

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 12 de diciembre de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, por la que se dispone la publicación de la normas urbanísticas del Acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 24 de enero de 2018, referente a la MP núm. 1 del PGOU de Castellar de la Frontera.

Expte.: TIP/2016/000947.

Mediante Acuerdo de 24 de enero de 2018, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió Aprobar definitivamente las modificaciones del articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU de Castellar, a excepción de las relativas a los artículos afectados por los apartados 2.º y 3.º siguientes; pendiente de la simple subsanación de lo estipulado en las consideraciones del informe del Servicio de Urbanismo de 16 de enero de 2018 para los artículos 5.1.9, 5.2.11, 7.4.4, 7.4.5, 7.7.2 y 7.7.4; de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y fundamentado en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho de esta propuesta; Suspende, de conformidad con el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las modificaciones que se relacionan en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho del Acuerdo; y Denegar, de conformidad con el artículo 33.2.e) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las modificaciones que se relacionan en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho del Acuerdo.

Tras la presentación el pasado 4 de junio, por el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera, del Documento redactado para cumplimentar las subsanaciones del Punto Primero del citado Acuerdo, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, mediante Resolución de 13 de noviembre de 2018, el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, acuerda tener por subsanadas las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 24 de enero de 2018.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, con fecha 16 de noviembre de 2018, y con el número de registro 7883, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro 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. Igualmente, con fecha 29 de noviembre de 2018 se ha inscrito en el Registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento de Castellar de la Frontera con el número de registro 10.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.e) del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y el artículo 13.1 del 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,

D I S P O N G O

Único. Publicar las normas urbanísticas correspondiente al Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 24 de enero de 2018, referente a la Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Castellar de la Frontera, como Anexo de la presente Resolución.

Cádiz, 12 de diciembre de 2018.- El Delegado, Ángel Acuña Racero.

A N E X O**«NORMAS URBANÍSTICAS»**

Se modifica el Título 1 “Disposiciones Generales” Capítulo 1 “Disposiciones sobre ámbito, vigencia, contenido y efectos del Plan General”. Se modifica el artículo 1.1.5 “Interpretación y afecciones del Plan General”, del siguiente tenor:

Artículo 1.1.5. Interpretación y afecciones del Plan General.

“1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas previos los correspondientes informes, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía, con arreglo a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del poder judicial.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan General, se tendrán en cuenta los siguientes criterios para la interpretación del documento de Normas Urbanísticas:

La Memoria General carece de contenido vinculante, pero sirve como apoyo de interpretación de las Normas Urbanísticas y demás documentación del planeamiento.

Las Normas Urbanísticas tienen carácter vinculante, y prevalece su articulado sobre cualquier otro documento escrito o gráfico, en las materias en él reguladas. Forman parte del documento de las Normas Urbanísticas, las Normas, Directrices y Recomendaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Campo de Gibraltar en el ámbito del término municipal de Castellar de la Frontera que el planeamiento asume.

Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos y los planos de menor escala sobre los de mayor escala.

Cuando existan discrepancias entre determinaciones expresadas en porcentaje y valor absoluto, prevalecerán siempre los primeros.

3. No obstante, si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el apartado anterior, subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan General más favorable, en el siguiente orden:

A la mejor conservación del patrimonio protegido.

Al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana

Al interés más general de la colectividad.

A la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes.

Al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos.

A los mayores espacios libres.

4. Afecciones al Plan General. Al Plan General se le suma con carácter supletorio, y en todo lo que no las contradigan, las legislaciones de carácter sectorial, ámbito estatal o autonómico, que puedan ser de aplicación para los diversos usos y actividades del suelo y la edificación.

Se modifica el Título 2 “Régimen Urbanístico e Intervención Municipal en el uso del suelo”, Capítulo 1 “Régimen urbanístico y división del suelo” introduce un nuevo párrafo en el artículo 2.1.7 “Sistemas locales y generales” con el número 2.1.7, apartado 6, del siguiente tenor:

Artículo 2.1.7. Sistemas locales y generales.

1. Son sistemas locales los suelos de uso y dominio público destinados a usos dotaciones, espacios libres o red viaria, pertenecientes a suelos aptos para urbanizar o unidades de ejecución en Suelo Urbano, así como aquellas dotaciones en Suelo Urbano consolidado que carecen de carácter estructurante del territorio. Constituyen los sistemas general los elementos de equipamiento, comunicación, espacios libres e infraestructura que conforman la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General.

2. Los sistemas locales se regulan en este Plan en función del uso a que se destinan, y a las condiciones tipológicas del área en que se encuentran, así como de la normativa sectorial que le sea de aplicación en lo que sea procedente.

3. El suelo de sistemas locales perteneciente a unidades de ejecución que, en el momento de la aprobación del Plan sea de titularidad privada, se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, debidamente urbanizado y libre de cargas y gravámenes.

4. El suelo de dotaciones, espacios libres o viario se obtendrá en Suelo Urbano consolidado mediante permuta o expropiación.

No obstante, en caso de ligeros retoques de las alineaciones que no superen el 10% de la superficie total de la parcela, las superficies de viario se obtendrán gratuitamente considerando la totalidad de la superficie de la parcela a efectos de calcular la edificabilidad global del solar.

5. La titularidad de los sistemas generales y locales será pública y deberán quedar afectados al uso que establezca este Plan y los documentos de planeamiento y ordenación, que en desarrollo de las mismas, se aprueben, correspondiendo su gestión a la Administración Pública de la que dependan potencialmente

6. Los terrenos ocupados por infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General (art. 7.1 Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario) y los delimitados como zonas de servicio ferroviario (art. 10.1 Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario), quedan incluidos y clasificados como Sistema General de Comunicaciones Ferroviarias.

Se modifica el Título 4 “Normas Generales de edificación y usos”; Capítulo 1 “Condiciones Generales de los usos” artículo 4.1.18 “Condiciones del uso del Ocio ligado al medio natural”:

Artículo 4.1.18. Condiciones del uso del Ocio ligado al medio natural.

1. Comprende todas las actividades de ocio destinadas al recreo de la población que deban localizarse en suelo rústico, como son:

Adecuaciones naturalistas, tales como: senderos, recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

Adecuaciones recreativas, como mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, aparcamientos, etc.

Parques y alojamientos rurales.

Actividades e Instalaciones deportivas en el medio rural (Golf, hípica, etc.).

Albergues de carácter social.

Campamentos de turismo.

Instalaciones no permanentes, como merenderos o chiringuitos.

Actividades turísticas recreativas en edificaciones existentes.

Parques de animales.

2. Las construcciones necesarias para estas instalaciones deberán integrarse en el paisaje, y ajustarse a las condiciones estéticas y de composición dictadas para el SNU de la zona donde se implanten.

3. El Área de Activación Territorial prevista en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar se regirá por lo dispuesto en el Plan Especial Supramunicipal que la desarrolle.

Se modifica el Título 4 “Normas Generales de edificación y usos”, Capítulo 2 “Condiciones Generales de la edificación” Sección 1.ª “Condiciones Generales de Volumen de la edificación”, artículo 4.2.10 “Superficie”, punto 5:

Artículo. 4.2.10. Superficie.

1. Superficie ocupada es la comprendida dentro de las líneas límites de edificación. Su valor no puede rebasar el resultado de aplicar la ocupación a la superficie neta de parcela. Los patios no se incluyen en la superficie ocupada.

2. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

3. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

4. Superficie útil es la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cerramientos verticales que delimitan cada pieza.

5. En el cálculo de las superficies ocupadas y edificadas se consideran excluidos: los soportales; los pasajes al servicio de espacios libres interiores o patios de manzana; las plantas porticadas y entresijos abiertos, excepto las partes cerradas que contengan; los balcones y miradores; las plantas sótanos y semisótanos, siempre que estén destinadas a garaje o almacén ligados al uso del inmueble; y las pérgolas con cubrición ligera destinadas a plazas de aparcamiento obligatorio y que no dispongan de cerramiento propio.

6. Las terrazas, tendedores y cuerpos volados no contemplados en el apartado anterior, se contabilizarán al cincuenta por ciento (50%), siempre que se trate de elementos abiertos.

Se modifica el Título 4 “Normas Generales de edificación y usos”, Capítulo 2 “Condiciones Generales de la edificación” Sección 1.ª “Condiciones Generales de Volumen de la edificación”, artículo 4.2.11 “Coeficiente de edificabilidad”, añadiendo un nuevo apartado 3:

Artículo 4.2.11. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

Edificabilidad bruta: relación entre la superficie total edificada y la superficie total de una Unidad de Ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

Edificabilidad neta: relación entre la superficie total edificada y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso la superficie de la Unidad de Ejecución de la que se ha deducido la superficie de viario y espacios libres.

2. Superficie edificable de una parcela es el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie neta.

3. En aquellas edificaciones sujetas al Código Técnico de la Edificación, en las que su aplicación suponga un aumento de la relación superficie construida/superficie útil, se permite el incremento de los coeficientes de edificabilidad y ocupación del 6%.

Se modifica el Título 4 “Normas Generales de edificación y usos”, Capítulo 2 “Condiciones Generales de la Edificación” Sección 3.ª “Condiciones Generales de Estética”, artículo 4.2.44 “Asentamientos dispersos en el Suelo No Urbanizable”, punto 2:

Artículo 4.2.44. Asentamientos dispersos en el Suelo No Urbanizable.

1. Toda construcción situada fuera de los núcleos clasificados como urbanos responderá a su carácter aislado, y su volumetría y materiales serán de tal forma que causen el menor impacto posible al medio natural y al paisaje.

2. Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales.

Así mismo se permitirá la bioconstrucción, entendiéndose por dicho término los sistemas de edificación realizados con materiales de bajo impacto ambiental o ecológico, reciclados o altamente reciclables, o extraíbles mediante procesos sencillos y de bajo costo, como por ejemplo, materiales de origen vegetal y biocompatibles. Este tipo de construcción deberá poder integrarse en el paisaje y siempre que no esté expresamente prohibida por la legislación sectorial y urbanística de aplicación.

En los revestimientos y pinturas de fachadas predominará el color blanco o los tonos claros en color tierra. Se prohíbe la utilización de revestimientos cerámicos y aplacados en fachada.

Las cubiertas deberán ser inclinadas de teja curva de pendiente no superior a treinta grados (30) Sólo en casos suficientemente justificados se permitirán cubiertas planas en azoteas visitables. Los paneles solares, en su caso, deberán integrarse en la cubierta, minimizando su impacto visual. Su instalación se considerará justificación suficiente para permitir cubiertas planas, siempre que su superficie sea la mínima necesaria para la colocación de los paneles y anejos.

Se prohíben expresamente los acabados en pizarra, chapas metálicas, fibrocemento y similares; podrán autorizarse, sin embargo, cubiertas metálicas tipo sándwich en colores adecuados y cubiertas vegetales integradas en el paisaje cuando no estén expresamente prohibida por la legislación sectorial y urbanística de aplicación.

Se modifica el Título 4 “Normas Generales de edificación y usos”, Capítulo 2 “Condiciones Generales de la edificación” Sección 3.ª “Condiciones Generales de Estética”, artículo 4.2.46 “Tratamiento de fachadas”, punto 8:

Artículo 4.2.46. Tratamiento de fachadas.

1. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes responderán en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que se localicen. Cumplirán además las condiciones estéticas establecidas por la ordenanza de la zona en que se ubique la construcción.

2. Los proyectos de obras de nueva planta o reforma deberán contener el diseño de la planta baja, o al menos los huecos y elementos ciegos, aún en el caso de que se destine a locales.

3. En parcelas en esquina todas las fachadas se tratarán como la principal.

4. Las medianeras que vayan a quedar vistas tendrán un tratamiento similar al de fachadas.

5. Se prohíben los retranqueos en el plano de fachada, las terrazas entrantes y los tendedores en fachada, los dos primeros según Ordenanzas.

6. Cuando, terminado un edificio o reformado uno existente, no vaya a habilitarse para su utilización inmediata los bajos y locales comerciales, deberá realizarse un cerramiento provisional de los huecos con un tratamiento decoroso y seguro, que no permita arrojar objetos al interior. Este tratamiento armonizará con el acabado del resto de la fachada.

7. Cuando la ejecución de las obras de nueva planta vaya a realizarse por fases, cuya programación habrá de ser autorizada junto con la concesión de licencia, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública quedarán, al menos, enfoscados y pintados, y se realizará un cerramiento de los huecos decoroso y seguro, acorde con el entorno, que no permita arrojar objetos al interior.

8. Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales. En los revestimientos y pinturas de fachadas predominará el color blanco en Suelo Urbano, autorizándose el color albero en zócalos, molduras, cornisas, jambas, dinteles y recercados. En Suelo No Urbanizable predominará el color blanco o los tonos claros en color tierra. Se prohíbe la utilización de revestimientos cerámicos y aplacados en fachada, autorizándose exclusivamente los zócalos como máximo de 1 m, en piedra, preferentemente de Tarifa, con despiece rectangular, los de ladrillo tosco y los de ladrillo liso “cara vista” encalados o pintados en blanco. Estos materiales no podrán combinarse.

Las cubiertas para las construcciones en suelo clasificado como urbano y no urbanizable en las presentes Normas deberán ser inclinadas de teja curva de pendiente no superior a treinta grados (30). Solo en casos suficientemente justificados se permitirán cubiertas planas en azoteas visitables. Los paneles solares, en su caso, deberán integrarse en la cubierta, minimizando su impacto visual. Su instalación se considerará justificación suficiente para permitir cubiertas planas, siempre que su superficie sea la mínima necesaria para la colocación de los paneles y anejos. Se prohíben expresamente los acabados en pizarra, chapas metálicas, fibrocemento y similares; podrán autorizarse, sin embargo, cubiertas metálicas tipo sándwich en colores adecuados y cubiertas

vegetales integradas en el paisaje cuando no estén expresamente prohibida por la legislación sectorial y urbanística de aplicación.

Las carpinterías, en caso de existir, serán de madera, hierro o aluminio lacado, quedando prohibido el aluminio en su color, dorado o bronce. Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

Se modifica el Título 4 “Normas Generales de edificación y usos”, Capítulo 4 “Normas de Protección” Sección 2.ª “Servidumbres” artículo 4.4.21 “Servidumbres de cauces públicos” y se incluye en el mismo artículo el actual 4.4.22 “Servidumbres de abastecimiento de agua, saneamiento u otras instalaciones en el SNU”:

Artículo 4.4.21. Servidumbres de cauces públicos.

A) Servidumbres de cauces públicos:

1. Se estará en todo a lo establecido en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, reglamentos que los desarrollen y a las determinaciones contenidas en este artículo.

2. Los márgenes de los cauces públicos estarán sujetos, en toda su extensión, a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público y una zona de policía de 100 m de anchura paralelas a los cauces.

a) Zonas de Servidumbre: Banda de 5 m de anchura paralelas a los cauces. Queda prohibido edificar y plantar especies arbóreas sobre ella.

b) Zona de Policía: Bandas de 100 m de anchura paralelas a los cauces. Se requiere autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar las siguientes actuaciones:

- i. Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- ii. Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
- iii. Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- iv. Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- v. Extracción de áridos.

3. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

4. Hasta que no esté aprobada la delimitación técnica del Dominio Público Hidráulico existente en el término municipal de Castellar de la Frontera, si alguna de las actuaciones propuestas en planeamiento presentara afección a zona de policía de cauce, se determinará su posible afección a zona de servidumbre o dominio público hidráulico.

B) Servidumbres de abastecimiento de agua, saneamiento u otras instalaciones en el SNU:

1. En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento u otras que transcurran por el SNU, salvo disposición en contra de la normativa sectorial, se establece una zona de servidumbre de 4.00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierra.

Se da una nueva redacción al art. 4.4.22 del Título 4 “Normas Generales de edificación y usos”, Capítulo 4 “Normas de Protección” Sección 2.ª “Servidumbres” para incluir las Servidumbres de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General.

Artículo 4.4.22. Servidumbres de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias

que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, así como aquellos que deban ocuparse para tal finalidad, de acuerdo con los estudios informativos aprobados definitivamente, se califican como sistema general ferroviario o equivalente, de titularidad estatal, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

La incidencia de las infraestructuras ferroviarias sobre el planeamiento urbanístico y el control municipal se ajustará a lo previsto en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y al Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, o normativa que le sustituya.

Esta Ley, respecto a las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, establece una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en la misma y en sus disposiciones de desarrollo.

Salvo que el Ministerio de Fomento, de forma expresa, determine unas distancias inferiores aplicables a una determinada línea ferroviaria de competencia estatal, las limitaciones son:

Zona de dominio público.

1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

2. No se podrá autorizar la reducción de la zona de dominio público, la de protección ni la línea límite de la edificación por intereses particulares.

3. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

4. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

Zona de protección.

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartados anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún

caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

Límite de edificación.

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.

2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.

3. Asimismo, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias y de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas. Esta reducción no afectará a puntos concretos, sino que será de aplicación a lo largo de tramos completos y de longitud significativa.

4. Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de esta ley.

Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección.

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Los solicitantes de una autorización para la realización de obras, instalaciones o actividades en las zonas de dominio público del ferrocarril, estarán obligados a prestar al administrador de la infraestructura ferroviaria las garantías que éste exija en relación con la correcta ejecución de las actividades autorizadas, de conformidad con lo que, en su caso, se determine reglamentariamente.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o

limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento del administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria el administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo, o en razones de seguridad del tráfico ferroviario, o en el hecho de que la obra, instalación o actividad afecte a la seguridad del tráfico ferroviario, afecte directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o la explanación, cause perjuicios a la integridad de cualquier elemento de la infraestructura, dificulte el normal mantenimiento o impida la adecuada explotación de la infraestructura.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

4. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

5. Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.

Expropiación de bienes existentes en la zona de protección hasta la línea límite de edificación.

En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, y la necesidad de su ocupación y la declaración de

urgencia de la misma, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

Obras y actividades ilegales en zonas de dominio público o de protección de la infraestructura ferroviaria.

1. Los Delegados del Gobierno en las Comunidades Autónomas, a instancia del Ministerio de Fomento, de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria o del administrador de infraestructuras ferroviarias, dispondrán la paralización de las obras o instalaciones y la suspensión de usos prohibidos, no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las autorizaciones. Asimismo, se podrá proceder al precinto de las obras o instalaciones afectadas.

2. El Delegado del Gobierno interesará del administrador de infraestructuras ferroviarias, que proceda a efectuar la adecuada comprobación de las obras paralizadas y los usos suspendidos, debiendo adoptar, en el plazo de dos meses desde que se produzca la instancia y previa audiencia de quienes puedan resultar directamente afectados, una de las resoluciones siguientes:

a) La demolición de las obras o instalaciones y la prohibición definitiva de los usos prohibidos, no autorizados o que no se ajusten a las autorizaciones otorgadas.

b) La iniciación del oportuno expediente para la eventual regularización de las obras o instalaciones o autorización de los usos permitidos.

3. La adopción de los oportunos acuerdos se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes.

Se modifica el Título 5 “Régimen del Suelo No Urbanizable”, Capítulo 1 “Condiciones Generales” “Condiciones para la edificación vinculada a la producción agrícola, ganadera y forestal”, artículo 5.1.9:

Artículo 5.1.9. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agrícola, ganadera y forestal.

Parcela mínima edificable: Para las construcciones ligadas al uso agropecuario de forma general se fija como parcela mínima edificable la mínima de cultivo de secano de 30.000 m² con independencia de las condiciones particulares que se fijan en cada categoría de suelo, y a excepción de las casetas de uso agropecuario e invernaderos, para los que no se fija tamaño. No obstante, se permitirá la construcción de este tipo de instalaciones en explotaciones con parcelas más pequeñas existentes inscritas en el registro de la propiedad con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes normas.

Distancias a núcleo de población: La distancia mínima a núcleo de población, será la fijada en cada momento por la legislación sectorial, cuando la normativa sectorial no lo recoja, deberá implantarse a una distancia no inferior 100 metros del suelo urbano y urbanizable.

Distancia a linderos privados: La separación mínima a linderos será en general de 25 m, pudiendo reducirse a distancia inferior a 25 m en linderos privados, previo acuerdo con los colindantes acreditado en documento público, si las características de las fincas con sus terrenos colindantes aseguran la no formación de núcleo de población.

Distancia a linderos públicos: La distancia mínima será la fijada en cada momento por la legislación sectorial. Dado el carácter reglamentario de los planeamientos urbanísticos, respecto a las zonas de protección y líneas límite de edificación resulta de aplicación la normativa sectorial estatal o autonómica y en lo no prevista en la misma, será de aplicación el Capítulo IV Normas de Protección del PGOU de Castellar de la Frontera.

Condiciones: Para la autorización de cualquier tipo de edificación e instalación vinculada a la explotación de los recursos primarios, será necesaria la acreditación por parte del solicitante del ejercicio de la actividad y que la finca se encuentra en explotación.

Así mismo les será de aplicación cuantas disposiciones sectoriales les afecten, así como las siguientes condiciones:

a) Casetas de uso agropecuario:

Superficie máxima construida: 8 m.²

Altura máxima: 3,50 m.

Carecerán de cimentación.

b) Invernaderos o protección de cultivos:

Cumplirán las mismas condiciones que las casetas de uso agropecuario, salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación máxima del 50% de la parcela.

Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructuras fácilmente desmontables.

En caso de invernaderos comerciales deberán resolver en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

c) Naves agropecuarias: almacenes, establos, granjas y criaderos de animales:

Superficie máxima edificable: 500 m². En Parcelas de 3 a 5.

Para parcelas superiores a 5 ha la superficie máxima edificable podrá incrementarse en 0,1 % sobre la superficie de parcela que exceda de 5 ha.

Altura máxima: 5,00 m en planos verticales y 6,00 m en su totalidad (incluso muros piñones) Esta limitación no afectará a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

Los proyectos de edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

d) Vivienda Rural o Casa de Campo ligada a la explotación del sector primario con las siguientes condiciones:

Separación mínima a otra vivienda: 50 m.

Superficie máxima construida:

En Parcelas de 3 a 5 ha: 150 m².

Para parcelas superiores a 5 ha 150 m²+0,1 % sobre la superficie de parcela que exceda de 5 ha hasta 30 ha.

Altura máxima: 1 planta y 3,50 m.

Deberá ser autosuficiente en cuanto a los servicios de infraestructuras, no contando con suministro de luz, agua, saneamiento, vertidos y accesos de común utilización.

No se podrán modificar las condiciones naturales y topográficas del terreno donde se ubique la edificación, salvo casos excepcionales y debidamente justificados.

f) Cortijo: Cuando por las características de la explotación se estime insuficiente resolver los usos residenciales con la Vivienda Rural o Casa de Campo, y siempre que se justifique convenientemente, se admitirá como tipología permitida la de Cortijo.

Para las edificaciones con tipología de "Cortijo", se estará a las condiciones expuestas para la Vivienda Rural ligada a la explotación de recursos primarios a excepción de lo siguiente:

Parcela mínima: 30 ha.

Superficie máxima construida de uso residencial:

En Parcelas de 30 a 50 ha: 400 m².

Para parcelas superiores a 50 ha 400 m² + 0,05 % sobre la superficie de parcela que exceda de 50 ha.

Altura máxima: 2 plantas (7,00 m) y torreón (10,00 m)

El uso de vivienda unifamiliar no es un uso admisible en Suelo No Urbanizable a excepción de que quede justificada su necesidad y vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, ganaderos o forestales.

Se modifica el Título 5 "Régimen del Suelo No Urbanizable", Capítulo 1 "Condiciones Generales" "Condiciones para la edificación ligada a Actividades de Servicios de Utilidad Pública o Interés Social", artículo 5.1.12:

Artículo 5.1.12. Condiciones para la implantación de Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.

En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, podrán realizarse las Actuaciones de Interés Público, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

En suelo no urbanizable de especial protección, solo podrán llevarse a cabo Actuaciones de Interés Público previstas y permitidas por el Planeamiento Urbanístico o Plan Especial que sean compatibles con el régimen de protección a que estén sometidos, estando sujeta a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las condiciones urbanísticas específicas de aplicación se fijan en cada categoría de suelo, de forma general, en lo no previsto en las mismas, las condiciones de aplicación, serán:

Parcela mínima edificable: 30.000 m².

Separación mínima a linderos: la fijada en el art. 5.1.9.

Separación a núcleo de población: no se fija, excepto, para industrias contaminantes, discotecas, "pubs" o similares, que deberán situarse a una distancia superior a 500 m del Suelo Urbano y urbanizable.

Altura máxima: 2 plantas y 8,00 m.

Se deberá disponer de la superficie de aparcamiento suficiente en función de la capacidad del local o instalación, que no suponga obstáculo a la vía de circulación en la que se apoya.

Se permitirá la legalización y la rehabilitación de edificios existentes a la entrada en vigor de estas Normas que no se ajusten a las condiciones establecidas anteriormente, siempre que no estuviere prevista la expropiación o demolición en el plazo de 15 años.

Se deberá disponer una superficie suficiente destinada a arbolado y zonas ajardinadas que garantice la eliminación del impacto en el medio físico.

Las condiciones que además se señalen en la declaración de Interés Público, según la actividad, en aras de salvaguardar los valores naturales.

Las nuevas Actuaciones de Interés Público que se implanten en Suelo No Urbanizable, les resultará de aplicación lo dispuesto en el art. 42 de la Ley 7/2002.

Para la implantación de Servicios Urbanos, se podrán superar los parámetros urbanísticos necesarios, en función de las características propias y exigencias de los mismos.

En casos excepcionales a juicio del Ayuntamiento, las condiciones generales para la edificación ligada a Actividades de Interés Público, podrá superar los parámetros urbanísticos de distancias a núcleo de población, siempre que quede garantizada la no formación de núcleo de población.

Dado el carácter reglamentario de los planeamientos urbanísticos, respecto a las zonas de protección y líneas límite de edificación resulta de aplicación la normativa sectorial estatal o autonómica y en lo no prevista en la misma, será de aplicación el Capítulo IV Normas de Protección del PGOU de Castellar de la Frontera.

Se modifica el Título 5 "Régimen del Suelo No Urbanizable", Capítulo 1 "Condiciones Generales" "Condiciones de la edificación ligada al uso de vivienda unifamiliar", artículo 5.1.13:

Artículo 5.1.13. Condiciones de la edificación ligada al uso de vivienda unifamiliar.

En general el uso de vivienda residencial se ajustará a lo previsto en el Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y normativa que la desarrolla.

En general el uso de vivienda residencial no es un uso admisible en el Suelo No Urbanizable al momento de redacción de la presente modificación– salvo que se justifique la necesidad de estar vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

Sí precisará de Licencia Municipal previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento descrito en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002.

Las condiciones urbanísticas específicas de aplicación se fijan en cada categoría de suelo, de forma general, respecto a los edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada, se establecen las siguientes condiciones:

Parcela edificable: Según categoría de suelo. Mínima general 30.000 m².

Separación mínima a linderos: la fijada en el art. 5.1.9.

Separación mínima a núcleo de población: no se fija, excepto para el núcleo principal, que será de 500 m.

Separación mínima a otra vivienda: 50 m.

Superficie máxima construida: 150 m², no estando incluida en esta superficie la de los edificios destinados a usos propios de la explotación (cuadras, almacenes de aperos, etc.), así como los usos mixtos (garajes, almacenes, etc.).

Altura máxima: 1 planta y 3,50 m. Deberá ser autosuficiente en cuanto a los servicios de infraestructuras, no contando con suministro de luz, agua, saneamiento, vertidos y accesos de común utilización, indicándose la previsión del abastecimiento de agua.

No se podrán modificar las condiciones naturales y topográficas del terreno donde se ubique la edificación, salvo casos excepcionales y debidamente justificados.

Posición y acabados de la edificación acordes con su carácter aislado y rural.

Se deberá mantener el suelo no ocupado por la edificación en su uso agrario, con el arbolado existente o plantando nuevo arbolado.

Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

Respecto a las viviendas ligadas al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales se estará también a lo dispuesto en la normativa sectorial de la instalación de la que dependa.

Dado el carácter reglamentario de los planeamientos urbanísticos, respecto a las zonas de protección y líneas límite de edificación resulta de aplicación la normativa sectorial estatal o autonómica y en lo no prevista en la misma, será de aplicación el Capítulo IV Normas de Protección del PGOU de Castellar de la Frontera.

Se modifica el Título 5 “Régimen del Suelo No Urbanizable”, Capítulo 1 “Condiciones Generales” “Incidencias de otras determinaciones de protección”, artículo 5.1.17:

Artículo 5.1.17. Incidencias de otras determinaciones de protección.

Todas las determinaciones de estas normas para el Suelo No Urbanizable lo son sin perjuicio del cumplimiento de las medidas de protección y gestiones establecidas para el Suelo No Urbanizable por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar y PORN-PRUG del Parque Natural de Los Alcornocales que se asumen como propias.

Se modifica el Título 5 “Régimen del Suelo No Urbanizable”, Capítulo 2 “Condiciones Particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable”, Sección 1.ª “Suelo No Urbanizable de carácter natural por estimarse improcedente su incorporación al proceso urbanizador”, “Parcelación”, artículo 5.2.2:

Artículo 5.2.2. Parcelación.

Las segregaciones quedan limitadas a lo dispuesto en el art. 66 de la Ley 7/2002.

La parcela mínima edificable para viviendas rurales será 30.000 m², debiendo cumplirse además para poder ser edificable los retranqueos mínimos a linderos fijados en el art. 5.1.9, y el resto de requisitos fijados en la definición de núcleo de población, para garantizar la no formación.

Se modifica el Título 5 “Régimen del Suelo No Urbanizable”, Capítulo 2 “Condiciones Particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable”, Sección 1.ª “Suelo No Urbanizable de carácter natural por estimarse improcedente su incorporación al proceso urbanizador”, “Uso de la edificación”, artículo 5.2.3:

Artículo 5.2.3. Usos de la edificación.

Se podrán permitir las edificaciones destinadas a albergar los siguientes usos en las condiciones que se exponen a continuación, teniendo en cuenta que para los recogidos como Usos excepcionales, deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 52 de la Ley 7/2002, y normativa de desarrollo:

Usos Autorizables.

Agrícolas o ganaderos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se asienten y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los organismos competentes.

Almacén de productos, utensilios o maquinaria.

Invernaderos o viveros.

Establos o criaderos a la distancia de los núcleos de población fijada en el art. 5.1.9.

Usos Excepcionales.

Residencial en viviendas unifamiliares, destinadas a residencia permanente de personas y una vez justificada su necesidad vinculadas a los usos permitidos, siempre que no se produzcan la formación de un núcleo de población y se encuentren a la distancia de los núcleos urbanos fijadas en el art. 5.1.13.

Actividades de Ocio ligado al medio natural en las condiciones recogidas en el art. 5.1.12.

Actividades vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Aunque la implantación de Actuaciones de Interés Público queda regulada por lo dispuesto en el art. 42 de la Ley 7/2002, en situaciones excepcionales a juicio del Ayuntamiento, las condiciones de la edificación y uso se regirán por lo recogido en el art. 5.1.12.

Usos y Actividades medio ambientalmente viables que exijan su implantación en los suelos no urbanizable entre las que pueden citarse:

Actividades estatales y de defensa nacional.

Actividades industriales, vinculadas a la producción agropecuaria y aquellas que por sus características especiales, no puedan ubicarse en suelos urbanos o urbanizables. Entre ellas:

Industria extractiva.

Industria de transformación agrícola.

Mataderos o industrias, de transformación ganadera. (A distancia mayor de 500 m de los núcleos urbanos).

Almacenes o Industrias que no produzcan peligro, contaminación ni molestias o que, si las producen, su corrección se realice eficazmente con las medidas preventivas determinadas en aplicación de la normativa vigente.

Se modifica el Título 5 “Régimen del Suelo No Urbanizable”, Capítulo 2 “Condiciones Particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable”, Sección 1.ª “Suelo No Urbanizable de carácter natural por estimarse improcedente su incorporación al proceso urbanizador”, “Características de la edificación”, artículo 5.2.4:

Artículo 5.2.4. Características de la edificación.

Las características constructivas y tipológicas de las edificaciones (materiales de acabados, cubiertas, texturas, colores, etc.) deberán integrarse en las constantes de la arquitectura tradicional, tomando como objetivo básico la conservación del paisaje rural. En concreto, se prohíben las edificaciones características de las zonas urbanas, y los

edificios destinados a vivienda tendrán obligatoriamente cubierta inclinada de teja árabe en los tonos tradicionales y pendiente no superior a treinta grados (30), así mismo se permitirán cubiertas vegetales integradas en el paisaje siempre que la legislación sectorial, en su caso, lo autorice. No se autorizarán en ningún caso vertidos directos de aguas residuales exigiéndose la construcción de fosas sépticas o sistemas de depuración previa cuando sea necesario (industrias o edificaciones instaladas en las zonas vulnerables a la contaminación de acuíferos). Solamente se admitirá el sistema de filtro natural (infiltración, estudio técnico percolación) cuando vaya avalado por un sobre características y capacidad del suelo.

Las condiciones de ocupación y dimensiones serán las especificadas para el régimen general de la edificación en SNU del artículo 5.1.8 y siguientes.

Se modifica el Título 5 "Régimen del Suelo No Urbanizable", Capítulo 2 "Condiciones Particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable", Sección 2.ª "Suelo No Urbanizable de carácter natural por su interés agrícola", "Condiciones de edificación y de uso", artículo 5.2.7:

Artículo. 5.2.7. Condiciones de edificación y de uso.

Los únicos usos que pueden albergar las edificaciones permitidas en este tipo de suelo, salvo que la Ley 7/2002 prevea otra cosa, son los siguientes en las condiciones que se expresan a continuación, teniendo en cuenta que para los recogidos como Usos Autorizables, deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 52 de la Ley 7/2002 y normativa de desarrollo, en situaciones excepcionales a juicio del Ayuntamiento, las condiciones de la edificación y uso se regirán por lo recogido en el art. 5.1.12:

Usos Autorizables.

Agrícolas o ganaderos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se asienten y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los organismos competentes.

Almacén de productos, utensilios o maquinaria.

Invernaderos o viveros.

Establos o criaderos a la distancia de los núcleos de población fijada en el art. 5.1.9.

Usos Excepcionales.

Residencial en viviendas unifamiliares, destinadas a residencia permanente de personas vinculadas a los usos permitidos con justificación expresa de su necesidad y siempre que no se produzcan la formación de un núcleo de población y se encuentren a las distancias de los núcleos urbanos fijadas en el art. 5.1.13.

Actividades vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Las condiciones de edificación para este tipo de suelo son las establecidas para el Régimen General del Suelo No Urbanizable recogido en los arts. 5.1.8 y siguientes, salvo en lo que se refiere a la superficie máxima construible de Naves para usos agrícolas que se ajustará a lo siguiente:

Parcelas de 3 a 5 ha: Edificabilidad máx. 250 m².

Parcelas superiores a 5 ha: Edificabilidad máx. 250 m² + 0,05 % sobre la superficie de parcela que exceda de 5 ha.

Se modifica el Título 5 "Régimen del Suelo No Urbanizable", Capítulo 2 "Condiciones Particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable", Sección 3.ª "Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación urbanística", "Condiciones de edificación y de uso", artículo 5.2.10:

Artículo 5.2.10. Condiciones de edificación y de uso.

Los únicos usos que pueden albergar las edificaciones permitidas en este tipo de suelo, salvo que la Ley 7/2002 prevea otra cosa, son los siguientes en las condiciones

que se expresen a continuación, teniendo en cuenta que para los recogidos como Usos Autorizables, deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 52 de la Ley 7/2002, y normativa de desarrollo.

Usos Autorizables.

Agrícolas o ganaderos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se asienten y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los organismos competentes.

Almacén de productos, utensilios o maquinaria.

Invernaderos o viveros.

Establos o criaderos a la distancia de los núcleos de población fijada en el art. 5.1.9.

Usos Excepcionales:

Residencial en viviendas unifamiliares, destinadas a residencia permanente de personas vinculadas a los usos permitidos, siempre que no se produzcan la formación de un núcleo de población y se encuentre a más de 2 km de los núcleos urbanos.

Actividades de Ocio ligado al medio natural.

Adecuaciones naturalistas, tales como: senderos, recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

Adecuaciones recreativas, como mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, aparcamientos, etc.

Parques rurales.

Actividades e Instalaciones deportivas, hípica, golf.

Instalaciones no permanentes, como merenderos o chiringuitos.

Actividades turísticas recreativas en edificaciones existentes.

Actividades vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Usos regulados de acuerdo a lo dispuesto en el art. 42 de la Ley 7/2002.

Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Salvo las condiciones que se refieren a la ocupación y dimensiones de parcela y a la superficie construible, que se fijan a continuación, el resto de las condiciones de edificación establecidas para el Régimen General del Suelo No Urbanizable se mantienen para este tipo de suelo, requiriéndose el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 52 de la Ley 7/2002.

Vivienda rural/Casa de campo y actividades de ocio.

Parcela mínima: 10 ha.

Superficie máxima edificable:

Parcelas entre 10 y 15 ha: 150 m².

Parcelas entre 15 y 40 ha: 150 m² + 0,1% sobre la superficie de parcela que exceda de 15 ha.

Cortijo y actividades de ocio

Parcela mínima: 40 ha.

Superficie máxima edificable:

Parcelas entre 40 y 60 ha: 400 m².

Parcelas superiores a 60 ha: 400 m² + 0,03% sobre la superficie de parcela que exceda de 60 ha.

Naves agrícolas, almacenes, establos y criaderos de animales

Parcela mínima: 5 ha.

Superficie máxima edificable:

Parcelas entre 5 y 10 ha: 0,2 % de la superficie de parcela.

Parcelas entre 10 y 60 ha: 200 m² + 0,1 % sobre la superficie de parcela que exceda de 10 ha.

Parcelas superiores a 60 ha: 700 m² + 0,05 % sobre la superficie de parcela que exceda de 60 ha.

Se modifica el Título 5 "Régimen del Suelo No Urbanizable", Capítulo 2 "Condiciones Particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable", Sección 4.ª "Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación urbanística para Sistema General de Espacios Libres", artículo 5.2.11:

Artículo 5.2.11. SNU de especial protección por la planificación urbanística para Sistema General de Espacios Libres, Definición y Ámbito.

Se incluyen en este tipo de suelo unas 41 Hectáreas que conforman el Sistema General de Espacios Libres (SGEL), que deberán ser objeto de desarrollo a través de sendos Planes Especiales y que se distribuyen en dos zonas: SGEL-1. Una parte de unas 23,11 ha al Noreste del núcleo de Castellar Nuevo, que vienen siendo utilizadas para el recreo y expansión de la población en contacto con el medio natural.

Observaciones y recomendaciones:

Implantación de instalaciones cuya finalidad sea la de la difusión y formación en lo relacionado con el conocimiento de la fauna y la vegetación con una superficie construida máxima de 800 m² (no se computan las instalaciones del Zoológico Municipal existentes a la entrada en vigor del T.R. del PGOU).

Se permitirán edificaciones para albergar las instalaciones antes descritas, almacenes o talleres para el mantenimiento de máquinas adscritas a la conservación del área, servicios y aseos para personal y público.

Quioscos, Bares o Restaurantes con superficie máxima construida de 400 m².

SGEL-2. La otra zona de unas 17,65 ha, se sitúa al Sur del núcleo de Castellar Nuevo, articulando los nuevos desarrollos que se proponen conectando con el núcleo de Estación de la Almoraima.

Observaciones y recomendaciones:

Implantación de instalaciones para la práctica deportiva 2.000 m².

Se permitirán edificaciones para albergar instalaciones deportivas, almacenes o talleres para el mantenimiento de la maquinaria adscritas a la conservación del área, servicios y aseos para personal y público, vestuarios.

Quioscos, Bares o Restaurantes con superficie máxima de 400 m².

Hasta tanto no se desarrollen los Planes Especiales y Proyectos correspondientes, las eventuales construcciones que puedan levantarse (relacionadas exclusivamente con el uso anteriormente señalado) deberán ser ligeras, fácilmente desmontables y con materiales rústicos (por ejemplo, paredes de madera y cubierta vegetal.) Todas las edificaciones deberán quedar distanciadas entre sí 200 (doscientos) metros, como mínimo.

En conjunto, en cada zona, no superarán los 250 m² construidos. La altura máxima será de 3 (tres) metros.

Los proyectos de ejecución de estos Sistemas Generales recogerán medidas de protección sobre la vegetación y la forma, así como sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas, especialmente incendios, siempre acorde con la legislación ambiental.

Se modifica el Título 5 "Régimen del Suelo No Urbanizable", Capítulo 2 "Condiciones Particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable", Sección 5.ª "Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Parque Natural "Los Alcornocales".

Artículo 5.2.12. SNU de Especial Protección por legislación específica Parque Natural "Los Alcornocales". Definición.

Se incluyen en esta categoría gran parte de los suelos del término Municipal, que se encuentran incluidos dentro del ámbito del Parque Natural «Los Alcornocales». Los usos determinados del Parque y las limitaciones en función de los distintos niveles de

protección en función de su zonificación se regulan en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN)

Artículo.5.2.13. Zonificación.

1. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales recoge un conjunto de normas particulares que son de aplicación exclusivamente sobre unos determinados espacios del Parque Natural, en virtud del artículo 4.4.º de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, apartado c), donde se otorga al PORN la potestad para incluir entre sus determinaciones aquellas “limitaciones específicas que respecto de los usos y actividades hayan de establecerse en función de la conservación de los espacios y especies a proteger, con especificación de las distintas zonas en su caso”.

2. Como desarrollo de lo especificado en el artículo 150 del PORN, se han redactado una serie de objetivos y directrices más particularizadas, adaptadas a los distintos estados de los ecosistemas en el Parque Natural, de los que en el término de Castellar podemos encontrar tres grados:

Protección B.

Protección C.

Sin zonificación.

Artículo 5.2.14. Ámbito del Parque Natural Los Alcornocales.

1. El municipio de Castellar de la Frontera cuenta con terrenos de suelo no urbanizable que se encuadran entre los terrenos que estaban siendo objeto del procedimiento de ampliación del Parque Natural Los Alcornocales, emprendido en virtud del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, de 21 de enero de 2014, el cual se encontraba en su última fase al momento de la aprobación provisional por el Ayuntamiento y que ha sido objeto de aprobación y publicación por Decreto 150/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del ámbito Los Alcornocales, se amplía el ámbito territorial del Parque Natural Los Alcornocales y de la Zona de Especial Protección para las Aves Los Alcornocales (ES0000049), y se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.

2. La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, establece en su artículo 23.1 que “durante la tramitación de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o delimitado un espacio natural protegido y mientras éste no disponga del correspondiente planeamiento regulador, no podrán realizarse actos que supongan una transformación sensible de la realidad física y biológica que pueda llegar a hacer imposible o dificultar de forma importante la consecución de los objetivos de dicho Plan”.

3. Los cambios producidos en la normativa mediante la presente Modificación Puntual, no están en contradicción con lo establecido en el Decreto 87/2004, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales, por cuanto para el suelo no urbanizable de especial protección “Parque Natural Los Alcornocales”, ni con el Decreto 150/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del ámbito Los Alcornocales, se amplía el ámbito territorial del Parque Natural Los Alcornocales y de la Zona de Especial Protección para las Aves Los Alcornocales (ES0000049), y se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales porque asume como propia la normativa del Parque Natural.

Artículo 5.2.15 al art. 5.2.23 (ambos inclusive) quedan sin contenido).

Artículo 5.2.24. Condiciones de edificación y de uso.

El PGOU de Castellar de la Frontera asume lo previsto en el PORN y PRUG del Parque Natural de Los Alcornocales en todo su área de protección. Esta área se extiende a todo el conjunto del Parque de los Alcornocales incluido en el término municipal de Castellar de la Frontera, asumiendo normas, determinaciones y directrices del PORN y PRUG.

Tanto la zonificación, usos, construcciones, parcelas mínimas y demás determinaciones urbanísticas y grados de protección son las establecidas en el PORN y el PRUG. Se permiten todas las actividades forestales, agropecuarias, de investigación y pedagógicas en general, equipamientos públicos e infraestructuras, que no entren en colisión con las normas que regulan la actividad dentro del Parque.

Con las siguientes excepciones:

Quedan expresamente prohibidas las instalaciones eólicas de producción de energía eléctrica.

Se autoriza la rehabilitación de las edificaciones vinculadas a la actividad agrícola, ganadera, forestal o cinegética, legalmente implantadas dentro del Parque Natural de Los Alcornocales, que con la presente modificación queden en situación legal de fuera de ordenación por incumplir la nueva parcela mínima.

Dado que el PRUG no establece parcela mínima para los usos de Interés Público, se establece como mínima la parcela agraria.

Los proyectos de obras a ejecutar en los Sistemas Generales Dotacionales que el plan general incluye en su ámbito, deberán contemplar las medidas ambientales necesarias para preservar el arbolado existente.

Será preceptivo el informe favorable del Parque Natural de los Alcornocales de cualquier actuación de las contempladas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía dentro de la zonificación del Parque Natural de Los Alcornocales.

En todo lo no previsto en el PRUG del Parque Natural Los Alcornocales, resulta de aplicación la normativa que para el suelo no urbanizable se contiene en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera aceptado por la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz el 15 de marzo de 2.005 en cumplimiento de resolución de la CPOTU de fecha 12 de mayo de 2003.

Artículo 5.2.25. Área de Activación Territorial.

Comprende el Castillo de Castellar y una reducida superficie del entorno del embalse de Guadarranque para uso recreativo y turístico.

El POT del Campo de Gibraltar, prevé la implantación de establecimientos de servicios turísticos de pequeñas dimensiones acordes con el entorno y respetuosos con el mismo, dando preferencia a la rehabilitación de las edificaciones existentes.

En la orilla del embalse, se facilitará la implantación de instalaciones que permitan practicar actividades deportivas al aire libre ligadas a la lámina de agua, junto a las instalaciones de hostelería y edificaciones destinadas a la educación ambiental y a la interpretación de los valores naturalistas del Parque Natural de los Alcornocales.

En su diseño e implantación tendrán en cuenta lo previsto en el citado Plan.

Se modifica el Título 5 "Régimen del Suelo No Urbanizable", Capítulo 2 "Condiciones Particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable", Sección 5.ª "Suelo No Urbanizable de Especial Protección Riberas de los Cauces Fluviales", art. 5.2.27. Suelos afectados:

Artículo. 5.2.27. Suelos afectados:

Cauces, riberas y márgenes.

Todos los suelos afectados por las Riberas de los cauces fluviales quedan adscritos al régimen de especial protección con sujeción a lo previsto en Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el R.D. 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de dominio público hidráulico y Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

Cauces:

1. Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias La determinación de ese terreno se realizará atendiendo a sus características geomorfológicas, ecológicas y teniendo en

cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles.

2. En los tramos de cauce donde exista información hidrológica suficiente, se considerará caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales instantáneos anuales en su régimen natural, calculada a partir de las series de datos existentes y seleccionando un período que incluirá el máximo número de años posible y será superior a diez años consecutivos. Dicho periodo será representativo del comportamiento hidráulico de la corriente y en su definición se tendrá en cuenta las características geomorfológicas, ecológicas y referencias históricas disponibles.

En los tramos de cauce en los que no haya información hidrológica suficiente para aplicar el párrafo anterior, el caudal de la máxima crecida ordinaria se establecerá a partir de métodos hidrológicos e hidráulicos alternativos, y, en especial, a partir de la simulación hidrológica e hidráulica de la determinación del álveo o cauce natural y teniendo en cuenta el comportamiento hidráulico de la corriente, las características geomorfológicas, ecológicas y referencias históricas disponibles.

3. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

4. El dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Riberas y márgenes:

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

2. La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en este reglamento.

b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

3. La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

4. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de dichas zonas en la forma que se determina en este Reglamento.

5. La zona de servidumbre para uso público definida en el apartado anterior tendrá los fines siguientes:

a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

6. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

7. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

8. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulicos las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

9. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el Texto Refundido de la Ley de Aguas la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente solo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas.

La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- a) Que el calado sea superior a 1 m.
- b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
- c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

En la delimitación de la zona de flujo preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.

10. La modificación de los límites de la zona de policía, solo podrá ser promovida por la Administración General del Estado, autonómica o local.

11. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca. Dicha autorización será

independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona de flujo preferente:

1. En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:

a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.

h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.

i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya

existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126.bis y 126.ter.

2. Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m², la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

3. Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto) La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

4. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

Perímetro de protección de las masas de agua subterránea.

1. La consejería competente en materia de agua podrá determinar un perímetro para la protección de una masa de agua subterránea en el que será necesaria su autorización para la realización de obras de infraestructura, extracción de áridos u otras actividades e instalaciones que puedan afectarles, de conformidad con la legislación sectorial.

2. Los perímetros de protección tendrán por finalidad la preservación de masas de agua subterránea o de partes de las mismas que necesiten una especial protección por los usos prioritarios a que están destinadas o la existencia de hábitats o ecosistemas directamente dependientes de ellas, así como por su vulnerabilidad a la contaminación o a la afección por explotaciones inadecuadas de agua subterránea.

3. Dentro de la zona establecida, la consejería competente en materia de agua podrá imponer limitaciones al otorgamiento de nuevas concesiones de aguas y autorizaciones de vertido, con objeto de reforzar la protección de la masa de agua. Dichas limitaciones se expresarán en el documento de delimitación de la zona.

4. Asimismo, podrán imponerse condiciones en el ámbito del perímetro de protección a ciertas actividades o instalaciones que puedan afectar a la cantidad o a la calidad de las aguas subterráneas. Dichas actividades o instalaciones se relacionarán en el documento de delimitación de la zona.

5. Las instalaciones o actividades a que se refiere el apartado anterior serán las siguientes, según el objeto de la protección:

- a) Minas, canteras, extracción de áridos.
- b) Fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales.
- c) Depósito y distribución de fertilizantes y plaguicidas, riego con aguas residuales y explotaciones ganaderas intensivas.
- d) Almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos o gaseosos, productos químicos, farmacéuticos y radiactivos, industrias alimentarias y mataderos.
- e) Camping y zonas de baños.

6. Será necesario Autorización de la Consejería competente en materia de aguas para la realización de obras de infraestructura, extracción de áridos u otras actividades e instalaciones que puedan afectar al perímetro de protección de una masa de aguas subterráneas delimitadas. Los condicionantes establecidos en los perímetros de protección formarán parte del planeamiento urbanístico.

Gestión de los episodios de avenidas e inundaciones.

1. Podrán realizarse en caso de urgencia trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios o en su caso los promotores que las hayan construido.

2. La realización de los citados trabajos en la zona de policía deberá ser puesta en conocimiento del organismo de cuenca en el plazo de quince días, al objeto de que éste, a la vista de los mismos y de las circunstancias que los motivaron, pueda resolver sobre su legalización o demolición de conformidad con el artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3. En la gestión de una avenida, en la operación de los órganos de desagüe de los embalses de la cuenca se procederá de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 del Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la planificación hidrológica aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, y con las obligaciones establecidas para los titulares de presas y embalses en el artículo 367 de este Reglamento.

4. Con el fin de minimizar, en la medida de lo posible, los daños aguas abajo de los embalses existentes, en el conjunto de operaciones destinadas a la gestión de una avenida en un determinado tramo de río situado aguas abajo de un embalse, o sistema de embalses, las maniobras de los órganos de desagüe se realizarán con el objetivo de que el caudal máximo desaguado no supere, a lo largo del periodo de duración de la avenida, al máximo caudal de entrada estimado en dicho período, sin perjuicio de las maniobras que se realicen con el objetivo de aumentar la capacidad de regulación del embalse o su propia seguridad mediante desembalses preventivos ni de las obligaciones derivadas del cumplimiento del régimen de caudales ecológicos.

Se modifica el Título 7 "Régimen del Suelo Urbano".

Capítulo 2 "Edificación Originaria 1. Ordenanza nº 1"

Artículo. 7.2.4. Condiciones particulares de ocupación.

Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar el 80% de la parcela, salvo que la planta baja se utilice para usos comerciales o artesanales en cuyo caso podrá ocuparse

toda la parcela neta. Este valor es de aplicación, en caso de segregación, para cualquiera de las parcelas resultantes.

En aquellos casos debidamente justificados, en los que la normativa de accesibilidad y minusvalía lo requiriese, se podrá superar la ocupación del 80% para dotar al inmueble de los elementos necesarios. El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanza el grado y las características de la minusvalía para acceder a esta excepcionalidad.

Artículo 7.2.5. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Edificabilidad. La edificabilidad neta máxima expresada en metros cuadrados construibles (suma de todas las plantas) por cada metro cuadrado de solar será de 1,4 m²/m².

Esta edificabilidad se podrá superar en los casos excepcionales, por motivos de accesibilidad y minusvalía, recogidos en el artículo anterior.

Capítulo 3 "Edificación Originaria 2. Ordenanza núm. 2".

Artículo. 7.3.4. Condiciones particulares de ocupación.

Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar, como máximo, el 60% de la parcela neta. En los casos excepcionales recogidos en el art. 7.3.2.c) la ocupación máxima será del 80%.

En aquellos casos debidamente justificados, en los que la normativa de accesibilidad y minusvalía lo requiriese, se podrá superar la ocupación del 80% para dotar al inmueble de los elementos necesarios. El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanza el grado y las características de la minusvalía para acceder a esta excepcionalidad.

Artículo. 7.3.5. Condiciones particulares de edificabilidad.

Edificabilidad. La edificabilidad neta máxima expresada en metros cuadrados construibles (suma de todas las plantas) por cada metro cuadrado de solar será de 0,8 m²/m². En los casos excepcionales recogidos en el art. 7.3.2.c) la edificabilidad máxima será de 1 m²/m².

La edificabilidad de 0,8 m²/m² se podrá superar en los casos excepcionales, por motivos de accesibilidad y minusvalía, recogidos en el artículo anterior.

Capítulo 4 "Edificación de extensión. Ordenanza núm. 3".

Artículo 7.4.4. Condiciones particulares de ocupación.

Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar, como máximo, el 60% de la parcela neta por vivienda. En los casos excepcionales recogidos en el art. 7.4.2.c) la ocupación máxima será del 80%.

En aquellos casos debidamente justificados, en los que la normativa de accesibilidad y minusvalía lo requiriese, se podrá superar la ocupación del 80% para dotar al inmueble de los elementos necesarios. El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanza el grado y las características de la minusvalía para acceder a esta excepcionalidad.

Artículo. 7.4.5. Condiciones particulares de edificabilidad.

Edificabilidad. La edificabilidad neta máxima expresada en metros cuadrados construibles (suma de todas las plantas) por cada metro cuadrado de solar por vivienda será de 1 m²/m². En los casos excepcionales recogidos en el art. 7.4.2.c) la edificabilidad máxima será de 1,20 m²/m².

La edificabilidad de 1 m²/m² se podrá superar en los casos excepcionales, por motivos de accesibilidad y minusvalía, recogidos en el artículo anterior.

Título 8 "Anexos", Capítulo 1 "Catálogo" queda ampliado con la siguiente redacción:

Artículo 8.1.1. Objeto.

Este Catálogo tiene por objeto complementar las determinaciones de este Plan General relativas a Conservación, Protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural o paisajístico.

A los efectos de lo previsto en el artículo 16 de la Ley 7/2002 y con independencia de la legislación específica que afecta a los BIC se incluyen en este Anexo los elementos existentes en el término de Castellar que cuentan con especial interés Histórico-Artístico.

Artículo 8.1.2. Contenido.

Para la formación de este catálogo se ha consultado por un lado el inventario de cortijos, haciendas y lagares de la provincia de Cádiz, publicado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Así mismo se ha consultado el listado de yacimientos arqueológicos de Andalucía, incorporándose su contenido.

El contenido de este Catálogo lo constituyen:

En el Núcleo del Castillo de Castellar y su entorno, declarado BIC:

El recinto Amurallado del Núcleo del Castillo de Castellar, y dentro de este:

Iglesia del Divino Salvador.

Plaza de la Corraleta.

El camino romano que une el Núcleo del Castillo de Castellar con la carretera CA-V-5131 a la altura de las Jarandillas.

El camino romano que une el Núcleo del Castillo de Castellar con Alcalá de los Gazules a través del pantano del Guadarranque.

El Horno de Castellar I (incluido en el inventario de la Consejería de Cultura pero que carece de coordenadas para su localización)

Dentro de la delimitación del Parque Natural Los Alcornocales, los Yacimientos Arqueológicos de Arte Rupestre, correspondiente a:

Cueva del Cambulló.

Cueva Abejera.

Cueva del Cancho.

Cueva de las Tumbas.

Cueva de Costillas.

Cueva de Barracones.

Cueva de Venta.

Cueva de Arquilo.

Cueva del Republicano.

Tajos de Castellar.

Laja de la Veintiuna.

Tumbas de Nateruela.

Cueva de la Muda.

Tumbas del Cerro del Ermitaño.

Poblado Moro del Olivar.

De muchos de estos elementos se carece de coordenadas que permitan su exacta localización. Los distintos emplazamientos quedan recogidos en el Plano OR1.

Por su interés ambiental y tipológico se incluye también:

El conjunto del antiguo Convento de la Almoraima, recogido en el Plano OR1.

“Fuente Vieja”, situada en el camino romano que une el Núcleo del Castillo de Castellar con Alcalá de los Gazules a través del pantano del Guadarranque.

“Las Chozas” construcciones diseminadas situadas frente a la estación de ferrocarril, al margen izquierdo de la carretera San Roque a Jimena.

Artículo 8.1.3. Entornos de protección.

Los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición de Bienes de Interés Cultural, a los que no se

les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes:

- a) Cincuenta metros en suelo urbano.
- b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

Al resto de inmuebles incluidos en el Catálogo de planeamiento, se les asigna un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden de 200 metros en suelo no urbanizable y de 50 metros en suelo urbano.

El POT del Campo de Gibraltar recoge en la tipología de recursos Culturales de Interés Territorial:

Cuevas con arte rupestre:

- Cueva de los Tajos.
- Cueva Abejera.
- Cueva del Cambulló.
- Cueva del Cancho.
- Cueva de los Números.
- Castillo.

Conjuntos históricos:

- Castillo de Castellar.

Cortijos:

- Palacio de la Almoraima.
- Cortijo El Espadañal Bajo.

Construcciones defensivas:

- Castillo de Castellar.
- Cuartel de la Guardia Civil.

Bienes inmuebles incluidos en el inventario de la Consejería de Cultura.

Los bienes inmuebles del término municipal de Castellar de la Frontera inventariados por la Consejería de Cultura, según datos y planimetría facilitados, son los siguientes:

A) Yacimientos no delimitados.

1. Venta Conejo.
2. Cortijo El Espadañal Bajo.
3. Cortijo de Santa Clara.
4. El Chinarral.
5. Boca Leones.
6. Huerta de Santa Clara.
7. Lomas del Espadañal.
8. Majarambuz.
9. Iglesia de Castellar.
10. Palacio de la Almoraima.
11. Torre de la Almoraima.
12. Cerro de Ricoblanco.
13. Cuevas del Cambulló (BIC).
14. Castellar Viejo (BIC).
15. Castillo (BIC).
16. Cueva Abejera (BIC).
17. Cueva de los Tajos (BIC).

18. Cueva del Cancho (BIC).
 19. Cerro de Gálvez.
 20. Molino del Conde.
 21. Cerro de la Barquilla.
 22. El Olivar II.
 23. El Olivar I.
 24. Cuevas de los Números (BIC).
- B) Yacimientos delimitados.
25. El Olivar-Matillas.
 26. El Chorrito.
 27. Venta del Agua del Quejigo.
 28. La Torrecilla.
 29. Cerro de Gálvez-Cotilla.
 30. Casilla de Hato Alto.
 31. El Garranchal.
 32. El Ermitaño.
 33. Corral de las Vacas.
 34. El Olivar del Molino.
- C) Torres y castillos
35. Torre de la Almoraima.
 36. Castillo de Castellar Viejo (BIC).
- D) Conjuntos históricos.
37. Conjunto Histórico de Castellar de la Frontera (BIC).

Con la relación expuesta y las fichas incluidas en el catálogo del planeamiento, se considera prácticamente completo el Catálogo del Patrimonio Cultural del término municipal de Castellar de la Frontera.

Las fichas del catálogo se irán ampliando conforme se obtengan las diferentes coordenadas de cada bien inventariado.»