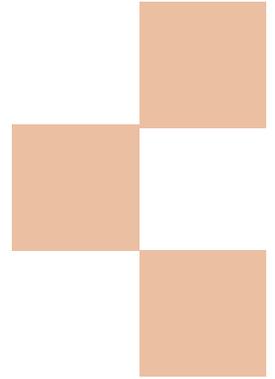


**NORMATIVA**





# ÍNDICE

Pág.

<b>TÍTULO PRELIMINAR.....</b>	<b>103</b>
Artículo 1. Naturaleza, finalidad y objetivos generales. (N)	103
Artículo 2. Ámbito. (N)	103
Artículo 3. Efectos y carácter de las determinaciones del Plan. (N)	104
Artículo 4. Documentación del Plan. (N)	104
Artículo 5. Vigencia, revisión y modificación del Plan. (N)	105
Artículo 6. Ajustes del Plan. (N)	105
Artículo 7. Actualización del Plan. (N)	106
Artículo 8. Seguimiento, desarrollo y ejecución del Plan. (N)	106
Artículo 9. Programación de acciones. (D y R)	106
<b>TÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON EL SISTEMA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL....</b>	<b>106</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.....</b>	<b>106</b>
Artículo 10. Objetivos. (N)	106
Artículo 11. Composición del sistema de asentamientos. (N)	107
Artículo 12. Áreas de Oportunidad. (N y D)	107
Artículo 13. Municipio de relevancia territorial. (N)	107
Artículo 14. Localización de equipamientos de carácter supramunicipal. (N y D)	107
<b>CAPÍTULO SEGUNDO. AMPLIACIÓN DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS .....</b>	<b>108</b>
Artículo 15. Directrices para la ampliación del sistema de asentamientos. (D)	108
Artículo 16. Edificaciones en suelo no urbanizable y planeamiento urbanístico. (D y R)	108
Artículo 17. Áreas suburbanizadas con incidencia territorial. (D)	109
Artículo 18. Directrices al planeamiento urbanístico en relación con las viviendas y otras edificaciones construidas en suelo no urbanizable. (D)	109
<b>CAPÍTULO TERCERO. SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES .....</b>	<b>111</b>
Artículo 19. Objetivos. (N)	111
<i>Sección 1ª. Red viaria .....</i>	<i>111</i>
Artículo 20. Niveles de red viaria y funciones de cada nivel. (N y D)	111
Artículo 21. Articulación viaria con el exterior del ámbito del Plan. (N)	111
Artículo 22. Red viaria de articulación interior. (N)	111
Artículo 23. Actuaciones en la red viaria (D y R)	112
Artículo 24. Articulación urbana litoral. (D y R)	113
Artículo 25. Inserción ambiental y paisajística del viario. (D y R)	113
<i>Sección 2ª. Infraestructuras y servicios del transporte público.....</i>	<i>114</i>
Artículo 26. Conexión ferroviaria Cádiz-Algeciras. (D)	114
Artículo 27. Transporte público en plataforma reservada. (D)	114
Artículo 28. Inserción ambiental y paisajística de las infraestructuras ferroviarias. (D)	114

Artículo 29. Movilidad y sistema de transporte. (D)	114
Artículo 30. Consorcio de Transportes. (R)	115
Artículo 31. Instalaciones de transporte público de viajeros por carretera. (D)	115
<b>CAPÍTULO CUARTO. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE INTERÉS COMARCAL .....</b>	<b>115</b>
Artículo 32. Objetivos. (N)	115
Artículo 33. Sistema comarcal de espacios libres. (N, D y R)	116
Artículo 34. Corredor litoral. (N, D y R)	117
Artículo 35. Accesibilidad al litoral y equipamientos de playas. (D y R)	118
Artículo 36. Parques comarcales. (D y R)	118
Artículo 37. Itinerarios recreativos. (D y R)	119
Artículo 38. Áreas de adecuación recreativa. (D)	120
Artículo 39. Miradores. (D)	120
<b>TÍTULO SEGUNDO. DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN Y COMPATIBILIZACIÓN DE USOS .....</b>	<b>120</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS URBANOS .....</b>	<b>120</b>
Artículo 40. Objetivos. (N)	120
Artículo 41. Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos. (D y R)	121
Artículo 42. Determinaciones específicas sobre los usos residenciales. (D)	122
Artículo 43. Determinaciones para los usos productivos industriales y logísticos. (D y R)	122
Artículo 44. Determinaciones para los usos terciarios y turísticos. (D)	123
Artículo 45. Ordenación de la franja litoral Zahara-Atlanterra. (D)	124
Artículo 46. Ordenación de Zahora. (D)	124
<b>CAPÍTULO SEGUNDO. ÁREAS DE OPORTUNIDAD .....</b>	<b>124</b>
Artículo 47. Determinación de las Áreas de Oportunidad. (D)	124
Artículo 48. Criterios para la ordenación de las Áreas de Oportunidad. (D)	125
Artículo 49. Protección cautelar del suelo afecto a las áreas de oportunidad (N)	127
Artículo 50. Caducidad de las áreas de oportunidad. (N)	127
<b>CAPÍTULO TERCERO. USOS PORTUARIOS E INSTALACIONES RECREATIVAS .....</b>	<b>127</b>
Artículo 51. Instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial. (N, D y R)	127
Artículo 52. Usos portuarios. (N y D)	128
Artículo 53. Ordenación de los espacios y accesos a los puertos. (D)	128
<b>CAPÍTULO CUARTO. USOS AGRARIOS.....</b>	<b>129</b>
Artículo 54. Actuaciones en materia de desarrollo sostenible en el medio rural de La Janda. (R)	129
Artículo 55. Caminos rurales. (D)	129
<b>TÍTULO TERCERO. DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LOS RECURSOS Y LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.....</b>	<b>129</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO. ZONAS DE PROTECCIÓN .....</b>	<b>129</b>
Artículo 56. Objetivos. (N)	129
Artículo 57. Delimitación de las zonas de protección. (N)	129
Artículo 58. Zonas de protección ambiental. (N, D y R)	130
Artículo 59. Zonas de protección territorial. (N)	131
Artículo 60. Zonas litorales de interés territorial. (N, D y R)	131
Artículo 61. Zonas de valor paisajístico. (D)	132
Artículo 62. Hitos paisajísticos. (N y D)	132
Artículo 63. Humedales (N, D y R)	133
<b>CAPÍTULO SEGUNDO. RECURSOS CULTURALES .....</b>	<b>133</b>
Artículo 64. Objetivos. (N)	133
Artículo 65. Recursos culturales de interés territorial. (D)	133
Artículo 66. Criterios para la determinación de las edificaciones y bienes inmuebles con valores expresivos de la identidad de la Janda. (D)	134
Artículo 67. Valorización del patrimonio cultural. (D y R)	134
Artículo 68. Museo histórico y centro de interpretación de la batalla de Trafalgar. (R)	134



<b>CAPÍTULO TERCERO. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.....</b>	<b>134</b>
Artículo 69. Objetivos. (N)	134
Artículo 70. Prevención de riesgos naturales en las actuaciones de transformación de suelo. (D)	135
Artículo 71. Taludes, terraplenes y plataformas. (D)	135
Artículo 72. Riesgos hídricos. (D y R)	135
Artículo 73. Zonas inundables. (D)	136
Artículo 74. Riesgos de rotura o avería grave de presas. (D y R)	137
Artículo 75. Instalaciones destinadas a la gestión de los residuos urbanos, inertes y agrícolas. (D)	137
Artículo 76. Protección de áreas de baño y regeneración de playas. (D)	138
Artículo 77. Protección contra incendios forestales. (D)	138
Artículo 78. Actividades extractivas. (N ,D y R)	138
<b>TÍTULO CUARTO. DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DEL CICLO DEL AGUA, ENERGÉTICAS Y DE TELECOMUNICACIÓN.....</b>	<b>139</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS .....</b>	<b>139</b>
Artículo 79. Objetivos específicos para las infraestructuras básicas. (N)	139
Artículo 80. Directrices para el desarrollo de las infraestructuras. (D)	139
<b>CAPÍTULO SEGUNDO. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO DEL AGUA .....</b>	<b>140</b>
Artículo 81. Objetivos. (N)	140
Artículo 82. Recursos hídricos (N y D)	140
Artículo 83. Determinaciones para el ciclo del agua. (D)	140
Artículo 84. Red en alta de abastecimiento de agua. (D y R)	141
Artículo 85. Infraestructuras de abastecimiento para uso no potable de instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial. (N y D)	141
Artículo 86. Infraestructuras de saneamiento y depuración. (N, D y R)	141
<b>CAPÍTULO TERCERO. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS Y DE TELECOMUNICACIÓN.....</b>	<b>142</b>
Artículo 87. Objetivos. (N)	142
Artículo 88. Trazados de la red eléctrica en alta tensión y subestaciones. (D y R)	142
Artículo 89. Trazado de la red de gas y de productos líquidos derivados del petróleo. (D)	143
Artículo 90. Energías renovables. (N y D)	143
Artículo 91. Instalaciones de telecomunicación. (N, D y R)	144





## TÍTULO PRELIMINAR

### Artículo 1. Naturaleza, finalidad y objetivos generales. (N)

1. El presente Plan tiene la naturaleza de Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, conforme a lo establecido en el artículo 5.1 apartado b) de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Su elaboración se ha realizado de acuerdo con lo que determina esta Ley en su artículo 13 y el Decreto 90/2007, de 27 de marzo, por el que se acuerda la formulación del Plan.
2. De acuerdo con el artículo 10 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan de Ordenación de Territorio tiene como finalidad establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito y es el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como para las actividades de los particulares.
3. Son objetivos generales del Plan los establecidos en el Decreto 90/2007 por el que se acuerda su formulación:
  - a) Asegurar la integración territorial de La Janda en el sistema de ciudades de Andalucía, desarrollar sus potencialidades territoriales y contribuir a la cohesión territorial y social del ámbito.
  - b) Garantizar la coordinación de los contenidos del Plan tanto con las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, como con las que se establezcan para el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.
  - c) Establecer las zonas que deben quedar preservadas del proceso de urbanización por sus valores o potencialidades ambientales, paisajísticas y culturales, o por estar sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.
  - d) Identificar, en su caso, zonas de oportunidad para el desarrollo de usos y actividades económicas especializadas.
  - e) Reforzar la articulación externa e interna del ámbito del Plan y la intermodalidad de los servicios de transporte, potenciando en especial el transporte público.
  - f) Establecer criterios que permitan dimensionar los crecimientos de las viviendas, equipamientos y dotaciones en coherencia con las necesidades previstas para el ámbito territorial del Plan e identificar los suelos y las infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades productivas de alcance e incidencia supramunicipal.
  - g) Establecer una red de espacios libres de uso público integrada con las zonas urbanas, agrícolas y naturales y en el sistema de articulación territorial.
  - h) Atender y ordenar las nuevas necesidades de infraestructuras energéticas e hidráulicas para el abastecimiento, saneamiento y tratamiento de residuos, y establecer los criterios para su dotación en los nuevos desarrollos urbanos.
4. Los objetivos del Plan se desarrollan tomando como referencia las determinaciones contenidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía que afectan a este ámbito de ordenación, en especial las referidas al litoral y a los ámbitos y redes de ciudades medias.

### Artículo 2. Ámbito. (N)

El ámbito territorial del Plan es el que establece el artículo 2 del Decreto 90/2007. Incluye los términos municipales completos de Alcalá de los Gazules, Barbate, Benalup-Casas Viejas, Conil de la Frontera, Medina Sidonia, Paterna de Rivera y Vejer de la Frontera.

### **Artículo 3. Efectos y carácter de las determinaciones del Plan. (N)**

1. Los planes urbanísticos, las actividades de planificación e intervención singular de las Administraciones y la actuación de los particulares se ajustarán al contenido del presente Plan, vinculándoles de acuerdo con el carácter de sus determinaciones y, en su caso, mediante los procedimientos establecidos en el Título II de la Ley 1/1994, de 11 de enero y en esta Normativa.
2. De acuerdo con el artículo 21 de la Ley 1/1994, las determinaciones de este Plan tendrán el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones. Las mismas aparecen indicadas respectivamente con una N, D o R en los artículos y apartados correspondientes de la Normativa.
3. Las determinaciones que tengan el carácter de Normas y regulen las construcciones, usos y actividades en suelos clasificados como urbanizables o no urbanizables serán de aplicación directa sin necesidad de desarrollo posterior y vinculante para las Administraciones y Entidades Públicas y para los particulares.
4. Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Los órganos de las Administraciones Públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas para la consecución de dichos fines.
5. Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo, dirigidas a las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos del presente Plan.
6. Las Normas prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y sobre los instrumentos de planeamiento general.
7. En cualquier caso, las determinaciones de este Plan, sea cual sea su carácter, estarán sometidas al ordenamiento jurídico vigente en el momento de su aplicación.

### **Artículo 4. Documentación del Plan. (N)**

1. Los documentos que integran el Plan constituyen una unidad cuyas determinaciones se interpretarán y aplicarán procurando la coherencia entre sus contenidos y de conformidad con los objetivos, estrategias y criterios de ordenación.
2. De acuerdo con el artículo 12 de la Ley 1/1994, el Plan consta de los siguientes documentos: Memoria Informativa, Memoria de Ordenación, Memoria Económica, Normativa y Planos de Ordenación.
3. La Memoria Informativa, y los esquemas que la acompañan, establece el análisis y diagnóstico que fundamenta la propuesta del Plan. No tiene valor normativo.
4. La Memoria de Ordenación establece y desarrolla los objetivos generales y los elementos básicos para la organización y estructura del territorio. Es el instrumento para la interpretación del Plan en su conjunto, expresan el sentido de la ordenación, la justificación de la misma y la descripción de las propuestas y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre distintas determinaciones si resultaran para ello insuficientes las disposiciones de la Normativa. En las posibles discrepancias entre los gráficos que ilustran la Memoria de Ordenación y los Planos de Ordenación prevalecerán estos últimos.
5. La Memoria Económica comprende el conjunto de actuaciones inversoras, las prioridades de actuación y la indicación de los órganos y agentes responsables de su ejecución. La valoración económica de las actuaciones es estimativa de los costes previstos. Las actuaciones tienen el carácter de Directriz.
6. La Normativa contiene el conjunto de determinaciones de ordenación territorial. En caso de discrepancia prevalece sobre los restantes documentos del Plan. En las posibles discrepancias entre la Normativa y los



contenidos de los Anexos, prevalece la Normativa y en las posibles discrepancias entre los gráficos que acompañan los Anexos de la Normativa y el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos prevalecerá este último.

7. Los Planos de Ordenación contienen los elementos y las zonas establecidas en la Normativa. En caso de contradicción entre los contenidos de los diferentes Planos de Ordenación prevalecerá aquél que desarrolle de manera más específica el aspecto objeto de controversia.

#### **Artículo 5. Vigencia, revisión y modificación del Plan. (N)**

1. El presente Plan tendrá vigencia indefinida.
2. El Plan será revisado cuando así lo acuerde el Consejo de Gobierno, cuando lo prevea el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, cuando se alteren las determinaciones establecidas en los artículos 10, 19, 32, 34.1 y 2, 40, 48, 56 y 60, o cuando concurren circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente en la ordenación y puedan alterar la consecución de los objetivos establecidos.
3. En todo caso, cuando transcurran 8 años desde la aprobación del Plan el órgano responsable de su seguimiento emitirá un informe en el que se justifique la procedencia de su revisión, de acuerdo con el grado de cumplimiento de sus previsiones.
4. El Plan será modificado cuando se considere necesario para el mejor cumplimiento de sus objetivos, siempre que no sea consecuencia de las determinaciones señaladas en el apartado 2 anterior.
5. No se consideran modificaciones del Plan los ajustes resultantes de su desarrollo y ejecución.

#### **Artículo 6. Ajustes del Plan. (N)**

1. Se entiende por ajuste del Plan la delimitación precisa de las propuestas de este Plan en las escalas cartográficas de los instrumentos de planeamiento general, de los Proyectos de Actuación realizados con la correspondiente declaración de Interés Autonómico, o de los estudios informativos o anteproyectos de infraestructuras desarrollados para su ejecución, así como la alteración en el plazo de ejecución de las actuaciones previstas en la Memoria Económica.
2. Los instrumentos de planeamiento general y los Proyectos de Actuación ajustarán los límites de las zonificaciones previstas en este Plan de acuerdo a sus escalas cartográficas. La regularización de límites será posible siempre que el resultado no suponga una disminución o incremento de la superficie de la zona afectada en el municipio superior al 10% y el nuevo límite esté constituido por elementos físicos o territoriales reconocibles.
3. No se considerarán modificaciones del Plan los ajustes en la delimitación de zonas o en el trazado de las infraestructuras y aquellos otros que se efectúen como consecuencia del desarrollo y ejecución de sus previsiones.
4. Los ajustes efectuados se incorporarán en la actualización del Plan a que se hace referencia en el artículo siguiente.
5. La aprobación de los instrumentos de planeamiento general supondrá el ajuste del Plan.

#### **Artículo 7. Actualización del Plan. (N)**

1. Se entiende por actualización del Plan la refundición en documento único y completo de sus determinaciones vigentes, así como de las modificaciones aprobadas y, en su caso, de los ajustes resultantes del desarrollo y ejecución del Plan.
2. Se procederá a la actualización del Plan cuando se considere necesario para la mejor comprensión de su contenido y, en todo caso, coincidiendo con el informe de seguimiento y evaluación a que se hace referencia en el artículo siguiente.
3. La actualización del Plan corresponderá al Titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y su aprobación deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

#### **Artículo 8. Seguimiento, desarrollo y ejecución del Plan. (N)**

1. Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio la realización de las actividades relacionadas con el seguimiento del Plan.
2. Cada cinco años se realizará un informe de seguimiento y evaluación en el que se analizará el grado de cumplimiento de las determinaciones del Plan y se propondrá, en su caso, las medidas necesarias en el corto plazo para incentivar el cumplimiento de sus objetivos.
3. En el informe de seguimiento y evaluación se integrarán los indicadores previstos en la Memoria Ambiental.

#### **Artículo 9. Programación de acciones. (D y R)**

1. Las acciones que en desarrollo de este Plan corresponda llevar a cabo por los órganos de la Administración Autónoma serán incorporadas a sus respectivos programas de inversiones con el orden de prioridad establecidos para las mismas. (D)
2. Las Administraciones y organismos públicos de los que dependan las acciones previstas en la Memoria Económica deberán dar cuenta al órgano de seguimiento del Plan de los plazos de ejecución de las inversiones, a fin de la más correcta programación y seguimiento de las mismas. (D)
3. El órgano de seguimiento del Plan podrá proponer la actualización y la alteración del ritmo de inversiones previstas en la Memoria Económica a fin de adecuarlo al desarrollo territorial y urbanístico del ámbito. Esta actualización y alteración no se considerará modificación del Plan sino ajuste de las previsiones inversoras. (R)

### **TÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON EL SISTEMA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL**

#### **CAPÍTULO PRIMERO. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS**

#### **Artículo 10. Objetivos. (N)**

Son objetivos para el sistema de asentamientos de La Janda los siguientes:

- a) Propiciar un desarrollo urbano compacto y respetuoso con los condicionantes del territorio.



- b) Promover una distribución equilibrada de los equipamientos públicos de carácter supramunicipal y reforzar la organización policéntrica del sistema urbano.
- c) Evitar la dispersión de usos urbanos en el territorio y el consumo innecesario de suelo y minimizar los desplazamientos.

#### **Artículo 11. Composición del sistema de asentamientos. (N)**

1. El sistema de asentamientos del ámbito está compuesto por los suelos clasificados como urbanos y urbanizables ordenados por los instrumentos de planeamiento urbanístico general que se encuentren aprobados definitivamente a la entrada en vigor del Plan, y por los nuevos suelos que, con esta clasificación se incorporen por el planeamiento urbanístico en conformidad con las previsiones del presente Plan.
2. La delimitación de los suelos urbanos y urbanizables reflejada en la cartografía del Plan tiene un carácter meramente informativo del estado de planeamiento en el momento de redacción de este Plan.

#### **Artículo 12. Áreas de Oportunidad. (N y D)**

1. Las áreas de oportunidad propuestas en este Plan y que se indican en el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos, cuyos suelos no estén aún clasificados como urbanizables, se integrarán en el sistema de asentamientos una vez se produzca su incorporación al proceso urbanístico. (D)
2. La localización propuesta para las áreas de oportunidad tiene carácter vinculante, debiendo el planeamiento urbanístico o el proyecto de actuación en su caso, delimitar con precisión el suelo afectado a cada área. (D)
3. Las actuaciones de carácter público a desarrollar en las áreas de oportunidad podrán ser declaradas de Interés Autonómico, conforme a los artículos 38 y 39 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, en cuyo caso se incorporarán automáticamente al planeamiento urbanístico municipal. (D)
4. La clasificación como urbanizable de los suelos incluidos en las áreas de oportunidad no computará a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en la Norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. (N)

#### **Artículo 13. Municipio de relevancia territorial. (N)**

A efectos de lo establecido en el artículo 10.1. B) b) de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la ley 1/2006, de 16 de mayo, se incluye a Medina Sidonia como municipio de relevancia territorial.

#### **Artículo 14. Localización de equipamientos de carácter supramunicipal. (N y D)**

1. Son equipamientos de carácter supramunicipal para este Plan los que tienen un carácter singular o acogen servicios de utilización cotidiana o periódica por la población de más de un municipio. (D)
2. Las dotaciones de equipamientos y servicios gestionados por la Administración Pública a localizar en las redes de ciudades medias se ubicarán preferentemente en las cabeceras municipales de Barbate, Conil de la Frontera, Medina Sidonia y Vejer de la Frontera. Las dotaciones de equipamientos y servicios gestionados por la Administración Pública a localizar en las redes de asentamientos rurales se ubicarán en Alcalá de los Gazules, Paterna de Rivera y Benalup-Casas Viejas. (D)
3. Las actuaciones de iniciativa pública para la ubicación de equipamientos supramunicipales podrán ser declaradas de Interés Autonómico, conforme a los artículos 38 y 39 de la Ley 1/1994 de 11 de enero, en cuyo caso se incorporarán automáticamente al planeamiento urbanístico municipal. (D)

4. La localización de las dotaciones se efectuará por cada una de las entidades y organismos públicos competentes en aquellos núcleos de los citados en el apartado 2 que mejor cumplan los criterios de eficacia en sus prestaciones y proporcionen la mejor accesibilidad territorial al conjunto de los habitantes del ámbito a los que se prevé servir. Para su ubicación se tendrán en cuenta los siguientes criterios (D):
  - a) Complementariedad con las dotaciones de carácter supramunicipal ya existentes en cada cabecera municipal, especialmente en el caso de necesidad de grandes inversiones.
  - b) Facilidad de acceso para los grupos de población afectados en cada caso.
  - c) Preferencia a emplazamientos con fácil acceso desde la red de transporte público interurbano.
  - d) Reparto equilibrado de usos dotacionales, en función de su naturaleza, entre los municipios.
5. Los instrumentos de planeamiento general de los municipios deberán prever reservas de suelos para la implantación de equipamientos de carácter supramunicipal, públicos o privados, que sirvan para cualificar y mejorar la oferta general de dotaciones y servicios del ámbito y la oferta turística. (D)
6. En las previsiones respecto a la oferta de equipamientos se tendrán en cuenta los incrementos de la demanda derivados de la afluencia de veraneantes y turistas. (D)
7. Las superficies de las nuevas reservas de suelo para equipamientos supramunicipales de carácter público no computarán a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en la Norma 45.4. a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. (N)

## **CAPÍTULO SEGUNDO. AMPLIACIÓN DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS**

### **Artículo 15. Directrices para la ampliación del sistema de asentamientos. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general evitarán la formación de nuevos núcleos de población mediante la localización de los nuevos desarrollos urbanos colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existentes.
2. El planeamiento urbanístico general deberá garantizar que el desarrollo de los suelos urbanizables se efectúe de manera acorde con la disponibilidad de las infraestructuras y dotaciones y justificará expresamente la disponibilidad de recursos hídricos, de infraestructuras de telecomunicaciones y la viabilidad energética para el crecimiento previsto mediante los respectivos informes de la administración pública competente y las empresas suministradoras.
3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general asegurarán la conservación de los componentes rurales o naturales que delimitan los núcleos urbanos, procurarán que en el tratamiento de los bordes periurbanos se establezcan límites claros entre zonas urbanas y rurales, y garantizarán la preservación de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos.

### **Artículo 16. Edificaciones en suelo no urbanizable y planeamiento urbanístico. (D y R)**

1. Los municipios del ámbito del Plan, mediante revisión de su planeamiento y en relación con las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, abordarán los siguientes aspectos (D):
  - a) Elaboración de un diagnóstico en el que se establezcan los ámbitos en los que exista una mayor densidad de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, que por su continuidad y conexión con la ciudad existente y por sus características urbanísticas, sociales y económicas, puedan integrarse en el modelo de crecimiento del municipio. Así mismo, identificará aquellos ámbitos que no puedan ser regularizados por ubicarse en suelos de especial protección por legislación específica o por el presente



Plan, por estar sometidas a riesgos naturales de difícil o imposible eliminación, o porque resulte inviable el acceso a las infraestructuras básicas desde el punto de vista económico, técnico o ambiental.

- b) Para cada uno de los ámbitos delimitados se analizarán los siguientes factores:
- Origen, antigüedad y número de habitantes permanentes.
  - Densidad media, tamaño medio de parcela y techo global de cada parcelación o ámbito.
  - Tipología de las viviendas y grado de consolidación de las mismas.
  - Grado de urbanización, disponibilidad de recursos (agua y energía) y posibles afecciones ambientales.
  - Identidad social del ámbito y límites físicos reconocibles.
  - Cartografía en la que se representen las edificaciones existentes, especificando los asentamientos y las parcelaciones en los que predomine el uso residencial permanente o el uso estacional/ocasional, y los ámbitos en los que existe vinculación con la explotación agraria en los predios propios o inmediatos, o en los que ha existido en su origen.
- c) Justificación de los ámbitos cuya integración en el modelo urbano es prioritaria y posible en el horizonte del Plan General de Ordenación Urbanística, por reunir las condiciones para su incorporación al proceso urbanístico, valorando las necesidades que en cada caso se precisen para cumplir las exigencias dotacionales previstas en la legislación urbanística. En todo caso, se considerarán ámbitos prioritarios las áreas suburbanizadas con incidencia territorial señaladas en el artículo siguiente.
- d) Estimación de los costes de la regularización, incluidos el acceso a las infraestructuras, la urbanización y la dotación de los servicios.
- e) Programa de viabilidad para el desarrollo y gestión de los ámbitos delimitados prioritarios, teniendo en cuenta en cada caso el nivel de consolidación, los recursos económicos de los propietarios, y todas las variables que pueden incidir, complejizar y viabilizar la intervención sin que ello suponga coste para las administraciones públicas.
2. A efectos de su estudio, se recomienda a los municipios del ámbito del Plan elaborar un inventario integrado por fichas individualizadas de las edificaciones existentes ubicadas en los ámbitos señalados en el apartado anterior, que contendrá al menos la siguiente información. (R)
- Localización de la edificación (coordenadas UTM, plano catastral y fotografía).
  - Origen, antigüedad y uso (año de construcción, parcelación rural o urbanística, uso residencial, turístico, industrial, rotacional, ...).
  - Estado de la edificación existente. (superficie, consolidación, construcciones anejas, infraestructuras, y acceso).
  - Situación de la ocupación (nº de habitantes, uso permanente, estacional u ocasional).
  - Situación administrativa y jurídica (licencia, autorizaciones, declaración de interés público, proyecto de actuación, expediente disciplinario y/o procedimiento penales.).

#### **Artículo 17. Áreas suburbanizadas con incidencia territorial. (D)**

1. Se consideran áreas suburbanizadas con incidencia territorial, las zonas que concentran edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable identificadas en el plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos que por su posición e incompatibilidad con el modelo territorial del Plan, deben ser objeto de especial atención por el planeamiento para minimizar su impacto ambiental o paisajístico.
2. El planeamiento general considerará a las Áreas suburbanizadas con incidencia territorial ámbitos prioritarios a los efectos del apartado 1.c) del artículo anterior.

#### **Artículo 18. Directrices al planeamiento urbanístico en relación con las viviendas y otras edificaciones construidas en suelo no urbanizable. (D)**

1. A efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites al crecimiento urbano, en las áreas suburbanizadas de interés territorial no computarán, sea cual sea la categoría en que se incluyan: los suelos incluidos en las mismas que se incorporen al proceso urbanístico; la población correspondiente a las viviendas edificadas existentes en dichos áreas, y la población correspondiente a las

nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ya sea en la misma área o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan.

2. Los ámbitos prioritarios a que se hace referencia en el Artículo 16, se podrán incorporar al proceso urbanístico atribuyéndole el planeamiento general algunas de las siguientes categorías:

a) La clasificación de suelo urbano no consolidado cuando las edificaciones existentes alcance el grado de consolidación establecido en el artículo 45.1 b) de la LOUA y, complementariamente, cuenten con capacidad de conexión a los servicios urbanísticos básicos existentes o en ejecución en el marco temporal previsto en el propio planeamiento. Cuando, excepcionalmente, se trate de núcleos de población no contiguos con los suelos urbanos o urbanizables previstos en el planeamiento, su clasificación como suelo urbano no consolidado, además de las condiciones establecidas en el párrafo anterior, estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Conexión al sistema viario definido en este Plan.
- Disponibilidad de infraestructuras urbanas de agua, saneamiento y energía.
- Dotación de suelo para equipamientos y servicios públicos acordes a la potencial población del ámbito.
- Constitución de las correspondientes Entidades Urbanísticas de Conservación.
- Los demás requisitos complementarios y compatibles que permitan la conformación de un núcleo autónomo e independiente del núcleo principal.
- Medidas para limitar su expansión estableciendo, en su caso, una corona de suelo no urbanizable de especial protección.

No computarán a los efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano, la población correspondiente a las viviendas edificadas ya existentes en dichos ámbitos ni la correspondiente a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan.

b) La clasificación de suelo urbanizable con delimitación sectorial (ordenado o sectorizado) cuando las edificaciones existentes, pese a no alcanzar la intensidad requerida en el artículo 45.1 b) de la LOUA, representen al menos el cuarenta por ciento del total de viviendas posibilitadas en el ámbito delimitado como sector.

Del ámbito delimitado se deducirá a los efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano, la superficie correspondiente a las parcelas de las edificaciones existentes, la población correspondiente a las viviendas edificadas existentes en dichos ámbitos, y los correspondientes a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan.

c) La clasificación de suelo urbanizable con delimitación sectorial (ordenado o sectorizado) cuando las edificaciones existentes no representen el 40%, en cuyo caso no computarán a los efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano los habitantes correspondientes a las viviendas edificadas existentes en el ámbito, y los correspondientes a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan; en todo caso, computará la totalidad del suelo clasificado.

3. En los ámbitos que se incorporen al proceso urbanístico, los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán prever los plazos de programación que aseguren que la ejecución se inicia en el primer cuatrienio del plan, disponiendo las formas de gestión pública que garanticen el cumplimiento efectivo de los deberes urbanísticos exigidos por la legislación en función de cada categoría de suelo, y los convenios de gestión que garanticen que los costes no implican gastos extraordinarios para las administraciones implicadas. A tal efecto, de forma previa a la aprobación del planeamiento urbanístico, deberán haber quedado garantizados o avalados económicamente los costes de ejecución de la actuación urbanizadora que precise.



## CAPÍTULO TERCERO. SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

### Artículo 19. Objetivos. (N)

Son objetivos del sistema de comunicaciones y transportes los siguientes:

- a) Mejorar la accesibilidad y la articulación viaria de La Janda con el exterior del ámbito.
- b) Mejorar la conexión exterior de La Janda con las aglomeraciones metropolitanas.
- c) Propiciar la mejora de las comunicaciones entre los núcleos, la accesibilidad interna del ámbito y la funcionalidad del sistema viario.
- d) Incrementar la contribución del transporte público en la movilidad cotidiana de los habitantes de La Janda.

#### Sección 1ª. Red viaria

### Artículo 20. Niveles de red viaria y funciones de cada nivel. (N y D)

1. La red viaria del ámbito se clasifica funcionalmente en dos niveles: (N)
  - a) Red de articulación exterior. Se conforma con los grandes ejes regionales y nacionales que conectan el ámbito con el exterior.
  - b) Red de articulación interior. Se conforma con los viarios que tienen como función la articulación interna del ámbito y los viarios secundarios de conexión exterior no incluidos en la red anterior.
2. Los tramos de red pertenecientes a cada nivel se indican en el plano de Articulación Territorial. (N)
3. La capacidad y condiciones técnicas de los viarios de cada uno de los niveles considerados se definirán por el organismo competente en materia de carreteras de acuerdo con su planificación sectorial. (D)

### Artículo 21. Articulación viaria con el exterior del ámbito del Plan. (N)

1. Los principales accesos pertenecientes a la red exterior son los siguientes:
  - a) Itinerario A-381, cuya función consiste en la conexión del ámbito con los grandes ejes regionales-nacionales, con el interior de la provincia y con las aglomeraciones urbanas de Bahía de Cádiz-Jerez, Campo de Gibraltar y Sevilla.
  - b) Itinerario N-340 y A-48, de alta capacidad, cuya función consiste en la conexión del ámbito con la Bahía de Cádiz y Campo de Gibraltar.
2. Los accesos secundarios pertenecientes a la red exterior son los siguientes:
  - a) Itinerario A-390, que enlaza la A-48 con la A-381 y con Medina Sidonia.
  - b) Itinerario A-389 cuya función es la conexión de la A-381 con el interior de la región por Paterna de Rivera.

### Artículo 22. Red viaria de articulación interior. (N)

1. La red viaria principal de articulación interior se constituye con los siguientes viarios:
  - a) Itinerario A-396, de conexión entre la A-381 en Vejer y la N-340.
  - b) Itinerario A-314, de conexión de Barbate con la N-340.
  - c) Itinerario A-2233, de conexión de Conil de la Frontera con Barbate por el litoral.
  - d) Itinerario A-2231, de conexión de Barbate con Zahara de los Atunes.
  - e) Itinerario A-2230, de conexión de la A-48 y Vejer de la Frontera con el itinerario litoral A-2233.
  - f) Itinerario A-2228, de la A-381 a la A-396.

- g) Itinerario A-2225, de la A-396 a Benalup-Casas Viejas.
- h) Itinerario A-2226, de Benalup-Casas Viejas a la A-381.
- i) Nuevo itinerario de conexión de la N-340 a la A-2231.

2. La red viaria secundaria de articulación interior se constituye con los siguientes viarios:

- a) Itinerario CA-3200, que enlaza Paterna de Rivera con la A-381 y Bahía de Cádiz.
- b) Itinerario CA-6200, que enlaza Paterna de Rivera con Alcalá de los Gazules.
- c) Itinerario CA-5200, que enlaza el viario CA-6200 con San José del Valle.
- d) Itinerario CA-4107, que enlaza Paterna de Rivera con los poblados agrarios de Jerez.
- e) Itinerario A-2304, de conexión de la A-381 con el puerto de Galis.
- f) Itinerario CA-6201, que enlaza Alcalá de los Gazules con Patriste.
- g) Itinerarios de circunvalación de Medina Sidonia A-2234 y A-2235.
- h) Itinerario CA-5201, de conexión de Medina Sidonia con el núcleo de Los Naveros y con la A-396.
- i) Itinerario CA-3206, de conexión de Los Naveros con la A-48 y Conil de la Frontera.
- j) Itinerario CA-3207 y CA-4201, de conexión del A-48 con la N-340.
- k) Itinerario CA-3208, de conexión de Conil de la Frontera con la N-340.
- l) Itinerario CA-4202, de conexión de la CA-3208 con el Puerto de Conil.
- m) Itinerario A-2232, de conexión de Conil de la Frontera con la N-340.
- n) Itinerario CA-4200, de conexión de la Muela con la A-48.
- o) Itinerario A-2229, de conexión de Vejer de la Frontera con la A-48, CA-4200 y CA-2230.
- p) Itinerario CA-5203, de conexión de Vejer de la Frontera con la A-314.
- q) Itinerario A-2227, de conexión de la N-340 con Zahara de los Atunes.
- r) Nuevo itinerario que conecta la A-381, en El Saltillo, con la CA 6200 Paterna de Rivera – Alcalá de los Gazules.

### **Artículo 23. Actuaciones en la red viaria (D y R)**

- 1. Se continuará la autovía A-48 desde Vejer de la Frontera a Tarifa, a su paso por el ámbito. (D)
- 2. Se efectuará un nuevo trazado del viario A-389 entre el enlace de El Machorro, en la A-381, y el norte del núcleo de Paterna de Rivera, que se indica en el plano de Articulación Territorial. (D)
- 3. La red viaria se completará con la ejecución de las siguientes variantes (D):
  - a) El itinerario CA-2304 a su paso por Alcalá de los Gazules.
  - b) El itinerario A-2228 a su paso por Benalup-Casas Viejas.
  - c) El itinerario A-314 a su paso por Barbate, hasta conectar con la A-2233 (variante Este).
  - d) El itinerario A-314 a su paso por Barbate hasta conectar con la A-2231 (variante Oeste).
  - e) El itinerario A-2233 a su paso por Caños de Meca.
- 4. Se efectuará el acondicionamiento y mejora de los siguientes itinerarios (D):
  - a) Itinerario A-396.
  - b) Itinerario A-2228.
  - c) Itinerario A-2230.
- 5. Se mejorará la seguridad vial del itinerario CA-6200. (D)
- 6. Se incorporan como nuevos viarios de articulación interna los siguientes que se indican en el plano de Articulación Territorial (D):
  - a) El itinerario que conecta la N-340, en Manzanete, con la A-2231.
  - b) El itinerario que conecta la A-381, en El Saltillo, con la CA-6200 Paterna de Rivera-Alcalá de los Gazules.



7. El Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera, deberá prever las actuaciones que se precisen para garantizar la funcionalidad de A-2230 en relación con los usos e intensidades que se prevean en su entorno. (D)
8. En la ordenación de la franja Zahara-Atlántica que se indica en el Artículo 45, se efectuará una nueva conexión del núcleo de Zahara con la A-2227 y la ampliación del paso de la A-2231 en el río Cachón. (D)
9. El itinerario A-2228 deberá pasar a formar parte de la red intercomarcal de carreteras. (D)
10. Se recomienda el acondicionamiento del itinerario de la A-389 entre Paterna de Rivera y Arcos de la Frontera. (R)

#### **Artículo 24. Articulación urbana litoral. (D y R)**

1. Los instrumentos de planeamiento general de los municipios de Vejer de la Frontera y Barbate deberán garantizar que los trazados de los sistemas generales viarios, carriles bici y paseos peatonales estén interconectados en las franjas donde existan suelos urbanos colindantes entre los municipios. (D)
2. A los efectos del apartado anterior, se recomienda la consulta previa entre estos municipios en las distintas fases de redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico general a fin de coordinar las propuestas de trazado y características técnicas de estas infraestructuras. Los resultados del proceso de consulta deberán figurar en la memoria de estos instrumentos de planeamiento. (R)

#### **Artículo 25. Inserción ambiental y paisajística del viario. (D y R)**

1. Al objeto de minimizar el impacto de los nuevos trazados viarios, éstos se insertarán en el paisaje siguiendo en lo posible la forma del relieve y limitando su anchura total de calzada y taludes a la mínima imprescindible con la funcionalidad prevista para los mismos, cuidando expresamente la obligación de vegetación autóctona en taludes con sus correspondientes controles de drenaje y erosión. (D)
2. A fin de evitar la fragmentación del territorio los nuevos trazados viarios establecerán las medidas necesarias que permitan facilitar el tránsito de la fauna. (D)
3. En las zonas de contacto con los suelos urbanos o urbanizables los trazados serán proyectados de manera que se minimice la contaminación acústica y se evite o reduzca al mínimo la necesidad de barreras antirruídos. En caso de que sean necesarias, éstas serán pantallas vegetales o bien de tierra u otros materiales que puedan ser cubiertos de vegetación. (D)
4. Los viarios paisajísticos que se definen en el plano de Articulación Territorial deberán estar debidamente señalizados y contar con miradores y puntos de observación del paisaje e interpretación de la naturaleza, así como áreas y elementos de descanso y apoyo a la actividad recreativa. (D)
5. Las administraciones competentes en función de las características funcionales de cada tramo y de la visibilidad paisajística desde el mismo, definirán las actuaciones y equipamientos asociados a la observación del paisaje e interpretación de la naturaleza, y procurarán que la señalización y los distintos elementos que configuran la imagen visual de estos viarios se disponga de manera que se adapte al entorno natural. (D)
6. Se recomienda a las administraciones competentes la construcción de carriles bici y la introducción de elementos disuasorios de velocidad en los tramos de mayor calidad paisajística. (R)
7. Se recomienda adoptar un mismo concepto de diseño de estas instalaciones y de la señalética a fin de ofrecer una imagen común de los itinerarios y, en su caso, se deberá asegurar su congruencia con los criterios de diseño establecidos por la Consejería de Medio Ambiente en los espacios naturales protegidos. (R)

*Sección 2ª. Infraestructuras y servicios del transporte público*

**Artículo 26. Conexión ferroviaria Cádiz-Algeciras. (D)**

1. Los instrumentos de planificación sectorial, los estudios informativos o los proyectos de construcción concretarán el trazado ferroviario de la nueva conexión Cádiz- Algeciras de la red ferroviaria de alta velocidad prevista en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
2. Los instrumentos de planeamiento general, deberán, en su caso, establecer con carácter cautelar las correspondientes reservas de suelos a efectos de evitar que los nuevos desarrollos urbanísticos impidan el trazado más adecuado de esta infraestructura.
3. El trazado del enlace ferroviario producirá la mínima afección a las zonas sometidas a régimen de protección que se establecen en el artículo 57 de este Plan. A estos efectos, en el estudio informativo se deberán considerar explícitamente las afecciones de las distintas alternativas de trazado propuestas a dichas zonas y las medidas a adoptar para minimizar su impacto.
4. Se localizará una estación/apeadero en el ámbito, que estará conectada con el sistema general de transporte público.

**Artículo 27. Transporte público en plataforma reservada. (D)**

1. Por la administración competente en materia de transportes se efectuará un estudio de viabilidad para la implementación de un sistema de transporte público en plataforma reservada ente Chiclana y Conil de la Frontera.
2. La aprobación por el órgano competente del correspondiente estudio informativo o anteproyecto de trazado vinculará al planeamiento urbanístico de Conil de la Frontera, que deberá establecer la correspondiente reserva de los suelos afectados, cualquiera que sea su clasificación o calificación.

**Artículo 28. Inserción ambiental y paisajística de las infraestructuras ferroviarias. (D)**

1. Los taludes de los trazados ferroviarios sobreelevados en relación al nivel del terreno se diseñarán con el criterio de garantizar una correcta plantación y conservación de la vegetación a introducir.
2. Los taludes deberán ser cubiertos de vegetación con especies características autóctonas.
3. En los tramos de trazados en que sea necesaria la construcción de muros de contención para la estabilidad de los taludes o desmontes, éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encachados en piedra o con elementos prefabricados que permitan el crecimiento de la vegetación.
4. En las zonas de contacto con los suelos urbanos o urbanizables los trazados serán proyectados de manera que se evite o reduzca al mínimo la necesidad de barreras antirruidos. En caso de que sean necesarias, éstas serán pantallas vegetales o bien de tierra u otros materiales que puedan ser cubiertos de vegetación.

**Artículo 29. Movilidad y sistema de transporte. (D)**

1. A efectos de propiciar la mejora de la red de tráfico y reducir la movilidad en transporte privado, los instrumentos de planeamiento general de los municipios de relevancia territorial de La Janda, y el municipio de Medina Sidonia, incorporarán un estudio de movilidad que incluya al menos:



- a) Un análisis de la movilidad generada y atraída en cada municipio en el momento de la redacción y en el horizonte establecido por el Plan, incluyendo la movilidad producida y generada por los desarrollos urbanos previstos en el planeamiento.
  - b) El estudio de la capacidad de servicio de las infraestructuras existentes y propuestas y de los efectos en las infraestructuras a las que se conecten, aunque las mismas se localicen fuera del ámbito municipal.
  - c) La red de corredores para el transporte público y los principales nodos del sistema.
  - d) Las infraestructuras para la implantación de una red de transporte no motorizado, que incluya los itinerarios peatonales y de bicicletas, y las instalaciones complementarias.
2. Los instrumentos de planeamiento general deberán especificar los casos en que las previsiones de desarrollo urbanístico estén condicionados a la realización previa de infraestructuras para la movilidad o a su incremento de capacidad, estando vinculados tales desarrollos a la ejecución de las actuaciones infraestructurales.
  3. Los instrumentos de planeamiento general de estos municipios deberán:
    - a) Conocer los datos de intensidad de tráfico y establecer las previsiones de acuerdo con el modelo de ordenación urbanística.
    - b) Establecer los itinerarios urbanos que en función de la movilidad actual y prevista por los desarrollos propuestos deban contar con plataformas reservadas para el transporte público.
    - c) Conocer la capacidad de estacionamiento de vehículos en la red viaria o en edificios de aparcamientos y definir las necesidades de nuevos aparcamientos de acuerdo con las previsiones de desarrollo urbanístico.
  4. Los enlaces definidos en el plano de Articulación Territorial que conectan viarios de conexión exterior y/o de conexión interna y que tienen una especial función para garantizar la movilidad y accesibilidad general en el ámbito serán considerados como nudos estratégicos por los instrumentos de planeamiento general.

#### **Artículo 30. Consorcio de Transportes. (R)**

Se recomienda la adhesión de los municipios de Barbate, Conil de la Frontera, Medina Sidonia y Vejer de la Frontera al Consorcio de Transportes de la Bahía de Cádiz.

#### **Artículo 31. Instalaciones de transporte público de viajeros por carretera. (D)**

1. Los núcleos de Barbate, Conil de la Frontera, y Vejer de la Frontera, contarán con estaciones/apaderos adecuados a la demanda de la población existente y, en su caso, prevista en período estival. Los instrumentos de planeamiento general preverán suelo para estas instalaciones.
2. Las paradas deberán contar con instalaciones adecuadas para el refugio de viajeros.
3. En las actuaciones que tengan por objeto la mejora de las infraestructuras viarias se preverá, en su caso y de acuerdo con el organismo competente en materia de transporte, espacios colindantes a los arcenes para la localización de paradas con el fin de no impedir la fluidez del tráfico y mejorar la seguridad de acceso de los viajeros al transporte público.

### **CAPÍTULO CUARTO. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE INTERÉS COMARCAL**

#### **Artículo 32. Objetivos. (N)**

Son objetivos del Plan en relación con el sistema de espacios libres los siguientes:

- a) Favorecer la implantación en La Janda de una red de espacios libres destinada al ocio y recreo y a las actividades naturalísticas.
- b) Promover una red de itinerarios y miradores y poner en valor la red de vías pecuarias y potenciar su uso para el disfrute de la naturaleza y un mejor conocimiento de La Janda.
- c) Contribuir a la mejor ordenación y uso público del corredor litoral.
- d) Propiciar el uso recreativo de las playas mediante la mejora de los accesos y la dotación de equipamientos y servicios.
- e) Acondicionar los itinerarios de mayor interés paisajístico para la observación, uso y disfrute de la naturaleza.

### **Artículo 33. Sistema comarcal de espacios libres. (N, D y R)**

1. Constituye el sistema comarcal de espacios libres de La Janda, los siguientes espacios que se delimitan en el plano de Articulación Territorial: (N)
  - a) El corredor litoral.
  - b) Los parques comarcales.
  - c) Los itinerarios recreativos.
  - d) Las áreas de adecuación recreativa.
  - e) Los miradores.
2. Forman también parte de la red de espacios libres de La Janda las zonas de uso público de los Parques Naturales de Los Alcornocales, y de la Breña y Marismas del Barbate, establecidas por su correspondiente instrumento de planificación y que se regirán por sus respectivas normas y planes de ordenación y gestión. (D)
3. En el marco de las determinaciones de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la Consejería competente en materia de medio ambiente establecerá las medidas necesarias para hacer posible el uso recreativo de los parques. A estos efectos, se establecerán itinerarios y se habilitarán caminos, adecuaciones recreativas y puntos de observación para la contemplación del paisaje, la avifauna y la vegetación. (D)
4. En los Montes de dominio público, y de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación, los órganos competentes, establecerán las condiciones de implantación de los usos y actividades de ocio y recreo y las instalaciones destinadas a este fin, tales como áreas de juego, de estancia y reposo, paseos y establecimientos al servicio de las actividades recreativas. (D)
5. Se recomienda que los nuevos itinerarios que se proyecten por las administraciones competentes estén conectado a la red de itinerarios paisajísticos propuesta en el presente Plan. (R)
6. Las Administraciones Públicas asegurarán la preservación de los suelos incluidos en la red de espacios libres de los procesos de urbanización y la protección de los dominios públicos afectados, y fomentarán las actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población. A tal fin, los instrumentos de planeamiento general ajustarán la delimitación de estos suelos, integrándolos en el sistema de espacios libres, o bien clasificándolos como suelo no urbanizable de especial protección. (D)
7. En los suelos destinados al desarrollo de la red comarcal de espacios libres no podrán realizarse edificaciones, construcciones o instalaciones, ni establecerse usos o actividades que no guarden vinculación con el destino definido en el apartado anterior, salvo las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial y que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística de los espacios libres. (N)
8. Se recomienda adoptar un mismo concepto de diseño de miradores y adecuaciones recreativas a fin de ofrecer una imagen común. Le corresponderá a la consejería competente en materia de medio ambiente la definición propositiva del diseño de estas instalaciones. (R)



### Artículo 34. Corredor litoral. (N, D y R)

1. El corredor litoral incluye los terrenos de dominio público marítimo-terrestre y las zonas de servidumbre de protección en los términos establecidos en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas. La regulación de usos en este ámbito estará a lo dispuesto en dicha Ley. (N)
2. Asimismo, forman parte del corredor litoral los suelos colindantes al dominio público marítimo-terrestre clasificados a la entrada en vigor de este Plan como no urbanizable o urbanizable no sectorizado, en una franja de, al menos, 200 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. (N)
3. En las áreas suburbanizadas con incidencia territorial que se incorporen al planeamiento urbanístico como suelos urbanizables, el corredor se ajustará a los 100 metros establecidos en la Ley de Costas para las zonas de servidumbre de protección. En la ordenación del sector se procurará que los espacios libres del sector se ubiquen en la franja entre los 100 y 200 metros. (D)
4. Para la delimitación del corredor litoral en los ríos y arroyos que desembocan al mar la franja de los 200 metros se delimitará perpendicularmente a las líneas rectas que unen los puntos naturales de entrada de sus respectivas desembocaduras. (D)
5. Los instrumentos de planeamiento general de los municipios de Conil de la Frontera, Vejer de la Frontera y Barbate ordenarán, mediante paseos marítimos, senderos litorales, pasarelas u otras infraestructuras y dotaciones de uso público, el borde urbano litoral respecto al dominio público marítimo terrestre en los frentes costeros urbanizados. Estas instalaciones deberán situarse fuera del límite interior de la ribera del mar y se garantizará que las mismas no incidan a la dinámica litoral. (D)
6. En las dunas y en los acantilados se consideran incompatibles los aprovechamientos agrícolas y ganaderos y las edificaciones e instalaciones fijas de cualquier tipo, excepto las adecuaciones para usos recreativos, de ocio y naturalísticos, así como cualquier uso o actividad que no esté relacionado con la recuperación y mejora del hábitat o su conservación en estado favorable. (D)
7. En las dunas estarán prohibidos (D):
  - a) Los cortes o allanamientos que modifiquen los perfiles de las dunas.
  - b) La ocupación de las dunas por edificaciones o instalaciones de cualquier tipo, incluso las de servicios de temporada. Los accesos peatonales a las playas que puedan afectar al sistema dunar se realizarán mediante plataformas desmontables, de anchura no superior a 2,0 metros y con materiales que se integren en el paisaje del entorno.
  - c) En general, las actuaciones que pongan en peligro las formaciones arenosas, movimientos de tierras y actividades que conlleven una transformación de carácter permanente que afecte a la morfología dunar.
  - d) La introducción de especies exóticas. Por las administraciones competentes se acometerán las actuaciones necesarias para erradicar la presencia de las existentes.
8. El planeamiento urbanístico, en suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables y siempre que la costa esté constituida por playas y dunas justificará, mediante los estudios pertinentes, que las normas de edificación referentes a altura, localización y orientación de las construcciones producen la menor alteración en el régimen de brisas que incide en la dinámica eólica. (D)
9. Se recomienda la mejora de sus condiciones paisajísticas y ambientales de los cordones dunares y la restauración o, en su caso, reconstrucción de los mismos en los suelos no urbanizables. (R)

### **Artículo 35. Accesibilidad al litoral y equipamientos de playas. (D y R)**

1. Los instrumentos de planeamiento preverán fuera de la ribera del mar y de la servidumbre de tránsito la ubicación de instalaciones de equipamiento de playa. Si esto no fuera posible se ubicarán adosadas al límite interior de la playa y las instalaciones deberán ser desmontables. (D)
2. Las unidades de equipamiento deberán tener resueltos el sistema de evacuación de las aguas residuales, quedando prohibidos los sistemas de drenaje o absorción que puedan afectar a los suelos, a las arenas de las playas o a la calidad de las aguas de baño. (D)
3. Se recomienda que los equipamientos de las playas respondan a un mismo concepto de diseño que permita contribuir a una imagen común como destino turístico de La Janda. (R)
4. En las playas que no den a frentes urbanos se establecerán por los planes de playa los accesos para el tráfico rodado y las superficies de suelo para aparcamientos se situarán fuera de la ribera del mar y servidumbre de tránsito y, en su caso, se ocultará su visión desde las playas mediante pantallas vegetales u otros elementos que faciliten su integración paisajística. (D)
5. Se recomienda la actuación prioritaria en los accesos a las playas que se indican en el plano de Articulación Territorial. (R)

### **Artículo 36. Parques comarcales. (D y R)**

1. Se promoverán como parques comarcales los siguientes espacios libres que se delimitan en el plano de Articulación Territorial (D):
  - a) Parque río Roche.
  - b) Parque San Ambrosio.
  - c) Parque El Jardinillo.
2. La delimitación propuesta de los parques que se establece en el Plano de Articulación territorial tiene carácter indicativo y cautelara hasta que el proyecto de actuación o el planeamiento urbanístico general delimiten el suelo afectado a cada parque. (D)
3. Los instrumentos de planeamiento general deberán categorizar los parques comarcales como sistemas generales de espacios libres de interés territorial, debiendo clasificar el dominio público hidráulico y marítimo terrestre y sus zonas de servidumbre como suelo no urbanizable de especial protección. (D)
4. Los parques que se incluyan como sistemas generales sin clasificación de suelo, deberán establecer la correspondiente adscripción a los efectos de su obtención. (D)
5. Los parques comarcales que se mantengan como suelo no urbanizable no contabilizarán su superficie a los efectos del cálculo del estándar establecido en el artículo 10. 1. A). c. c.1, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (D)
6. Los parques río Roche y San Ambrosio tendrán como mínimo una anchura de 20 metros a cada lado de sus cauces. Del ámbito de los parques se excluirán las urbanizaciones y edificaciones que se incorporen por el planeamiento al proceso urbanístico, que no incluirá en ningún caso las ubicadas en zonas sometidas a riesgos de inundación, a las que le serán de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 18. (D)
7. Los instrumentos de planeamiento general de los municipios de Conil de la Frontera, Benalup-Casas Viejas y Barbate deberán priorizar la localización del sistema general de espacios libres en los ámbitos de los parques. (D)
8. La ordenación y adecuación de los parques se efectuará de acuerdo con lo siguiente (D):



- a) Se respetarán y potenciarán los valores naturales y paisajísticos. Sólo se permitirán los usos y actividades didácticas, de ocio y disfrute del espacio rural y de la naturaleza y los destinados a servicios de restauración.
  - b) Se adecuarán caminos de acceso y de recorrido, garantizando, en su caso, la compatibilidad con los terrenos y actividades agrícolas circundantes.
9. En los parques fluviales se tendrán en cuenta los siguientes criterios (D):
- a) La ordenación y adecuación de los parques fluviales fomentará su potencialidad como corredores ecológicos entre el litoral y el interior.
  - b) Se adoptarán medidas de protección, reducción de impactos y de vertidos sobre los lechos, restauración, forestación y acondicionamiento de márgenes y riberas.
  - c) Se adecuarán caminos de acceso y de recorrido lineal y se acondicionarán zonas y miradores para el uso recreativo, deportivo y de ocio.
10. Hasta tanto se ejecuten los parques, en los terrenos afectados sólo se podrán acoger actividades agrarias, de ocio y recreativas, sin que se permita la implantación de infraestructuras, instalaciones o edificaciones que pudieran modificar o dificultar sus condiciones de desarrollo. (D)
11. Para la gestión y ejecución de los parques comarcales se procederá por cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía a través del planeamiento urbanístico general o, en su caso, mediante la correspondiente declaración de Interés Autonómico, según la regulación establecida en los artículos 38 y 39 de la Ley 1/1994 de 11 de enero. En tal caso, la ordenación de la actuación se realizará mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación. (D)
12. La Administración competente priorizará los deslindes del dominio público hidráulico en los tramos incluidos en los parques fluviales. (R)

### **Artículo 37. Itinerarios recreativos. (D y R)**

1. Se adecuarán, con carácter prioritario, los siguientes itinerarios recreativos que se identifican en el plano de Articulación Territorial (D):
  - a) El corredor verde entre las dos bahías.
  - b) Las vías pecuarias de uso recreativo.
  - c) Los caminos recreativos.
  - d) Los corredores fluviales Alcalá de los Gazules-desembocadura del Barbate y Barbate-Celemín.
2. Las administraciones competentes en los distintos itinerarios recreativos deberán llevar a cabo la señalización y la instalación de miradores y, en su caso, adecuaciones recreativas. (D)
3. La señalización, las actuaciones de reforestación y las instalaciones de miradores y adecuaciones recreativas y sus accesos deberán diseñarse de manera que se adapten al entorno natural. (D)
4. La Consejería competente en materia de medio ambiente priorizará la programación de actuaciones para la adecuación de las vías pecuarias que se proponen prioritariamente para usos recreativos. (D)
5. La administración competente priorizará los deslindes del dominio público hidráulico de los ríos Barbate y Celemín en los tramos incluidos como itinerarios recreativos. (D)
6. Se recomienda la realización de un convenio de colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino, la Diputación Provincial y los ayuntamientos de los municipios costeros para la ejecución de un camino recreativo litoral en la zona de servidumbre de tránsito que enlace todo el litoral de La Janda. (R)

### **Artículo 38. Áreas de adecuación recreativa. (D)**

1. En las áreas de adecuación recreativa sólo se permitirán las instalaciones de ocio y recreo vinculadas a actividades naturalísticas, las edificaciones destinadas a servicios de restauración y los observatorios o miradores.
2. El acondicionamiento de los espacios recreativos y las edificaciones e instalaciones que deban realizarse en ellos deberán adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico.
3. La altura de la edificación y las instalaciones permitidas no podrá ser superior a una planta o 4,5 metros medidos desde la rasante del terreno, excepto los observatorios en áreas forestales, que podrán superar esta altura para posibilitar las vistas panorámicas.
4. Las áreas que se indican en el plano de Articulación Territorial serán objeto de intervención con carácter prioritario.

### **Artículo 39. Miradores. (D)**

1. Los miradores que se indican en el plano de Articulación Territorial serán de uso público y dispondrán, siempre que se encuentren a menos de 200 m de la red viaria definida en este plan, de acceso en vehículo a motor y aparcamiento. Los mismos deberán adoptar un mismo concepto de diseño a fin de ofrecer una imagen común.
2. A efectos de garantizar la integridad y calidad paisajística de los primeros planos y la visión de panorámicas desde los miradores, el planeamiento urbanístico, en función de la clasificación que corresponda a cada caso, definirá los espacios vinculados en los que se restringirá la edificación. De forma cautelar las autorizaciones para las actuaciones a realizar en un entorno no inferior a 500 metros se condicionarán a la presentación de un estudio que justifique que tales actuaciones no reducen o impiden las vistas.

## **TÍTULO SEGUNDO. DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN Y COMPATIBILIZACIÓN DE USOS**

### **CAPÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS URBANOS**

#### **Artículo 40. Objetivos. (N)**

1. Son objetivos del Plan en materia de ordenación de los usos urbanos los siguientes:
  - a) Procurar el desarrollo ordenado de los usos urbanos, contribuyendo a la sostenibilidad ambiental, calidad paisajística y uso eficiente del suelo.
  - b) Ajustar el crecimiento urbano a las necesidades reales de la dinámica poblacional y desarrollo productivo y a la disponibilidad de infraestructuras y dotaciones.
2. Son objetivos del Plan en relación con los usos turísticos y recreativos los siguientes:
  - a) Incrementar la competitividad de La Janda como destino turístico.
  - b) Favorecer la implantación de alojamientos turísticos, servicios empresariales y equipamientos y dotaciones de interés turístico.
  - c) Propiciar e incrementar las funciones de los puertos de Barbate y Conil de la Frontera como instalaciones de uso turístico, comercial y recreativo.
  - d) Preservar el espacio costero de nuevas instalaciones que puedan afectar a la dinámica litoral.



3. Son objetivos del Plan en relación con los usos comerciales, industriales y logísticos de interés supralocal los siguientes:
  - a) Garantizar la idoneidad territorial de la localización de las grandes superficies minoristas y de las actividades productivas industriales y logísticas y su accesibilidad en transporte público.
  - b) Potenciar la oferta de suelo para usos productivos al servicio de las actividades económicas de La Janda y su más óptima localización en relación con las aglomeraciones urbanas de Bahía de Cádiz-Jerez y Campo de Gibraltar.

#### **Artículo 41. Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos. (D y R)**

1. Los instrumentos de planeamiento general ordenarán las nuevas extensiones urbanas de acuerdo con los siguientes criterios (D):
  - a) Adoptar como referencia estructural la morfología del territorio existente, tratando de adaptarse a la misma, reconociendo los recursos y elementos naturales y culturales significativos existentes e integrándolos en la ordenación.
  - b) Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y, en general, a los usos de interés económico y social.
  - c) Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario y de los espacios libres con los del núcleo urbano resultante, y, en su caso, con los municipios colindantes.
  - d) Analizar la impronta de los crecimientos en el paisaje y en especial su percepción desde los puntos y/o elementos de mayor frecuentación.
  - e) Reducir los desplazamientos motorizados y favorecer la mayor eficacia del transporte público.
2. La ordenación de los suelos que den frente a arroyos establecerán, en su caso, y de forma preferente, los sistemas de espacios libres entre los mismos y el espacio edificado y procurarán potenciar el valor paisajístico de los espacios de agua. (D)
3. Los instrumentos de planeamiento general que, en aplicación del apartado 2 del artículo 61, incorporen como suelo urbanizable terrenos incluidos en las zonas de valor paisajístico, establecerán, además, la ordenación de estos suelos de conformidad con los siguientes criterios (D):
  - a) Se justificarán las medidas que aseguren la preservación de los valores naturales y paisajísticos existentes.
  - b) Se destinarán los suelos, preferentemente, a sistema de espacios libres.
  - c) La red viaria se adaptará a la topografía natural.
4. Los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo introducirán criterios de sostenibilidad ambiental, teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas los siguientes criterios (D):
  - a) La mejora en la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.
  - b) La gestión de los residuos urbanos con procedimientos de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.
  - c) La reducción del tráfico motorizado y la potenciación de los modos de transporte colectivo.
  - d) La reducción de la contaminación acústica y la mejora de la calidad del aire a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.
  - e) La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas y mediante la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad.
  - f) El fomento del uso de las energías renovables.
  - g) La minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.
  - h) La dotación de las infraestructuras necesarias para la prestación de servicios avanzados de telecomunicaciones con la capacidad y cobertura acordes con la dimensión y uso de la instalación.

5. A fin de evitar la degradación de las orlas periurbanas de los núcleos de población, los instrumentos de planeamiento general establecerán criterios de usos y paisajísticos que permitan una integración armónica con los espacios circundantes. En todo caso, las distintas fases de desarrollo urbano de la periferia de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas naturales o antrópicas, existentes o a crear, que permitan dar una forma acabada a los mismos y eviten zonas de transición degradadas. (D)
6. Se recomienda que la finalización de las áreas urbanas o urbanizables se lleven a cabo con viales y espacios libres arbolados con especies autóctonas, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras. (R)
7. Se recomienda que las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o linden a espacios libres o suelo no urbanizable reciban tratamiento de fachada. (R)
8. Los instrumentos de planeamiento general deberán contemplar la ordenación del paisaje y justificar las propuestas adoptadas para la mejora del mismo. (D)
9. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán la zona de influencia litoral de 500 metros y contendrán la normativa para la protección y adecuada utilización del litoral. (D)
10. Los nuevos desarrollos de suelo urbanizable que se prevean por los instrumentos de planeamiento general en los suelos sin vocación específica determinados por este plan en la Zona de Influencia Litoral, se destinarán a espacios libres, dotaciones de equipamientos y servicios vinculados a la población y a la actividad turística y alojamientos hoteleros, no estando permitidos los usos residenciales o industriales. (D)

Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior las áreas suburbanizadas con incidencia territorial, que se regirán por lo establecido por el Artículo 17 de este Plan. (D)

#### **Artículo 42. Determinaciones específicas sobre los usos residenciales. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general atenderán prioritariamente las necesidades de vivienda derivadas de la formación de nuevos hogares como consecuencia de la dinámica de la población residente en el municipio.
2. A efectos del apartado anterior, los instrumentos de planeamiento general incorporarán estudios sobre las demandas de vivienda de su población, diferenciadas según sus condiciones económicas y demográficas. Dichos estudios adoptarán parámetros estadísticos oficiales, contrastados y adaptados a la trayectoria de la última década.
3. En los suelos urbanizables de uso residencial el planeamiento urbanístico municipal procurará el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y equipamientos existentes y asegurará que en el orden temporal de urbanización de los diferentes sectores en que se dividan las áreas de crecimiento se mantenga el principio de contigüidad.
4. En la incorporación al proceso urbanístico de las urbanizaciones y edificaciones, atribuyéndole la clasificación de suelo urbano no consolidado o urbanizable en función del grado de consolidación de la edificación, estas deberán ser delimitadas justificadamente por el planeamiento urbanístico general de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18.

#### **Artículo 43. Determinaciones para los usos productivos industriales y logísticos. (D y R)**

1. El planeamiento urbanístico general contendrá una previsión expresa de las necesidades de suelo para actividades industriales y logísticas, en el contexto de la economía comarcal. Dicho análisis prestará es-



pecial consideración a la incidencia territorial y económica de las Áreas de Oportunidad de carácter productivo que se indican en el Artículo 47. (D)

2. Los suelos destinados a usos productivos industriales y logísticos localizados en la proximidad de los usos residenciales estarán separados de las viviendas mediante sistemas generales viarios y franjas verdes arboladas. (D)
3. Se recomienda ubicar los nuevos suelos industriales y logísticos de carácter local contiguos a los núcleos urbanos existentes e incorporar a los mismos los usos y las actividades que, por su naturaleza, sean incompatibles con la cercanía a las zonas residenciales. (R)
4. La clasificación de nuevos suelos productivos asegurará la disponibilidad de todas las infraestructuras y servicios urbanos, incluido, en su caso, el de transporte público de viajeros. Con este fin, los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán incorporar estudios de movilidad y analizar, en su caso, la viabilidad de disponer de servicios de transporte público. (D)

#### **Artículo 44. Determinaciones para los usos terciarios y turísticos. (D)**

1. Los usos terciarios, especialmente los de carácter comercial, serán objeto de calificación expresa y diferenciada por tipologías en los instrumentos de planeamiento urbanístico, localizándose con criterios de proximidad a las zonas residenciales, integración en las tramas urbanas existentes, sinergia con las centralidades de la red actual de asentamientos y evitando la saturación del viario.
2. Dicha localización debe valorar su impacto sobre el modelo de ciudad, el medio ambiente, la ordenación de la movilidad, la capacidad de carga de las infraestructuras y servicios de transporte, la integración urbana y paisajística.
3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general identificarán expresamente los suelos con uso terciario en los que se permite la implantación de grandes superficies minoristas, y garantizarán que estas actuaciones no afectarán de forma negativa a la funcionalidad de las infraestructuras del transporte.
4. Los nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico que se clasifiquen por los instrumentos de planeamiento general para dar respuesta a la demanda turística del ámbito deberán cumplir los siguientes criterios (D):
  - a) Se ubicarán colindantes con los suelos urbanos existentes, vinculando a estos de forma preferente las funciones centrales de los nuevos crecimientos.
  - b) Se garantizará que la edificabilidad para usos turísticos sea al menos del 50% de la edificabilidad total.
  - c) El alojamiento turístico puede adoptar cualquiera de las modalidades reguladas por la legislación específica, debiendo garantizarse el cumplimiento de los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación.
  - d) Se garantizará la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas.
  - e) La servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y los escarpes topográficos se destinarán a espacios libres de uso y disfrute públicos, se garantizará su permeabilidad y sólo se admitirán implantaciones singulares destinadas a la actividad recreativa.
  - f) La ordenación pormenorizada de los usos en cada ámbito de ordenación deberá integrar las formaciones forestales existentes o la recreación de ambientes forestales o ajardinados a fin de facilitar la mejor integración de los mismos.
  - g) En el litoral se evitará la conformación de frentes urbanizados, no permitiéndose la exteriorización hacia la vertiente litoral de más del 60% de la superficie total de las fachadas y cubiertas de la edificación, quedando las superficies restantes apantalladas por espacios forestados o ajardinados.
  - h) Los proyectos se adaptarán en cualquier caso a la legislación sectorial vigente en materia de turismo

5. Se recomienda que los campos de golf de interés turístico que se declaren por el Consejo de Gobierno se desarrollen con los siguientes criterios (R):
  - a) Los terrenos soportes del proyecto no deben estar incluidos en las zonas de protección territorial identificadas en el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos de este Plan. Excepcionalmente, los proyectos podrán afectar parcialmente a las zonas de protección territorial, en cuyo caso sus determinaciones deberán adaptarse al régimen de usos admisibles establecido para las mismas por el presente Plan.
  - b) Los proyectos se ajustarán a los criterios específicos establecidos para las áreas de oportunidad de dinamización turística.
  - c) El instrumento de planeamiento general que clasifique y ordene urbanísticamente los terrenos soportes del campo de golf se adecuará a las determinaciones y condicionantes de la Declaración de Interés Turístico.

#### **Artículo 45. Ordenación de la franja litoral Zahara-Atlanterra. (D)**

1. La ordenación de la franja litoral entre Zahara de los Atunes (Barbate) y Atlanterra (Tarifa) que se indica en el plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos se efectuará de manera coordinada por los planeamientos de ambos municipios de acuerdo con los siguientes criterios:
  - a) Resolver la integración del espacio urbanizado con los suelos protegidos de su entorno, asegurando el uso y disfrute de los espacios libres en la costa y riberas fluviales.
  - b) Procurar la cualificación del espacio vacacional existente y mejorar la oferta de servicios y dotaciones, en especial los vinculados con el turismo.
  - c) Garantizar las conexiones con las infraestructuras territoriales.
  - d) Reservar suelos para la dotación de espacios públicos que proporcionen elementos de centralidad y referencia urbana para toda el área.
2. La ordenación propuesta deberá considerar en lo que le sea de aplicación las determinaciones establecidas en el Artículo 41 y adicionalmente deberá:
  - a) Destinar a espacios libres de uso y disfrute público una banda de al menos 200 metros desde el límite interior de la delimitación del dominio público marítimo-terrestre.
  - b) Evitar la conformación de frentes urbanizados, no permitiéndose la exteriorización hacia la vertiente litoral de más del 60% de la línea de las fachadas y cubiertas de la edificación, quedando los espacios restantes apantalladas por espacios forestados o ajardinados.
  - c) Los usos residenciales de cada sector no podrán superar el 35% de la edificabilidad total.

#### **Artículo 46. Ordenación de Zahora. (D)**

El plan general de ordenación urbanística de Barbate deberá ordenar el área suburbanizada con incidencia territorial de Zahora, integrando la misma en con los suelos actualmente urbanos y urbanizables de Caños de Meca, con el área de oportunidad de Dinamización Turística de Trafalgar- San Ambrosio, el nuevo trazado viario de la A-2233 y el parque fluvial del arroyo San Ambrosio y deberá dotarla de equipamientos y servicios comerciales que contribuyan a la consolidación de población permanente.

### **CAPÍTULO SEGUNDO. ÁREAS DE OPORTUNIDAD**

#### **Artículo 47. Determinación de las Áreas de Oportunidad. (D)**

1. El Plan incorpora al sistema de asentamientos como áreas de oportunidad los ámbitos identificados en el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos, que tienen por finalidad contribuir a la recualificación territorial y mejorar la organización y estructura interna del ámbito, garantizando la dedicación de estos suelos a usos de interés supramunicipal.



2. La incorporación de las Áreas de Oportunidad a la estructura general y orgánica de cada municipio se llevará a cabo mediante la correspondiente innovación del planeamiento urbanístico, con el alcance que cada actuación demande. En el caso que el planeamiento general no estime conveniente la incorporación como suelo urbanizable sectorizado de la totalidad de la superficie prevista en este Plan, cada uno de los sectores que se clasifiquen deberá cumplir los criterios que para la ordenación de estas áreas se establecen en el artículo siguiente.
3. La ubicación de las Áreas de Oportunidad y los criterios establecidos en el presente plan para su ordenación no condicionan ni supeditan los informes y pronunciamientos que las distintas administraciones y organismos gestores de intereses públicos hayan de emitir en el proceso de innovación de planeamiento en relación con otros condicionantes relacionados con la aptitud de los terrenos, la suficiencia de recursos hídricos o la suficiencia y funcionalidad de las redes de infraestructuras y servicios.
4. El Plan determina los siguientes tipos de Áreas de Oportunidad en función de las actividades a las que se destinan:
  - a) Áreas de oportunidad de carácter productivo:
    - El Aljibe (Alcalá de los Gazules).
    - Parque agroganadero (Alcalá de los Gazules).
    - La Zorrera (Conil de la Frontera).
    - El Machorro (Medina Sidonia).
    - Montecote (Vejer de la Frontera).
    - Parque agroalimentario (Vejer de la Frontera).
  - b) Áreas de oportunidad de dinamización turística:
    - La Sacristana (Alcalá de los Gazules).
    - Trafalgar-San Ambrosio (Barbate).
    - El Jardinillo (Benalup- Casa Viejas).
    - Ampliación golf (Benalup- Casa Viejas).
    - Pocasangre (Medina Sidonia).
    - La Fuensanta (Paterna de Rivera).
    - Montenmedio (Vejer de la Frontera-Barbate).
  - c) Áreas de oportunidad de carácter residencial:
    - La Tarayuela (Barbate).
    - Benalup (Benalup-Casas Viejas).
    - Dehesa de la Villa (Conil de Frontera).
    - Galapacho (Medina Sidonia).
    - La Calerilla (Paterna de Rivera).

#### **Artículo 48. Criterios para la ordenación de las Áreas de Oportunidad. (D)**

1. La ordenación de las áreas de oportunidad deberá respetar los siguientes criterios generales:
  - a) El planeamiento de desarrollo deberá prever en estas áreas los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17, 1, 2ª, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Las reservas de suelo para actividades dotacionales deberán materializarse en localizaciones centrales y/o abiertas a sus principales accesos rodados.
  - b) La ordenación deberá favorecer la riqueza y cualificación dotacional, la diversidad morfológica y tipológica, así como garantizar la resolución de las infraestructuras necesarias para eliminar los efectos de la contaminación sobre las aguas, el suelo y la atmósfera, favoreciendo la utilización de energías renovables, e incidiendo en la peatonalización e intermodalidad del transporte.
  - c) Se procurará la incorporación de las preexistencias naturales (vaguadas, cerros, arroyos, formaciones arbóreas) al sistema de espacios públicos.

2. En las áreas de oportunidad de carácter productivo, que incluyen aquellas destinadas a la implantación de actividades industriales y logísticas, comerciales o de servicios, la ordenación que se realice por el planeamiento urbanístico general cumplirá los siguientes criterios específicos:
  - a) Se destinarán a la ubicación de usos y actividades de interés supramunicipal.
  - b) Se procurará que cuenten con acceso mediante transporte público.
  - c) Se diseñarán con calidades urbanas compatibles con su funcionalidad, procurando ofrecer una imagen corporativa a las empresas, y garantizando la diversificación en cuanto al tamaño de las parcelas, de manera que permitan el asentamiento de las pequeñas y medianas empresas.
  - d) En los casos que sean colindantes con zonas residenciales deberán separarse mediante viarios y espacios verdes arbolados de manera que se eviten las interferencias funcionales, morfológicas y paisajísticas.
3. En las áreas de oportunidad de dinamización turística, la ordenación que se realice por el planeamiento urbanístico general cumplirá los siguientes criterios específicos:
  - a) Se destinarán preferentemente a la implantación de alojamientos turísticos y a equipamientos y servicios que demande la población vacacional y turística y que contribuyan a mejorar la oferta de servicios especializados al turismo.
  - b) El porcentaje mínimo de plazas en establecimientos hoteleros en los que concurren los principios de uso exclusivo y unidad de explotación, deberá ser similar al número de plazas residenciales, estimándose que cada vivienda equivale a 2,4 plazas residenciales.
  - c) La edificabilidad para uso residencial no será superior al 35% de la edificabilidad lucrativa total de cada ámbito de ordenación y no serán compatibles los usos industriales.
4. En las áreas de oportunidad para uso residencial, la ordenación que se realice por el planeamiento urbanístico general cumplirá los siguientes criterios específicos :
  - a) El 55% al menos de las viviendas deberán ser viviendas de protección pública.
  - b) La densidad no será inferior a 35 viviendas por hectárea.
  - c) Deberá reservarse un 15% de la edificabilidad total para usos y actividades económicas compatibles con el uso residencial.
  - d) La ordenación deberá favorecer la diversidad morfotipológica y la cualificación y variedad de sus dotaciones.
  - e) La incorporación al planeamiento urbanístico de las áreas de oportunidad se llevará a cabo de acuerdo con la demanda real de vivienda protegida existente en los municipios afectados, de forma que se clasifiquen los sectores urbanizables necesarios para satisfacer dicha demanda.
5. Se garantizará que en cada Área de Oportunidad se desarrollen paralelamente las viviendas y los establecimientos hoteleros, así como que las parcelas correspondientes a los establecimientos turísticos se ubiquen en los lugares de máxima accesibilidad y mayores valores paisajísticos.
6. Las administraciones públicas competentes y las empresas suministradoras de servicios urbanísticos necesarios para las áreas de oportunidad deberán incorporar en sus planificaciones y/o programaciones las actuaciones necesarias para garantizar los mismos.
7. Los campos de golf que se incluyan en las Áreas de Oportunidad solo podrán llevarse a cabo cuando cumplan los condicionantes físicos, ambientales y paisajísticos, las garantías en cuanto a la suficiencia y calidad hídrica y las conexiones a las infraestructuras y servicios, establecidos por la normativa vigente.
8. Las fichas incluidas en los Anexos a esta normativa establecen, con rango de Directriz, la localización y superficie aproximadas, el tipo de área, así como la justificación, condicionantes y criterios de ordenación para cada una de ellas.



#### **Artículo 49. Protección cautelar del suelo afecto a las áreas de oportunidad (N)**

1. Los Ayuntamientos delimitarán los terrenos vinculados a las Áreas de Oportunidad propuestas con carácter previo a la concesión de licencias en las zonas afectadas.
2. Excepcionalmente, una vez delimitadas las Áreas de Oportunidad, podrá autorizarse por los órganos competentes en materia urbanística la construcción de edificaciones e instalaciones de interés público, siempre que el uso al que se destinen dichas edificaciones e instalaciones se encuentre comprendido entre los señalados como preferentes para las Áreas de Oportunidad y resulte autorizable según las disposiciones del planeamiento urbanístico general.

#### **Artículo 50. Caducidad de las áreas de oportunidad. (N)**

El órgano responsable del desarrollo y seguimiento del Plan, justificadamente y en función del interés general, valorará la conveniencia de suprimir las áreas de oportunidad no incorporadas al planeamiento urbanístico en los siguientes cuatro años desde la aprobación del Plan, proponiendo a tal efecto la modificación del mismo.

### **CAPÍTULO TERCERO. USOS PORTUARIOS E INSTALACIONES RECREATIVAS**

#### **Artículo 51. Instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial. (N, D y R)**

1. Son instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial: los acuarios, aeródromos, campos de golf, campos de tiro, centros ecuestres, centros de interpretación, circuitos de motocross y supercross, jardines botánicos, parques acuáticos, parques temáticos, reservas de fauna y todas aquellas instalaciones para ocio, deporte e interpretación de la naturaleza que tengan una incidencia supralocal. (N)
2. Las instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial deberán contar con las infraestructuras de acceso, aparcamientos y capacidad de las redes urbanas de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previsibles en máxima ocupación, sin que se vean afectados los niveles de servicio y capacidad de las infraestructuras y dotaciones previamente existentes. Los instrumentos de planeamiento general analizarán expresamente la capacidad de las infraestructuras y recursos existentes para absorber el incremento de demanda derivado de la actuación prevista y definirán, en su caso, las dotaciones de infraestructuras y la procedencia de los recursos necesarios. (D)
3. Las instalaciones recreativas de interés territorial, no podrán incorporar en suelo no urbanizable otras edificaciones que los vinculados directamente a la práctica de la actividad recreativa y/o deportiva, club social, alojamiento hotelero y restauración. (N)
4. La implantación de estas instalaciones en suelo no urbanizable se ajustará a la normativa que le sea de aplicación, y, en ausencia de ésta, a los siguientes criterios de ordenación (D):
  - a) Su diseño y construcción se ajustará al soporte territorial y protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y, en su caso, la vegetación arbolada.
  - b) El abastecimiento de aguas estará a lo establecido en el Artículo 85.
  - c) El proyecto incluirá un estudio paisajístico que garantice su armonización con el entorno.
  - d) La energía necesaria para las instalaciones y edificaciones deberá obtenerse, al menos en un 50% de la demanda media anual, a través de fuentes renovables mediante sistemas de generación incluidos en la actuación. (D)
5. Se recomienda la localización de las siguientes instalaciones que se indican en el plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos (R):
  - a) Instalaciones cinegéticas orientadas al ocio y deporte, así como sede del Parque de Los Alcornocales en Alcalá de los Gazules.
  - b) Ampliación jardín botánico (Alcalá de los Gazules).

- c) Instalación recreativa embalse del Barbate (Alcalá de los Gazules).
  - d) Museo del mar (Conil de la Frontera).
  - e) Centro de interpretación del Patrimonio Histórico en Torrestrella (Medina Sidonia).
  - f) Centro de interpretación del caballo y el toro de lidia (Medina Sidonia).
  - g) Centro de interpretación ganadera de Montemarismas (Vejer).
  - h) Centro de interpretación del viento (Vejer de la Frontera).
  - i) Campo de golf en El Bujar (Barbate).
6. La instalación recreativa del Barbate sólo admitirá los usos compatibles con el destino de las aguas del embalse. (D)
7. Se recomienda la instalación de un campo de golf y uso hotelero asociado en el término municipal de Conil de la Frontera, en los suelos no protegidos al norte de la N-340. (R)

#### **Artículo 52. Usos portuarios. (N y D)**

1. El sistema portuario de La Janda se conforma con los puertos de Conil de la Frontera, Puerto de La Albufera y puerto fluvial de Barbate. (N)
2. Las actuaciones relativas a las instalaciones náutico-recreativas estarán orientadas a la mejora y ampliación del número de atraques de los puertos existentes. (D)
3. El planeamiento urbanístico reservará a usos portuarios las zonas de servicio de las instalaciones portuarias. (D)
4. Estará permitida la ampliación del puerto de Barbate para el incremento de la capacidad de acogida de embarcaciones de recreo siempre que se efectúe mediante la ampliación de la zona de servicio portuario. (D)
5. La ordenación de los suelos de los puertos náutico-recreativos deberá garantizar (D):
  - a) La disponibilidad de espacios destinados a áreas técnicas.
  - b) La adecuada articulación del puerto con la ciudad, mejorando los accesos y efectuando reservas de suelo para la ampliación y dotaciones para espacios libres y para el sistema de transportes.
  - c) La posibilidad de implantar, con carácter complementario, alojamientos hoteleros y locales destinados a actividades de hostelería y comercio relacionados con el mar y las actividades náuticas.
6. Las instalaciones deberán prever la capacidad de atraque y suelo suficiente para el desarrollo de las actividades mercantiles que tengan por objeto la prestación de servicios de: transporte público de viajeros; recorridos de interés medioambiental, cultural o deportivo; alquiler de embarcaciones; suministro a embarcaciones, excepto combustible; y reparaciones a flote que no requieran la varada. Asimismo, se preverá la capacidad de atraque para tránsitos. (D)
7. El Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera establecerá una reserva de suelo para la ampliación del puerto para uso náutico-recreativo si se desprendiera esta necesidad de su plan de utilización. (D)

#### **Artículo 53. Ordenación de los espacios y accesos a los puertos. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general de los municipios de Barbate y Conil de la Frontera incorporarán las medidas que, de acuerdo con la administración competente, tengan por objeto la mejora de los accesos viarios a los puertos.
2. Asimismo, los instrumentos de planeamiento general fijarán los volúmenes máximos y las alturas máximas para la edificación destinada a actividades complementarias, así como las medidas de ordenación que



habrán de ser observados por el Plan Especial con objeto de mejorar la integración del uso comercial y turístico de los puertos en el espacio urbano colindante.

## **CAPÍTULO CUARTO. USOS AGRARIOS**

### **Artículo 54. Actuaciones en materia de desarrollo sostenible en el medio rural de La Janda. (R)**

Las actividades de planificación que se realicen en materia de desarrollo sostenible del medio rural de La Janda, tendrán por objeto coordinar las actuaciones de las distintas administraciones públicas y de los agentes públicos y privados en el ámbito. Desarrollarán los siguientes objetivos:

- a) La potenciación del desarrollo sostenible de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, pesqueras, turísticas y recreativas.
- b) La gestión de los recursos naturales, con especial atención al agua, y la conservación y regeneración del paisaje.
- c) La promoción del uso de las energías renovables y el ahorro del consumo energético.

### **Artículo 55. Caminos rurales. (D)**

1. Los caminos rurales deberán tener unas características técnicas acordes a las funciones que desempeñan.
2. En el caso de nuevos caminos que resulten necesarios para el desarrollo de la actividad agraria, estos deberán adaptarse a la topografía del lugar, su trazado dispondrá de drenajes longitudinales y transversales así como de dispositivos de minimización de impactos ambientales, de reducción de acarreo y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.
3. Los caminos existentes que no formen parte de la red de caminos públicos no podrán tener anchura superior a 5 metros. Los firmes serán preferentemente de zahorra, evitando los tratamientos asfálticos. Se podrán utilizar firmes de hormigón para vadear la red de drenaje.

## **TÍTULO TERCERO. DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LOS RECURSOS Y LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS**

### **CAPÍTULO PRIMERO. ZONAS DE PROTECCIÓN**

#### **Artículo 56. Objetivos. (N)**

Son objetivos del Plan respecto a las zonas de especial protección los siguientes:

- a) Conservar el patrimonio natural y aquellos otros espacios de interés paisajístico o territorial que contribuyen a la identidad de La Janda.
- b) Contribuir al desarrollo socioeconómico del ámbito basado en la valorización de este patrimonio.
- c) Promover el uso naturalístico y recreativo de los espacios de interés ambiental, paisajístico y territorial.

#### **Artículo 57. Delimitación de las zonas de protección. (N)**

1. El sistema de protección territorial establecido por el presente Plan esta formado por zonas y elementos seleccionados en razón a sus valores ambientales, paisajísticos o culturales, o que por su valor territorial estratégico deben quedar excluidos del proceso de urbanización.
2. Se diferencian en el Plan los siguientes tipos de zonas que se delimitan en el plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos:

- a) Zonas de protección ambiental. Se integran en las mismas los terrenos pertenecientes al dominio público natural y las zonas con valores ambientales reconocidos por la normativa sectorial y cuya protección y delimitación es exigida por ésta de forma vinculante para este Plan.
- b) Zonas de protección territorial. Se integran en la misma las zonas protegidas y delimitadas por este Plan en razón a sus valores singulares, ambientales, paisajísticos, agrarios, por presentar riesgos naturales, o por su función equilibradora del territorio del ámbito.

#### **Artículo 58. Zonas de protección ambiental. (N, D y R)**

1. Se integran como zonas de protección ambiental las siguientes (N):
  - a) Los Espacios Naturales protegidos: Parque Natural de Los Alcornocales, Parque Natural de La Breña y marismas del Barbate, Reserva Natural del Complejo Endorreico de Chiclana-Medina y Monumento Natural del Tómbolo de Trafalgar.
  - b) Los espacios incluidos en la Red Natura 2000.
  - c) Los Montes de dominio público.
  - d) Las vías pecuarias.
  - e) El dominio público marítimo-terrestre, el dominio público portuario y el dominio público hidráulico.
2. Los Parques Naturales de Los Alcornocales y de La Breña y Marismas del Barbate, se ordenarán conforme a lo que se establezca en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales. La Reserva Natural del Complejo Endorreico de Chiclana-Medina, el Monumento Natural del Tómbolo de Trafalgar, las vías pecuarias, el dominio público marítimo-terrestre y el dominio público hidráulico tendrán la consideración por los instrumentos de planeamiento general de suelo no urbanizable de especial protección por su legislación específica. (D)
3. La protección de los recursos naturales en estos espacios se llevará a cabo de acuerdo con la normativa específica y/o los instrumentos de planificación derivados de la misma que le sea de aplicación. (N)
4. En los lugares designados Red Natura 2000, no incluida en los Espacios Naturales Protegidos, sólo se autorizarán aquéllos planes o proyectos que, siendo coherentes con las determinaciones de los planes o instrumentos de gestión de estos lugares, y tras la evaluación de sus repercusiones sobre la Red Natura 2000, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación. (N)
5. En los Montes de dominio público no estarán permitidas las construcciones o edificaciones, excepto las destinadas a la vigilancia, gestión y conservación de las formaciones forestales existentes, y de la fauna y flora silvestre y las instalaciones para fomentar el uso público de estos espacios. (N)
6. Las actuaciones que se desarrollen en los Montes de dominio público deberán recogerse en proyectos y planes técnicos aprobados por la Administración competente y responderán a criterios de integración de los distintos usos y funciones definidas en el apartado anterior. (D)
7. La modificación de los límites de los espacios naturales protegidos y montes de dominio público y de los trazados de las vías pecuarias por sus respectivas normativas sectoriales supondrá el ajuste del Plan, sin que implique modificación del mismo. (N)
8. Se recomienda la regeneración de las marismas del Barbate mediante el control de vertidos de productos fitosanitarios y de los efluentes contaminados, así como la recuperación de la vegetación palustre y la puesta en valor y mejora del uso público actual mediante la localización de miradores e incremento de la señalética. (R)
9. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán los deslindes del dominio público y sus zonas de servidumbre y protección. (D)



10. Las actuaciones que afecten al dominio público marítimo terrestre y/o a sus zonas de servidumbre y protección, estarán a lo dispuesto en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas. (N)
11. Se recomienda, en desarrollo de lo establecido en el artículo 34.2 de esta normativa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23.2 de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas, incrementar la franja de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre hasta los 200 metros en los suelos incluidos por este Plan en el corredor litoral. (R)

#### **Artículo 59. Zonas de protección territorial. (N)**

1. Se integrarán como zonas de protección territorial las siguientes:
  - a) Las Zonas litorales de interés territorial.
  - b) Las Zonas de Valor Paisajístico.
  - c) Los Hitos paisajísticos.
  - d) Los Humedales.
2. En estos espacios se prohíbe la apertura de nuevos caminos o carreteras que impliquen la creación de taludes o terraplenes de más de dos metros de desnivel visible.

#### **Artículo 60. Zonas litorales de interés territorial. (N, D y R)**

1. Las Zonas litorales de interés territorial tienen como finalidad evitar la conurbación de la franja costera evitando la expansión urbanística y propiciar los usos naturalísticos y recreativos. (N)
2. Se identifican las siguientes Zonas litorales de interés territorial: Roche, Calas de Conil, Castilnovo y Mangueta. (N)
3. Los suelos incluidos en las Zonas litorales de interés territorial tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección. (N)
4. En estas Zonas sólo se podrán acoger actividades didácticas, de ocio, recreativas y las que específicamente se indican en el apartado 6 de este artículo. Así mismo se podrán localizar instalaciones de restauración integradas en el medio natural a partir de los 200 metros correspondientes al corredor litoral. (D)
5. La ordenación y adecuación de las Zonas litorales de interés territorial tendrán en cuenta los siguientes criterios: (D)
  - a) Se garantizará la conservación de los recursos y valores naturales preexistentes y su integración con los espacios de su entorno.
  - b) Se realizarán caminos de accesos y de recorrido lineal para paseos costeros y fluviales en la zona de servidumbre y se acondicionarán zonas y miradores para el uso recreativo, deportivo y de ocio, garantizando en todo caso la permeabilidad y accesibilidad a las zonas costeras.
  - c) Se favorecerá la conexión de estos espacios con el viario paisajístico propuesto por este Plan y con el dominio público hidráulico, para fomentar las conexiones entre el litoral y el interior.
  - d) Se garantizará y fomentará la funcionalidad de los arroyos como corredores ecológicos.
  - e) En los cauces, riberas y márgenes no se podrán establecer instalaciones o construcciones fijas que puedan perjudicar la capacidad de evacuación de las aguas. En todo caso se estará a lo previsto en el Artículo 73.
  - f) Las instalaciones permitidas se adaptarán a las características morfológicas, paisajísticas y ambientales del entorno.
6. Para cada una de estas Zonas se proponen las siguientes actuaciones específicas (D):
  - a) Roche. La mejora del entorno de la torre del Puerco; la ordenación de los caminos manteniendo su carácter rural; la realización de un itinerario recreativo peatonal y cicloturístico de unión entre Torre del

Puerco y Cabo Roche que conecte con el viario urbano de Novo Sancti Petri; la ordenación del camino de acceso al litoral manteniendo su carácter rural y la localización de un aparcamiento con acceso ordenado a la playa. Fuera de la zona de influencia litoral de los 500 metros estará permitida una instalación hotelera con condiciones constructivas aptas para categoría no inferior a cuatro estrellas.

- b) Calas de Conil. La inclusión de miradores en el itinerario recreativo peatonal y cicloturístico de borde del acantilado; la reordenación de caminos, la localización de aparcamiento de temporada y la realización de accesos a las calas con mayor capacidad de acogida.
  - c) Castilnovo. La ordenación de los accesos a la playa desde el eje viario A-2233 y la localización de aparcamientos de temporada; la rehabilitación de la torre de Castilnovo y la mejora de su entorno; la restauración y forestación de las márgenes del río Salado y arroyo Conilete y de sus zonas inundables.
  - d) Mangueta. La creación de un parque fluvial en el arroyo de San Ambrosio y su zona inundable; la reforestación de las márgenes del arroyo de La Parrilla y su zona inundable. Fuera de la zona de influencia litoral de los 500 metros estará permitida una instalación hotelera con condiciones constructivas aptas para categoría no inferior a cuatro estrellas.
7. Las actuaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva y características de sus materiales. (D)
8. Se recomienda la rehabilitación de la Torre del Puerco, vinculándola a la mejora de la ordenación de su entorno en los términos municipales de Conil de la Frontera y Chiclana de la Frontera. (R)

#### **Artículo 61. Zonas de valor paisajístico. (D)**

1. Las zonas de valor paisajístico tendrán en los instrumentos de planeamiento general la consideración de sistema general de espacios libres o de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, excepto cuando, siendo colindantes, quede acreditada la necesidad de incorporar los suelos al crecimiento urbanístico natural de la ciudad.
2. Se excluyen de las Zonas de valor paisajístico los suelos que el planeamiento urbanístico incorpore al proceso de urbanización de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Artículo 18.
3. En las zonas de valor paisajístico no se permitirán:
  - a) La construcción de ningún tipo de vivienda ni edificación destinada a usos industriales.
  - b) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno excepto los necesarios para las actuaciones de interés público que pudieran autorizarse en el marco de la legislación urbanística y sectorial de aplicación.
4. Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva y características de sus materiales.

#### **Artículo 62. Hitos paisajísticos. (N y D)**

1. Los hitos paisajísticos deberán ser delimitados por los instrumentos de planeamiento general. La cota de las cumbres de las edificaciones e instalaciones permitidas fuera de esta zona de protección no podrán rebasar, en un radio de 100 metros, la cota inferior de la zona protegida. (D)
2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general clasificarán los hitos paisajísticos como sistema general de espacios libres o como suelo no urbanizable de especial protección. (D)
3. En los hitos paisajísticos no se permitirán (N):
  - a) La construcción de edificaciones e instalaciones, a excepción de las vinculadas a los usos agrarios, las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los miradores.



- b) Las edificaciones e instalaciones de ejecución o entretenimiento y servicio de las obras públicas y las infraestructuras aéreas, salvo las que pudieran autorizarse conforme al apartado segundo del Artículo 91.
- c) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o mejora ambiental del lugar.

### **Artículo 63. Humedales (N, D y R)**

1. Los instrumentos de planeamiento general de los municipios afectados, hasta tanto no se efectúe el estudio que se indica en el apartado 2 de este artículo, protegerán con carácter cautelar como suelo no urbanizable de especial protección los ámbitos de los humedales siguientes, delimitados en el plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos: Laguna de Alcalá, lagunas de Cantarranas, Madre vieja del Barbate, Laguna de Rehuelga, Antiguo río Celemín, área de los Charcones, Laguna de Tarifa y Los Derramaderos. (D)
2. Corresponde a la Consejería competente en materia de medio ambiente la realización de los estudios necesarios para la concreción de los ámbitos de los humedales, incluidos en su caso, sus zonas de protección periférica. (D)
3. Los ámbitos definitivos de estas zonas húmedas se protegerán como suelo no urbanizable de especial protección. En estas zonas no estará permitida la vivienda vinculada a usos agrarios y sólo se permitirán los usos naturalísticos y agrarios compatibles con la protección. (N)
4. Se recomienda la protección por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar de la laguna de Tarifa y los Derramaderos, incluidos mayoritariamente en el término municipal de Tarifa. (R)
5. Por la Consejería competente se realizará un estudio de viabilidad sobre la recuperación ecológica de la antigua laguna de La Janda así como sobre la restauración de la marisma del Barbate ocupada por la antigua explotación piscícola y se seguirán las directrices para su recuperación que, en su caso, se establezcan por la legislación ambiental. (D)

## **CAPÍTULO SEGUNDO. RECURSOS CULTURALES**

### **Artículo 64. Objetivos. (N)**

Son objetivos del Plan en relación con los recursos culturales los siguientes:

- a) Valorizar el patrimonio histórico, etnológico, arquitectónico y artístico como elementos de la identidad de La Janda.
- b) Promover su conocimiento y contribuir a su protección.
- c) Propiciar su integración en la estructura territorial del ámbito y favorecer su divulgación como activo de la oferta turística.

### **Artículo 65. Recursos culturales de interés territorial. (D)**

1. Se consideran recursos culturales de interés territorial los espacios y elementos que contengan valores expresivos de la identidad comarcal en relación con el patrimonio histórico, cultural, o natural, con la defensa militar del litoral y con los usos tradicionales del medio rural y de las actividades artesanales de la pesca. Estos recursos, que se indican en el plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos, son los bienes inscritos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz y las edificaciones de interés territorial. (D)
2. El planeamiento urbanístico definirá las características tipológicas tradicionales de las edificaciones rurales incluidas en los catálogos urbanísticos permitiendo sólo los usos que sean compatibles con éstas. (D)

3. Los instrumentos de planeamiento general deberán establecer perímetros de protección en torno a los espacios y elementos aislados o conjuntos de edificaciones y bienes inmuebles de interés territorial objeto de catalogación por el planeamiento, en las que se determinarán las condiciones urbanísticas necesarias para la debida protección y/o preservación y para mantener, en su caso, sus efectos visuales y/o de ambientación. (D)

#### **Artículo 66. Criterios para la determinación de las edificaciones y bienes inmuebles con valores expresivos de la identidad de la Janda. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán al catálogo de edificios y bienes protegidos los recursos culturales de interés territorial y todos aquellos otros elementos de carácter geomorfológico de interés, así como las edificaciones aisladas o conjuntos de edificaciones y bienes inmuebles que contengan valores expresivos de la identidad de La Janda en relación con el patrimonio histórico, cultural y natural y con los usos tradicionales del medio rural y las actividades artesanales de la pesca.
2. Para la determinación de los valores expresivos de la identidad de La Janda y del interés patrimonial de las edificaciones y bienes inmuebles no inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se deberán seguir alguno de los siguientes criterios:
  - a) Ser manifestación de modos de ocupación y explotación del territorio de La Janda.
  - b) Su antigüedad y/o su valor testimonial de hechos históricos.
  - c) Su valor singular o diferencial.

#### **Artículo 67. Valorización del patrimonio cultural. (D y R)**

1. Las actuaciones de puesta en valor de los recursos culturales se orientarán a su incorporación a los itinerarios recreativos y turísticos, siempre que sea compatible con las medidas de protección que garanticen la conservación del recurso. (D)
2. Los instrumentos de planeamiento general determinarán los elementos del patrimonio cultural susceptibles de ser incorporados como lugares y rutas de interés cultural y establecerán las determinaciones necesarias para su acceso y adecuación. (D)
3. Se favorecerá por las administraciones públicas la observación y el disfrute público de los yacimientos o áreas de concentración de yacimientos de interés arqueológico y las edificaciones e instalaciones de interés etnológico, cultural, histórico y artístico existentes en el suelo rural. (D)
4. Se recomienda la unificación de la señalética turística de los núcleos de Conil de la Frontera, Medina Sidonia y Vejer de la Frontera. (R)

#### **Artículo 68. Museo histórico y centro de interpretación de la batalla de Trafalgar. (R)**

Se recomienda la creación de un museo y centro de interpretación vinculado a la batalla de Trafalgar próximo al faro del mismo nombre y a las infraestructuras militares defensivas costeras, especialmente las torres almenaras.

### **CAPÍTULO TERCERO. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS**

#### **Artículo 69. Objetivos. (N)**

En relación con los riesgos naturales y tecnológicos es objetivo del Plan establecer las medidas que limiten las situaciones de riesgos y sus efectos sobre la población y sus actividades.



#### **Artículo 70. Prevención de riesgos naturales en las actuaciones de transformación de suelo. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general zonificarán el término municipal en función del tipo y peligrosidad del riesgo, y establecerán los procedimientos de prevención a adoptar por las actuaciones urbanísticas según las características del medio físico sobre el que se implanten.
2. En las actuaciones de transformación de suelos para usos urbanos y agrícolas en regadío, en coherencia con la entidad que en cada caso tenga la actuación, se deberán efectuar los procedimientos necesarios para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de ejecución de obras y consolidación y restauración del medio natural y los ajustes entre la ordenación de usos y situaciones potenciales de riesgo.
3. En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales los proyectos de transformación definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.
4. El diseño y dimensionado de infraestructuras y canalizaciones para el drenaje superficial de las aguas deberá evitar el depósito de sedimentos en su interior y no introducir perturbaciones significativas de las condiciones de desagüe de los cauces a que viertan.

#### **Artículo 71. Taludes, terraplenes y plataformas. (D)**

1. Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente.
2. Los taludes no rocosos con altura superior a los siete metros deberán ser objeto de análisis de riesgo de rotura si resultasen catastróficos los daños aguas abajo que de ello pudieran derivarse. Asimismo, dispondrán de medidas de control del drenaje, tanto en su base como en su zona superior, y serán objeto de actuaciones de consolidación y de tratamiento vegetal.
3. Los taludes con pendientes superiores al 5% quedarán adecuadamente protegidos por cubiertas vegetales herbáceas y/o arbustivas, salvo en el supuesto de taludes rocosos. No estará permitido el uso de especies exóticas.

#### **Artículo 72. Riesgos hídricos. (D y R)**

1. Los instrumentos de planeamiento general considerarán las cuencas de forma integral, analizarán las repercusiones del modelo urbano previsto y de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje y estimarán los riesgos potenciales proponiendo las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para la minimización de los mismos. (D)
2. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán el deslinde del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre. Estas últimas podrán ser clasificadas como suelos no urbanizables o como espacios libres de uso y disfrute público en los arroyos colindantes a los suelos urbanos o urbanizables. (D)
3. Los cauces que drenen suelos urbanizables, deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de quinientos años de retorno. (D)
4. Los cauces, riberas y márgenes, deberán estar amparados por una definición de usos que garantice la persistencia de sus condiciones de evacuación, tanto por sus características estructurales como por su nivel de conservación y mantenimiento. (D)

5. Las infraestructuras de drenaje evitarán los embovedados y encauzamientos cerrados, favoreciendo la pervivencia de la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas. (D)
6. Las Administraciones Públicas competentes verificarán la capacidad de desagüe de los arroyos e infraestructuras de drenaje que atraviesan suelos urbanos y zonas pobladas expuestas a riesgos, así como los vinculados a los suelos urbanizables previstos, y analizarán el nivel de respuesta ante las avenidas extraordinarias. (D)
7. Se recomienda a los ayuntamientos del ámbito, la realización de programas de actuaciones que contengan, al menos, lo siguiente (R):
  - a) Inventario, estabilización y sellado de escombreras y vertederos.
  - b) Establecimiento de disposiciones preventivas referentes a la regulación de preparación de suelos agrícolas, movimientos de tierras y almacenamiento de vertidos y residuos.
  - c) Verificación técnica de las condiciones de evacuación de los cauces y elaboración, junto con la administración sectorial competente, de un programa integral de mantenimiento y conservación.
  - d) Adecuación, en cada municipio, del Plan de Emergencias municipal a la nueva situación y condiciones de riesgo conocidas.
8. El órgano competente de la Administración Autónoma deberá desarrollar un Programa de Medidas de Restauración Hidrológica-Forestal en los ríos Barbate, Roche y Salado de Conil, y en los arroyos Conilete, San Ambrosio y Cachón. (D)
9. Se recomienda la realización de los estudios necesarios para determinar el caudal mínimo ecológico de los cursos de los ríos, prioritariamente del Almodóvar, Barbate y Salado de Conil. (R)

### **Artículo 73. Zonas inundables. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán las zonas sometidas a riesgo de inundación delimitadas en el plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos, así como los puntos de riesgos de inundación inventariados por la normativa sectorial.
2. Las zonas a las que se hace referencia en el apartado anterior, tendrán la consideración por el planeamiento urbanístico de sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable o de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
3. Cuando en virtud de obras hidráulicas u otras actuaciones realizadas para la eliminación del riesgo, se modifique la condición de inundabilidad de las diferentes zonas sometidas a riesgos de inundación, la administración competente deberá comunicar la nueva delimitación al órgano competente en materia de ordenación del territorio y a los ayuntamientos afectados. Dicha modificación de límites se considerará ajuste del Plan sin que sea necesario proceder a su modificación.
4. Los Sistemas Generales de Espacios Libres en Zonas inundables estarán destinados a parques, jardines y áreas de juego y recreo sin ningún tipo de cerramiento. La ordenación de los espacios libres tendrá en cuenta los siguientes criterios:
  - a) No disminuir la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
  - b) No incrementar la superficie de la zona sometida a riesgo ni la gravedad del mismo.
  - c) No producir afecciones en los espacios colindantes.
  - d) Preservar la vegetación de ribera existente y favorecer la integración del cauce y las riberas en la trama urbana.



5. En las zonas inundables se podrá autorizar la ocupación de terrenos con fines urbanísticos cuando concurren las siguientes circunstancias:
  - a) Resulte inevitable por no haber alternativa técnica, económica o ambientalmente viable.
  - b) Se justifique la necesidad de la incorporación en relación al normal crecimiento del núcleo urbano.
  - c) El crecimiento sea contiguo a los suelos urbanos existentes.
6. A efectos del apartado anterior las zonas inundables podrán incorporarse al proceso urbanístico, previo informe positivo de la administración competente en materia de aguas al estudio hidrológico hidráulico que aporte el promotor de la actuación en el que se demuestre que:
  - a) El riesgo medido principalmente en términos de calado de la lámina de agua es fácilmente eliminable y las medidas de defensa y protección necesarios no tengan repercusiones negativas en otros suelos.
  - b) No se disminuye la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
  - c) No se incrementa la superficie de la zona sometida a riesgo, ni la gravedad del mismo.
  - d) Se preserva, en su caso, la integración del cauce y las riberas en la trama urbana y se favorece el desarrollo de la vegetación de ribera.
7. Cuando en virtud de obras hidráulicas se modifique la condición de inundabilidad de las diferentes zonas sometidas a riesgos de inundación, el órgano de cuenca deberá comunicar la nueva delimitación al órgano competente en materia de ordenación del territorio y a los ayuntamientos afectados. Dicha modificación de límites se considerará ajuste del Plan sin que sea necesario proceder a su modificación.
8. Las determinaciones anteriores se entenderán que tienen carácter complementario a las establecidas para las zonas inundables en la normativa sectorial y especialmente en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

#### **Artículo 74. Riesgos de rotura o avería grave de presas. (D y R)**

1. Los instrumentos de planeamiento general considerarán las determinaciones que se establezcan por los planes de emergencia de presas a efectos de la ordenación de los usos y la prevención de los riesgos. (D)
2. Se recomienda la realización de los planes de emergencia de presas de los embalses de Barbate y Celemín. (R)

#### **Artículo 75. Instalaciones destinadas a la gestión de los residuos urbanos, inertes y agrícolas. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general establecerán las áreas más adecuadas para la localización de centros de transferencia y tratamiento de residuos urbanos de acuerdo con los siguientes criterios de localización:
  - a) Se localizarán a la distancia necesaria de los centros urbanos, de las áreas turísticas y de los equipamientos para que, conjuntamente con las medidas de control establecidas por la legislación sectorial, se garantice la adecuada protección del medio ambiente y de la salud de las personas.
  - b) Se localizarán en suelo no urbanizable no sometido a ningún tipo de protección y fuera de las áreas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones.
  - c) Deberán situarse en lugares no visibles desde las áreas residenciales y desde las carreteras principales y alejadas de las líneas de cumbres, cauces y vaguadas abiertas.
2. Los centros de transferencia y tratamiento de residuos dispondrán de sistemas que eviten filtraciones y vertidos a acuíferos, cursos de aguas y aguas marinas.

3. En las instalaciones destinadas a la gestión de recursos inertes, tales como enseres domésticos, escombros y restos de obras, el apilamiento de materiales no superará los cinco metros de altura desde la rasante natural del terreno.
4. El reciclado de escombros se integrará funcionalmente con el acondicionamiento de escombreras, sellado de vertederos y recuperación de canteras.
5. Todas las instalaciones deberán estar valladas y rodeadas por una pantalla visual, que será vegetal en aquellos casos en los que esto resulte compatible con el paisaje del entorno, al objeto de minimizar su impacto paisajístico.
6. Los municipios facilitarán la reserva de los suelos necesarios para la localización de instalaciones.

#### **Artículo 76. Protección de áreas de baño y regeneración de playas. (D)**

1. La creación, defensa o estabilización de las playas y zonas de baño se podrá efectuar mediante el aporte de sedimentos, la instalación de espigones o de diques exentos y paralelos a la línea de costa. En cualquier caso deberán obtener el título habilitante exigido por la Ley de Costas.
2. La realización de diques y espigones deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) La cota de coronación no superará en 1 metro la cota de máxima marea.
  - b) En ningún caso cerrarán un espacio acuático al libre flujo de la marea y su longitud será la mínima para impedir total o parcialmente la circulación de sedimentos.
  - c) Los espigones estarán acondicionados para su uso como plataforma de baño y/ o paseo.
  - d) Sólo se permitirán obras destinadas a la contención de sedimentos siempre que se demuestre su nula influencia en las zonas externas a las playas a recuperar.
3. La regeneración de playas mediante la aportación de sedimentos requerirá los siguientes requisitos:
  - a) La realización de los estudios precisos que garanticen la no contaminación de la playa y el mantenimiento de las características físicas de los sedimentos existentes, tanto en su granulometría como en su coloración.
  - b) En todo caso, se deberá justificar que en las áreas de extracción no se alterarán los procesos físicos y biológicos existentes.

#### **Artículo 77. Protección contra incendios forestales. (D)**

1. En el contorno exterior de las zonas forestales arboladas no estará permitida en una banda de al menos 100 metros la localización de viviendas u otras edificaciones destinadas a uso público.
2. La clasificación de suelo urbanizable colindante a las zonas forestales arboladas deberán establecer una banda de al menos 100 metros en la que sólo se permitirán los sistemas de espacios libres.
3. Las actuaciones urbanísticas deberán prever en su diseño y ordenación las medidas destinadas a la prevención, lucha contra incendios y evacuación.

#### **Artículo 78. Actividades extractivas. (N ,D y R)**

1. Los instrumentos de planeamiento general establecerán justificadamente áreas de exclusión de actividades extractivas a los efectos de posibilitar el crecimiento adecuado de los núcleos urbanos y evitar una incidencia ambiental negativa en la población (D).



2. No estará permitida la apertura de nuevas actividades extractivas a cielo abierto en (N):
  - a) Los tramos de los ríos y arroyos que se indican en el apartado 8 del Artículo 72.
  - b) Los humedales.
  - c) Las zonas de influencia litoral de las zonas litorales de interés territorial.
3. Se recomienda la no renovación de las concesiones para actividades extractivas que, en su caso, puedan existir en los suelos que se indican en el apartado anterior. (R)

## **TÍTULO CUARTO. DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DEL CICLO DEL AGUA, ENERGÉTICAS Y DE TELECOMUNICACIÓN**

### **CAPÍTULO PRIMERO. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**

#### **Artículo 79. Objetivos específicos para las infraestructuras básicas. (N)**

Son objetivos del plan en relación con las infraestructuras las siguientes:

- a) Contribuir a la integración de la planificación hidrológica con las previsiones de este Plan y promover la gestión racional del ciclo integral del agua.
- b) Asegurar la prestación de servicios básicos a las áreas urbanas consolidadas y extender las redes para garantizar el suministro en cantidad y calidad en las áreas de crecimiento urbano.
- c) Diseñar y gestionar el ciclo del agua de acuerdo con los recursos del territorio y, en particular, con la disponibilidad de los recursos hídricos y la fragilidad del medio para la evacuación de residuos.
- d) Adecuar el trazado de las redes a las características del territorio y en especial a los recursos naturales y del paisaje.

#### **Artículo 80. Directrices para el desarrollo de las infraestructuras. (D)**

1. Las Administraciones Públicas y las empresas suministradoras, dentro de sus respectivas competencias, reservarán el suelo, programarán y ejecutarán las actuaciones previstas por este Plan.
2. Los instrumentos de planeamiento general deberán resolver la totalidad de las infraestructuras generales para cada municipio: red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, reutilización del agua reciclada, electricidad, gas natural y telecomunicaciones, y concretarán las etapas y los repartos de cargas relacionadas con las infraestructuras a los suelos sectorizados, que deberán garantizar su ejecución previamente a su desarrollo urbanístico.
3. Las líneas que discurran por los suelos urbanizables podrán realizarse mediante tendidos de líneas aéreas de tensión igual o superior a 66 kV, hasta tanto no esté concluida la urbanización o se disponga de las cotas previstas en el proyecto de urbanización.
4. El planeamiento urbanístico deberá estudiar las disposiciones de las líneas de tensión, tanto aéreas como soterradas.
5. Para las infraestructuras soterradas deberá reservarse una banda de 10 metros de ancho que discurrirá, preferentemente, por la zona de servidumbre de las carreteras y líneas férreas.

## **CAPÍTULO SEGUNDO. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO DEL AGUA**

### **Artículo 81. Objetivos. (N)**

En relación con las infraestructuras del ciclo del agua son objetivos del Plan los siguientes:

- a) Garantizar, recuperar y preservar la calidad de las aguas subterráneas y superficiales.
- b) Dotar a todos los núcleos de población de infraestructuras de abastecimiento en alta adecuadas a las necesidades actuales y previstas.
- c) Eliminar la contaminación producida por vertidos de aguas residuales de origen urbano sin depurar. La agrupación de vertidos garantizará que todos los efluentes contaminantes sean conducidos a las depuradoras.

### **Artículo 82. Recursos hídricos (N y D)**

1. La Administración hidráulica deberá efectuar la revisión de la planificación hidrológica vigente para el ámbito y diseñar una nueva alternativa para la planificación del agua con el objeto de adaptarla a la realidad actual y a la previsible en el futuro, de acuerdo con los contenidos de este Plan. (D)
2. Se realizará una exploración de las alternativas factibles jerarquizándolas en función de criterios de máxima eficiencia y mínimos coste e impacto ambiental. Las alternativas considerarán los siguientes principios (D):
  - a) Cierre de los ciclos del agua y fomento de su reutilización.
  - b) Gestión integrada de los recursos superficiales, subterráneos, reutilizados y no convencionales.
  - c) Eficiencia y ahorro en la gestión del ciclo integral del agua.
  - d) Integración y complementariedad entre los usos turísticos y agrarios del agua.
  - e) Recuperación de la calidad del agua, especialmente las subterráneas de las zonas costeras.
  - f) Recuperación del medio fluvial.
3. Las alternativas planteadas identificarán los conflictos en la asignación de los recursos, posibles problemas, carencias o deterioros susceptibles de corrección, así como oportunidades o recursos a utilizar en función del grado de crecimiento poblacional y turístico alcanzado. (D)
4. En los informes de seguimiento y evaluación a que se hace referencia en el Artículo 8 se deberá estimar y asegurar, de acuerdo con la administración competente en materia de aguas, la evaluación de las previsiones de la planificación hidrológica y, en su caso, la procedencia de los recursos necesarios para atender a las demandas previstas, incluidas, en su caso, las desaladoras. (N)
5. La planificación hidrológica determinará, en su caso, la parte de los recursos hídricos destinados a la agricultura que sea posible aplicar, por falta de iniciativas o de viabilidad, a usos urbanos y turísticos. (D)

### **Artículo 83. Determinaciones para el ciclo del agua. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general definirán las normas de aplicación para propiciar el ciclo integral del agua.
2. Se incorporarán las aguas residuales depuradas y regeneradas a la planificación y gestión de los recursos disponibles.
3. Los sistemas de captación de aguas subterráneas estarán interconectados con los sistemas de abastecimiento de aguas superficiales para garantizar el suministro y la eficiencia en el uso del recurso.



4. Las redes de saneamiento considerarán e implementarán las distintas alternativas de separación entre aguas pluviales, negras y depuradas. Se establecerán distintas redes de distribución de las aguas según su calidad y posibilidades de uso.
5. Se ajustará el uso a la calidad de los recursos, utilizando cada recurso en función de las exigencias de calidad de cada uso. No se permitirá el uso del agua potabilizada para riego de jardines, zonas verdes y áreas destinadas a actividades deportivas.
6. Se fomentará el ahorro del agua. La jardinería será fundamentalmente de características xéricas o de bajos requerimientos hídricos. Cuando no se disponga de recursos hídricos reutilizados se minimizarán las superficies ajardinadas puestas en riego. Los riegos garantizarán el arraigo y las primeras etapas de crecimiento de las plantaciones y siembras realizadas así como su conservación en periodos de sequía.

#### **Artículo 84. Red en alta de abastecimiento de agua. (D y R)**

1. A fin de mejorar el abastecimiento y la garantía de suministro de los núcleos se reforzará la capacidad de suministro de la red en alta con la incorporación del embalse del Barbate al sistema de Zona Gaditana. A estos efectos, se efectuará una nueva conducción de abastecimiento en alta desde el embalse a Benalup-Casas-Viejas. (D)
2. Se recomienda la conexión del sistema de abastecimiento local de los núcleos de Alcalá de los Gazules y Caños de Meca al sistema de abastecimiento de Zona Gaditana. (R)
3. Las nuevas redes de abastecimiento en alta considerarán en su trazado la menor afección a los espacios especialmente protegidos por este Plan y deberán discurrir mediante galerías subterráneas. (D)
4. Los trazados discurrirán preferentemente, por la zona de servidumbre de las carreteras. Los instrumentos de planeamiento general deberán reservar una franja de 20 metros de ancho para la más correcta instalación de las conducciones. Esta reserva se efectuará de manera cautelar hasta tanto no se efectúe la correspondiente evaluación de impacto ambiental. (D)

#### **Artículo 85. Infraestructuras de abastecimiento para uso no potable de instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial. (N y D)**

1. Las instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial, excepto los campos de golf, cuyas prescripciones sobre el ciclo del agua se regirán por su correspondiente normativa, deberán contar con dispositivos de depuración del agua, sistemas de drenaje, embalses o depósitos con objeto de realizar una gestión más eficiente del ciclo del agua y fomentar su ahorro. (N)
2. En el abastecimiento para usos no potables de las instalaciones el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales. (D)
3. Las estaciones de tratamiento de agua potable de las que se abastezcan deberán contar con tecnologías de potabilización acorde al destino de sus aguas. (D)

#### **Artículo 86. Infraestructuras de saneamiento y depuración. (N, D y R)**

1. La actuación de las Administraciones Públicas en materia de saneamiento, estará dirigida, en el marco del Plan de Medio Ambiente de Andalucía, a mejorar las condiciones técnicas de depuración y de la calidad de los efluentes, permitiendo la reutilización de aguas depuradas, en coordinación con medios de implantación de la red específica de abastecimiento. (D)

2. Todos los núcleos de población del ámbito deberán depurar sus aguas residuales, de acuerdo con la directiva comunitaria 91/271, con sistemas de tratamiento acordes a la carga contaminante y características del medio receptor. (N)
3. Todas las edificaciones e instalaciones aisladas en que se generen aguas residuales procurarán su conexión a la red de saneamiento general y, si no fuera posible, deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos. (D)
4. Se recomienda que los sistemas de depuración de aguas residuales incorporen el tratamiento adecuado que posibilite la reutilización de la totalidad de los recursos procedentes de la depuración para riego urbanos y/o agrícolas. (R)
5. Los municipios en colaboración con el órgano de la Junta de Andalucía competente en la materia llevarán a cabo las siguientes actuaciones: (D)
  - a) Mejorar el funcionamiento de la depuradora de Alcalá de los Gazules.
  - b) Pasar a tratamiento terciario las depuradoras de Conil de la Frontera y Vejer de la Frontera y las previstas de El Palmar-Zahora-Los Caños y Barbate-Zahara-Atlántica.
6. Las zonas de oportunidad para actividades económicas contarán con instalaciones de tratamiento de las aguas residuales complementarias a las existentes en los municipios en que se localizan. (D)
7. A los colectores generales de saneamiento le serán de aplicación las determinaciones establecidas en los apartados 3 y 4 del Artículo 84. (D)
8. No estarán permitidos sistemas de drenaje o absorción que puedan contaminar a los suelos. (N)

## **CAPÍTULO TERCERO. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS Y DE TELECOMUNICACIÓN**

### **Artículo 87. Objetivos. (N)**

En relación con la red de distribución de energía y las infraestructuras de telecomunicación son objetivos del Plan los siguientes:

- a) Garantizar el abastecimiento energético y la cobertura de los servicios de telecomunicación.
- b) Contribuir a la más adecuada implantación y cobertura de las infraestructuras energéticas y de telecomunicación en el territorio y propiciar la integración paisajística de las instalaciones con la menor afectación a los espacios protegidos.
- c) Impulsar el uso de fuentes de energía renovable.

### **Artículo 88. Trazados de la red eléctrica en alta tensión y subestaciones. (D y R)**

1. En el diseño de los nuevos tendidos se procurará la concentración de trazados y se atenderá a las características del territorio y en especial a criterios relacionados con los recursos naturales y paisajísticos del ámbito. (D)
2. En el caso de nuevas necesidades de tendidos de tensión superior o igual a 66 kV, los mismos no podrán discurrir por los hitos paisajísticos, las Zonas litorales de interés territorial, los parques comarcales, el corredor litoral y las Áreas de Oportunidad de dinamización turística definidos por este Plan. Excepcionalmente, en caso de no existir alternativas posibles fuera de tales espacios se garantizará su preservación ambiental y paisajística mediante su trazado por las zonas que supongan menor impacto. (D)
3. En relación con los espacios indicados en el apartado anterior que puedan verse afectadas por trazados, en el marco de la tramitación ambiental y urbanística de los proyectos deberá justificarse la ineludible ne-



cesidad de atravesarlas por la ausencia de alternativas económica o ambientalmente viables; en este sentido, deberá aportarse un análisis de alternativas de trazado que concluya con la selección del corredor de mínimo impacto ambiental y paisajístico a su paso por estos espacios, y que contemple medidas de integración paisajística. (D)

4. Se recomienda que en el diseño de los nuevos tendidos se procure la concentración de trazados en los pasillos que se indican en el Plano de Articulación Territorial. (R)
5. Por los organismos competentes se realizarán las siguientes nuevas subestaciones eléctricas previstas que se indican en el plano de Articulación Territorial (D):
  - a) Machorro (66 kV).
  - b) Paterna de Rivera (66 kV).
  - c) Pocasangre (66 kV).
  - d) La Canaleja (66 kV).
  - e) Benalup (66 kV).
  - f) Montenmedio (66 kV).
  - g) Caños de Meca (66 kV).
  - h) Alcalá (66-20 kV).
  - i) Barbate (66 kV).

#### **Artículo 89. Trazado de la red de gas y de productos líquidos derivados del petróleo. (D)**

1. Los nuevos trazados de conducciones de la red primaria de transporte de gas y de productos líquidos derivados del petróleo deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - a) Estarán situados a una distancia no inferior a 500 metros de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados definidos por los instrumentos de planeamiento general, excepto si se ejecuta para dar servicio a una actividad que requiera acometer directamente a la red de transporte, o se justifique por la administración competente la inviabilidad de otro trazado alternativo.
  - b) Las conducciones de transporte primario de gas discurrirán enterradas.
  - c) Los tramos de la red que deban transcurrir en superficie adoptarán medidas paisajísticas que favorezcan su integración en el entorno.
2. Los instrumentos de planeamiento general establecerán una reserva de suelo de una anchura de 20 metros para la más correcta instalación de las conducciones de la red de transporte y de los ramales de distribución necesarios para atender a los núcleos de población. Esta reserva se efectuará con carácter cautelar hasta tanto no se efectúe la correspondiente evaluación de impacto ambiental.
3. Se propiciará la ejecución de infraestructuras de distribución para la gasificación de los núcleos cabecezas municipales aún no incluidos en la red de gas.

#### **Artículo 90. Energías renovables. (N y D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general y las ordenanzas de edificación establecerán las medidas necesarias para facilitar el aprovechamiento de las energías renovables y minimizar su impacto paisajístico. (D)
2. El planeamiento urbanístico adoptará las medidas necesarias para que los nuevos desarrollos cuenten con medios propios de generación de energía a partir de fuentes renovables que proporcionen el mayor nivel posible de autosuficiencia. (D)

3. A excepción de las instalaciones de energía eólica, termosolar y fotovoltaica autorizadas por la administración competente a la entrada en vigor del presente Plan, no estará permitida la implantación de dichas instalaciones en (N):
  - a) Los hitos paisajísticos, las Zonas litorales de interés territorial, las zonas de Valor Paisajístico y los Parques Comarcales.
  - b) La franja litoral entre el dominio público marítimo-terrestre y el itinerario conformado por los viarios paisajísticos costeros.
4. Se excluyen de la prohibición señalada en el apartado anterior las siguientes instalaciones (N):
  - a) Los parques mini eólicos y micro eólicos y la repotenciación de los existentes.
  - b) Las instalaciones de energía fotovoltaica ubicadas en cubiertas o fachadas de construcciones fijas, cerradas, hechas de materiales resistentes, dedicadas a usos residencial, de servicios, comercial o industrial, incluidas las de carácter agropecuario.
  - c) Las instalaciones que estén ubicadas sobre estructuras fijas de soporte que tengan por objeto un uso de cubierta de aparcamiento o para la creación de zonas de sombra, en ambos casos de áreas dedicadas a alguno de los usos señalados en el apartado anterior, y se encuentren ubicadas en una parcela con referencia catastral urbana.
  - d) El resto de las instalaciones de energía renovable destinadas a prestar servicio a las Actuaciones de Interés Público que pudieran autorizarse en suelo no urbanizable o las que tengan por objeto el abastecimiento de los suelos urbanos próximos.
5. Los instrumentos de planeamiento general a fin de no condicionar la localización futura de los desarrollos urbanísticos podrán determinar justificadamente aquellos suelos en los que sea de aplicación criterios específicos de implantación de energías renovables, en consonancia con los establecidos en este Plan. (D)
6. Los parques eólicos, las instalaciones de energía termosolar y las instalaciones fotovoltaicas con una superficie de instalación sobre el suelo superiores a 2.000 m<sup>2</sup> incorporarán un estudio paisajístico que determine sus efectos, incluyendo, como mínimo, las vistas desde los núcleos urbanos y zonas de concentración de población más próximos y desde los puntos más cercanos de las carreteras principales, así como las medidas adoptadas de integración paisajística en el entorno. (D)

#### **Artículo 91. Instalaciones de telecomunicación. (N, D y R)**

1. Los instrumentos de planeamiento general establecerán las medidas necesarias para garantizar la cobertura de servicios de telecomunicaciones a la población en las condiciones establecidas por la normativa sectorial, preverán estas infraestructuras en los nuevos desarrollos urbanos y en las actuaciones de reforma interior. (D)
2. Salvo que la Consejería competente en materia de telecomunicaciones determine que no exista otra alternativa viable, no estará permitido el emplazamiento de nuevas instalaciones de telecomunicación en (N):
  - a) Las edificaciones e instalaciones protegidas por la legislación del Patrimonio Histórico.
  - b) Los Recursos culturales de interés territorial identificados por este Plan y sus perímetros de protección, así como los edificios catalogados y bienes protegidos por los instrumentos de planeamiento general y sus áreas de protección y de influencia.
  - c) El corredor litoral.
  - d) Los hitos paisajísticos.
  - e) Las Zonas litorales de interés territorial.
3. En los entornos de los hitos paisajísticos no se permitirán instalaciones cuya altura de coronación rebase la cota inferior del ámbito protegido. (N)



4. La instalación de infraestructuras de telecomunicaciones procurarán el mínimo impacto ambiental o paisajístico al entorno en que se ubican, procurando la utilización de materiales, colores y sistemas de camuflaje que minimicen su impacto visual. (N)
5. En la construcción de las infraestructuras de comunicaciones se preverá la posibilidad de utilización compartida, procurando el aprovechamiento del dominio público en los casos que sea técnicamente viable y la minimización de su impacto visual. (N)
6. Se recomienda que los instrumentos de planeamiento general establezcan las determinaciones para la eliminación, en su caso, o el reagrupamiento de las instalaciones de telefonía móvil en soportes compartidos en los lugares y espacios a que se hace referencia en el apartado 2 de este artículo. (R)

