.

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

- Real Decreto 1471/1989 de 1 de diciembre, aprobando Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.

- Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

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

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

2. Protección de cauces, riberas y márgenes.

A. Según lo dispuesto en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico integran el dominio público e hidráulico, los siguientes bienes:

Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hídricos.

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

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

3. Protección de las aguas subterráneas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E. En aplicación de la Ley Forestal de Andalucía, en los terrenos forestales se deberán llevar a cabo por los titulares de los mismos, aquellas actuaciones de carácter obligatorio marcadas por dicha ley. Igualmente y al objeto de conseguir los objetivos marcados por la Ley para estos espacios, la Administración Forestal

podrá establecer con los propietarios cuantos convenios, acuerdos o contratos, públicos o privados, estimen convenientes siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico o al interés público.

5. Protección del suelo.

A. Las solicitudes de licencia urbanística para realizar actividades que supongan la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% o a un volumen superior a los 5.000 m³, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

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

6. Protección del paisaje.

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

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

7. Protección de la fauna.

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

8. Protección de espacios naturales declarados.

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

9. Protección de las vías pecuarias.

A. Las vías pecuarias que existen en el término municipal una vez se ha procedido a su clasificación y deslinde quedan sometidas al régimen de protección contemplado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo.

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

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

10. Medidas de protección y prevención ambiental.

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

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

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

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

1. Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad

de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2. Condiciones de las edificaciones o instalaciones:

Se regula expresamente los requisitos exigibles para cada actuación, que se especifican a continuación.

Cualquier otra actividad no expresamente señalada deberá ser objeto de regulación específica en el Plan General.

A) Equipamientos públicos, solicitados y gestionados por Administración Pública.

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

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

B) Las instalaciones de Energía Renovable (parques eólicos, instalaciones de aprovechamiento de energía fotovoltaica e instalaciones de aprovechamiento de energía termosolar), no podrán contravenir las establecidas en el POT de la Costa Noroeste de Cádiz.

C) Actuaciones de ocio al Aire Libre, en donde el edificio auxiliar no puede sobrepasar los 100 m² construidos.

- Ventas, con instalaciones fijas o desmontables, con una superficie inferior a 500 m², debiendo quedar distanciada, al menos 1.500 m, de una instalación existente de semejantes características.
- Establecimientos destinados a la producción artesanal y/o oficios artísticos con venta al público, siempre y cuando la construcción que le dé cobertura no supere los 200 m².
- Gasolineras y Estaciones de Servicio.
- Movimientos de tierra.
- Extracción de áridos.
- Explotación de canteras.
- Depósito de materiales.
- Parques eólicos.
- Instalaciones de desguace en general.
- Descontaminación de vehículos
- Planta clasificadora de residuos.
- Planta de tratamiento de residuos orgánicos.
- Planta de tratamiento de residuos inorgánicos.
- Centros de jardinerías.

Las condiciones de edificación serán las siguientes:

Superficie mínima de parcela: 1 aranzada o 4.472 m².

Separación a linderos: 7 metros.

Altura máxima: 9 metros y 2 plantas.

Ocupación máxima: 5% de la superficie de la finca.

8. Todas las modificaciones deberán tener en cuenta las siguientes medidas correctoras

I. Protección de las aguas.

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

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

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

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

Deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas de Protección:

1) En la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre sólo podrán ubicarse aquellas obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza no puedan tenerse otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio Público Marítimo Terrestre.

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

3) Al objeto de disminuir el impacto paisajístico, las distintas construcciones deberán tener un diseño apropiado al objeto de favorecer su integración paisajística en el entorno existente: cubiertas de color tradicional, con colores claros, ocre, tierras y blancos, separación a linderos, etc.

4) Las zonas verdes asociadas a las distintas actuaciones deberán recoger medidas de protección sobre la fauna y la vegetación autóctona, mediante la utilización de especies típicas de la zona, sin que se produzca en ningún caso la introducción de especies alóctonas, así como posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

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

6) La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

7) Al objeto de minimizar la contaminación lumínica y en orden a proteger la oscuridad natural del cielo, el Proyecto de Urbanización deber analizar y contemplar la utilización de las mínimas intensidades y la dirección y rangos espectrales más adecuados para conseguir la máxima protección contra la contaminación lumínica.

8) Las edificaciones se realizarán según los principios de la arquitectura bioclimática, debiendo ubicarse placas fotovoltaicas en los techos de todas las edificaciones que se instalen en el ámbito u otras fuentes de energía renovables.

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

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

2. Los valores máximos admisibles de las aguas residuales vertidas a la red municipal serán los que se establezcan reglamentariamente por la Corporación, de acuerdo con el sistema de tratamiento de aguas residuales que se adopte y la legislación vigente.

3. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca vertidos cuyas características sean incompatibles con las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas previstas, deberá efectuar el tratamiento de los mismos antes de su evacuación a la red general.

4. Se admitirá el uso de fosa séptica cuando se den las suficientes garantías, mediante estudio hidrogeológico o informe de la administración competente, de no suponer riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

5. Se prohíbe la inyección de las mismas en pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

6. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces, así como los terrenos inundables durante las crecidas ordinarias.

7. Será necesaria la obtención de licencia municipal para realizar nuevas captaciones de aguas subterráneas así como la autorización del organismo competente.

8. Se deberá prohibir el depósito de residuos sólidos de cualquier tipo fuera de instalaciones concebidas para tal fin.

9. En caso necesario, las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obrad o actividad, deberá incluir en el proyecto los estudios necesario para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y la erosionabilidad de los suelos.

10. En los proyectos de actividades extractivas se debe prever la adecuada conservación del suelo fértil par la posterior revegetación final de toda el área afectada.

11. La implantación de usos y actividades que puedan generar un impacto paisajístico negativo deberá realizarse justificando en el proyecto la inexistencia de ubicaciones menos impactantes y estableciendo en todo caso medidas correctoras de impactos.

12. Se prohíbe la tala, deterioro intencionado o cualquier acción que daño el arbolado existente en todo el suelo no urbanizable, salvo caso excepcional justificado y de acuerdo con la legislación vigente.

13. Se fomentará la recuperación y restauración de la vegetación asociada a los cursos de agua, tanto arbórea como arbustiva, en franjas a ambos lados de los cauces principales de 25 m.

14. Se fomentará el uso recreativo y forestal de dichas zonas, prohibiéndose cualquier edificación en las mismas. En las actuaciones de restauración se utilizarán especies autóctonas.

15. Se prohíbe dar muerte o dañar intencionadamente a la fauna existente en todo el término municipal.

16. Será necesaria la obtención de licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas y vallados que puedan impedir el libre paso de la fauna.

17. Se establecerán las medidas necesarias para la protección del patrimonio y yacimientos arqueológicos del término municipal.

18. Todas las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección y serán de dominio público, no pudiéndose efectuar cerramientos, edificaciones o instalaciones privadas de cualquier tipo dentro de las mismas.

19. Cualquier actuación que se quiera ejecutar sobre vía pecuaria, deberá estar autorizada de forma previa por el organismo competente. Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo.

20. En las zonas de protección de cauces públicos se actuará según legislación sectorial vigente.

21. La red de saneamiento estará siempre por debajo de la de abastecimiento de agua.

22. Para garantizar la no afección de la población por ruidos, para la obtención de la licencia urbanística se exigirá a las instalaciones a implantar en el municipio el cumplimiento de los niveles máximos equivalentes de ruido a la atmósfera según legislación vigente.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL LITORAL POR PLANEAMIENTO

Artículo 242. De Protección del Litoral.

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

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

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en una "aranzada de Chipiona" (4.472 m²).

3. Usos.

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

B. Usos Compatibles:

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

C. Prohibidos: Todos los demás.

4. Actuaciones.

A. Permitidas:

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

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

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.
- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos de uso agrícola.
- Construcción de Naves de dimensión máxima de 100 m² de uso agrícola.
- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.

B. Prohibidas:

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

C. Excepcionalidad de las actuaciones:

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

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL DE REGADÍO INTENSIVO

Artículo 243. De Regadío Intensivo.

1. Delimitación. Conformar la mayor parte del territorio de Chipiona, recorriendo el margen derecho de la Carretera A-480 sentido Chipiona-Sanlúcar de Barrameda.

Este Suelo queda reseñado en los Planos 1-1 y 1-2 "Clasificación del Suelo".

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en una "aranzada de Chipiona" (4.472 m²).

3. Usos.

A. Usos Característico: Agrícola intensivo, comprendiendo tanto la flor como hortícola.

B. Usos Compatibles:

- Agrícola de Regadío.
- Ganadero, zoológico.
- Forestal.

C. Prohibidos: Todos los demás.

4. Actuaciones.

A. Permitidas:

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

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

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.
- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos.
- Construcción de Naves de dimensión máxima de 200 m².
- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.
- Viviendas Unifamiliares. Podrán construirse viviendas unifamiliares por el procedimiento establecido en el artículo 229 y con las características del artículo 234, en fincas que tengan una superficie igual o superior a 20.000 m².

B. Prohibidas.

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

C. Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social. Previa aprobación del correspondiente expediente de declaración de Utilidad Pública e Interés Social, y concesión de la licencia, una vez aprobado el Plan Especial y/o Proyecto de Actuación, se permiten las siguientes actuaciones:

- Actuaciones de ocio al Aire Libre, en donde el edificio auxiliar no puede sobrepasar los 100 m² construidos.

- Ventas, cuyas instalaciones, ya sean fijas o desmontables no superen una superficie de 500 m², debiendo quedar distanciada, al menos 1.500 m, de una instalación existente de semejantes características.
- Establecimientos destinados a la producción artesanal y/o oficios artísticos con venta al público, siempre y cuando la construcción que le dé cobertura no supere los 200 m².
- Gasolineras y Estaciones de Servicio.
- Movimientos de tierra.
- Extracción de áridos.
- Explotación de canteras.
- Depósito de materiales.
- Parques eólicos.
- Instalaciones de aprovechamiento de energía fotovoltaica.
- Instalaciones de aprovechamiento de energía termosolar.
- Instalaciones de almacenamiento de chatarras.
- Instalaciones de desgüace en general.
- Descontaminación de vehículos
- Puntos limpios.
- Planta clasificadora de residuos.
- Planta de tratamiento de residuos orgánicos.
- Planta de tratamiento de residuos inorgánicos.
- Centros de jardinerías.

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL DE REGADÍO EXTENSIVO

Artículo 244. De Regadío Extensivo.

1. Delimitación. Lo conforma gran parte del territorio de Chipiona, recorriendo el margen derecho de la Carretera de Munive en el sentido Sanlúcar de Barrameda-Rota.

Este Suelo queda reseñado en los Planos 1-1 y 1-2 "Clasificación del Suelo".

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en dos "aranzadas de Chipiona" (8.944 m²).

3. Usos.

A. Usos Característico: Regadío adecuado al cultivo de hortalizas, remolacha, algodón, etc. Plantación de viñedos.

B. Usos Compatibles:

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

C. Prohibidos: Todos los demás.

4. Actuaciones.

A. Permitidas.

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

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

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.
- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos.
- Construcción de Naves de dimensión máxima de 400 m².
- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.

- Viviendas Unifamiliares. Podrán construirse viviendas unifamiliares por el procedimiento establecido en el artículo 229 y con las características del artículo 234, en fincas que tengan una superficie igual o superior a 30.000 m².

B. Prohibidas.

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

C. Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social. Previa aprobación del correspondiente expediente de declaración de Utilidad Pública e Interés Social, y concesión de licencia, una vez aprobado el Plan Especial y/o Proyecto de Actuación, se permiten las siguientes actuaciones:

- Actuaciones de ocio al Aire Libre, en donde el edificio auxiliar no puede sobrepasar los 100 m² construidos.
- Ventas, con instalaciones fijas o desmontables, con una superficie inferior a 500 m², debiendo quedar distanciada, al menos 1.500 m, de una instalación existente de semejantes características.
- Establecimientos destinados a la producción artesanal y/o oficios artísticos con venta al público, siempre y cuando la construcción que le dé cobertura no supere los 200 m².
- Gasolineras y Estaciones de Servicio.
- Movimientos de tierra.
- Extracción de áridos.
- Explotación de canteras.
- Depósito de materiales.
- Parques eólicos.
- Instalaciones de aprovechamiento de energía fotovoltaica.
- Instalaciones de aprovechamiento de energía termosolar.
- Instalaciones de almacenamiento de chatarras.
- Instalaciones de desguace en general.
- Descontaminación de vehículos
- Puntos limpios.
- Planta clasificadora de residuos.
- Planta de tratamiento de residuos orgánicos.
- Planta de tratamiento de residuos inorgánicos.
- Centros de jardinerías.

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL INTENSIVO DE SECANO

Artículo 245. Agrícola Intensivo en Secano.

1. Delimitación. Lo conforma parte del territorio de Chipiona, limitando con la A-491: Chipiona-Rota, extendiéndose hacia la zona costera y colindante con suelo urbano y urbanizable.

Este Suelo queda reseñado en los Planos 1-1 y 1-2 "Clasificación del Suelo".

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en 30.000 m².

3. Usos.

A. Usos Característico: Agrícola Intensivo de Secano, destinado fundamentalmente al cultivo de hortalizas, cereales, girasol, etc. Plantación de viñedos.

B. Usos Compatibles:

- Agrícola de Regadío.
- Ganadero, zoológico.
- Forestal.

C. Prohibidos: Todos los demás.

4. Actuaciones.

A. Permitidas:

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

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

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.
- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos.
- Construcción de Naves de dimensión máxima de 100 m².
- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.

- Viviendas Unifamiliares. Podrán construirse viviendas unifamiliares por el procedimiento establecido en el artículo 229 y con las características del artículo 234, en fincas que tengan una superficie igual o superior a 10 ha.

B. Prohibidas.

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

C. Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social. Previa aprobación del correspondiente expediente de declaración de Utilidad Pública e Interés Social, y concesión de licencia, una vez aprobado el Plan Especial y/o Proyecto de Actuación, se permiten las siguientes actuaciones:

- Actuaciones de ocio al Aire Libre, en donde el edificio auxiliar no puede sobrepasar los 100 m² construidos.
- Ventas, con instalaciones fijas o desmontables, con una superficie inferior a 500 m², debiendo quedar distanciada, al menos 1.500 m, de una instalación existente de semejantes características.
- Establecimientos destinados a la producción artesanal y/o oficios artísticos con venta al público, siempre y cuando la construcción que le dé cobertura no supere los 200 m².
- Gasolineras y Estaciones de Servicio.
- Movimientos de tierra.
- Extracción de áridos.
- Explotación de canteras.
- Depósito de materiales.
- Parques eólicos.
- Instalaciones de aprovechamiento de energía fotovoltaica.
- Instalaciones de aprovechamiento de energía termosolar.
- Instalaciones de almacenamiento de chatarras.
- Instalaciones de desguace en general.
- Descontaminación de vehículos.
- Puntos limpios.
- Planta clasificadora de residuos.
- Planta de tratamiento de residuos orgánicos.
- Planta de tratamiento de residuos inorgánicos.
- Centros de jardinerías.»

Cádiz, 3 de octubre de 2012.- El Delegado, Federico Fernández Ruiz-Henestrosa.