

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 12 de noviembre de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CPOTU de Cádiz de 31 de julio de 2008, referente a la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera Área SUNS-1 Castellar Norte.*

Expte.: TIP/2011/208964.

Mediante Acuerdo de 31 de julio de 2008, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió Aprobar la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera Área SUNS-1 Castellar Norte, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Si bien, con carácter previo al diligenciado del documento por el Secretario de la Comisión, el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera debía incorporar al mismo una serie de correcciones.

Tras la presentación del documento subsanado por el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera el pasado 11 de abril de 2018, mediante Resolución de 8 de junio de 2018, el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz acuerda tener por subsanadas las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 31 de julio de 2008.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, con fecha 26 de octubre de 2018, y con el número de registro 7857, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Igualmente, con fecha 22 de octubre de 2018 se ha inscrito en el Registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento de Castellar de la Frontera con el número de registro 9.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.e) del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

#### D I S P O N G O

Primero. Publicar el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 31 de julio de 2008, referente a la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera Área SUNS-1 Castellar Norte, como Anexo I de la presente resolución.

Segundo. Publicar, de conformidad con el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el articulado de la Normativa Urbanística, como Anexo II de la presente resolución.

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

#### ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera, tramitado por el Ayuntamiento

del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 31 de marzo de 2008; visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 29 de julio de 2008, y en virtud de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA 10, de 15 de enero), que Regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aplicable conforme a lo establecido por la disposición adicional primera del Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA 97, de 16 de mayo); la Comisión, por unanimidad, acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente el expediente correspondiente a la Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 31 de marzo de 2008; de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Si bien, con carácter previo al diligenciado del documento, por el Secretario de esta Comisión, el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera deberá incorporar al mismo las siguientes correcciones:

1. Corrección del error en la Ficha Urbanística incluida en el Documento Técnico de la Modificación donde se fija una proporción mínima de vivienda protegida del 70% del número total de viviendas, cuando en las Determinaciones recogidas en el articulado se fija un mínimo del 80%.

2. Corrección del error en la Ficha Urbanística incluida en el Documento Técnico de la Modificación donde en el apartado III "Objetivos para la Ordenación" se remite al apartado 3.1 de la memoria de ordenación, apartado que no existe en dicha memoria.

3. Incluir en las Normas Urbanísticas el siguiente artículo:

"Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en el ámbito del plan, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias."

4. Incluir en las Normas Urbanísticas que:

"Cuando se realicen las actuaciones urbanísticas, en cualquier caso, la Entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril."

5. Las zonas de Dominio Público Hidráulico y las zonas inundables deberán clasificarse como Sistema General de Espacios Libres afectos al Dominio Público Hidráulico.

6. En el Planeamiento de desarrollo del Sector se deberá indicar el incremento de los recursos hídricos, señalando cual será su origen, y, en los casos en que sea pertinente, evaluando por separado las necesidades de agua potable y de agua para el riego de jardines u otros usos menos exigentes referente a la calidad.

7. El Planeamiento de desarrollo del Sector deberá incluir un Estudio Hidrológico e Hidráulico, sobre cauce natural, para los periodos de retorno de 10 años y 500 años, con objeto de realizar la delimitación del Dominio Público Hidráulico (10 años).

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Castellar de la Frontera y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía junto con el contenido del articulado del instrumento de planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el

00145864

Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos consiguientes.»

## ANEXO II

### «NORMAS URBANÍSTICAS: EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

#### Artículo 1. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de este.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación de la presente Innovación, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística para su eventual desarrollo.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

#### Artículo 2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística siempre:

- Se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. Ello podría implicar el reforzamiento de estos servicios generales en los términos que especifique el Plan de Sectorización.

- Definición rigurosa y exhaustiva de la oferta dotacional a implantar en el área, a partir del consenso y coordinación de las Administraciones competentes en la provisión de las dotaciones que finalmente se determinen.

- Existencia de compromisos de financiación para la ejecución de las dotaciones de equipamientos y servicios básicos de manera acompañada a los ritmos de producción del espacio residencial. En este sentido el Plan de Sectorización contendrá una programación de las actuaciones que explicita estas condiciones.

- Definición de un programa residencial de viviendas sometidas a algún régimen de protección en aplicación de criterios de cualificación y diversificación, de manera que queden incluidos amplios estratos de la población del núcleo.

En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

3. El Plan de Sectorización deberá cumplimentar las determinaciones urbanísticas relativas a la ordenación estructural así como aquellas que resultan vinculantes para el desarrollo de los objetivos y criterios de la ordenación pormenorizada establecidos en el apartado 2.3.3 de la Memoria de Ordenación de la presente Innovación y en la correspondiente ficha urbanística.

#### Artículo 3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en la presente Innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento son:

- SUNS-01. Castellar Norte.

#### Artículo 4. Los Usos Globales incompatibles en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado establecido por la presente Innovación tienen la consideración de usos incompatibles las Actividades Económicas en su categoría de «Industria y almacenamiento».

#### Artículo 5. Los Usos globales permitidos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Los usos globales permitidos en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General para que el oportuno Plan de Sectorización determine su posible implantación son todas las categorías del uso global de Actividades Económicas no incluidas dentro de los usos incompatibles y los Usos Turísticos no residenciales. La superficie edificable mínima destinada a los usos no residenciales permitidos no será inferior al 15% de la máxima edificabilidad establecida para el ámbito por el Plan de Sectorización.

2. El uso característico del Suelo Urbanizable No Sectorizado identificado en la presente Innovación es el Residencial. Como mínimo el 80% del total de unidades residenciales deberán destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

#### Artículo 6. Limitaciones.

Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con carácter general para este tipo de instrumento y las establecidas en el presente Capítulo. Además se ajustarán a las determinaciones establecidas en los planos de ordenación y en la ficha individualizada que se incluyen en el Anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

**Artículo 7. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.**

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado en la presente Innovación de las Normas Subsidiarias podrán incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área.

**Artículo 8. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

- a) Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.
- b) Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
- c) Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por la presente Innovación para el suelo urbanizable no sectorizado.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

**Artículo 9. Normas de protección de los bienes demaniales.****1. Servidumbre de las vías de comunicación.**

En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a las vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (8/2001 de 12 de julio) de la Junta de Andalucía, así como lo especificado en el artículo 4.4.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera.

**2. Protección de las vías ferroviarias.**

a) Las ordenaciones de los terrenos colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y del Reglamento que la desarrolla.

b) Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y a su cargo, las lindes con éste y a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

c) Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de ADIF, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

d) En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado que se localicen colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán efectuarse estudios de impacto acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad.

e) Cuando se realicen actuaciones urbanísticas, en cualquier caso, la entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos y obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril.

Artículo 10. Medidas correctoras y condicionantes ambientales derivados de la Declaración Previa de Impacto Ambiental y del Estudio de Impacto Ambiental a contemplar en el Plan de Sectorización e instrumentos de Desarrollo.

1. Medidas correctoras genéricas:

- Deberá tenerse en cuenta la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para la recogida selectiva de residuos. El Proyecto de Urbanización determinará las áreas para la localización de contenedores y estipulará el número de los mismos de acuerdo con la Planificación Sectorial.

Para la totalidad de la urbanización y edificación del área afectada por la Innovación deberán adoptarse las siguientes medidas:

- En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

- Durante la ejecución de obras de urbanización y edificación deberán aplicarse las siguientes medidas:

- En los movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos, preferentemente con agua no potable, para evitar el levantamiento de polvo.

- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.

- El suelo vegetal que presente buena calidad y que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará a fin de proceder a su reutilización en las zonas ajardinadas o espacios libres.

- Los residuos de obras (RCD) serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes.

- No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en el área de Actuación. Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, deberán realizarse en talleres o instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de Actuación.

- Se facilitará la entrada y salida de camiones de la Actuación a la red viaria con el fin de evitar congestiones, habilitándose nuevos accesos si así fuera

- En aquellas obras de construcción o urbanización para las que este prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con antelación suficiente, de manera que cuando la obra este ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

- El Plan de Sectorización que desarrolle el ámbito objeto de la modificación deberá incorporar un Estudio Predictivo del Ruido, realizado por Empresa Colaboradora de la Consejería de Medio Ambiente, en el cual se analice la incidencia sonora de los nuevos desarrollos propuestos, en especial de las vías de transporte, sobre las zonas residenciales más cercanas, y se establezcan las medidas necesarias para asegurar que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en el Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

- Deberán incorporarse en el planeamiento de desarrollo medidas tendentes a la minimización de la contaminación lumínica, debido a la especial localización de la actuación, en posiciones cercanas al Parque Natural de los Alcornocales. En cualquier caso deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 66 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

- Todas aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto. Aquellas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de prescripciones técnicas particulares y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

## 2. Medidas correctoras específicas:

a) Para la disminución de los impactos Asumibles originados por el Uso Global Residencial.

- La red de saneamiento será de tipo separativa, destinándose las aguas fecales o contaminadas a la estación depuradora de aguas residuales municipal. A fin de asegurar la protección del acuífero las conducciones de evacuación de aguas fecales estarán especialmente aisladas de modo que se garantice la imposibilidad de filtraciones de aguas contaminadas al suelo.

- Para favorecer la integración ambiental y paisajística de este nuevo sector residencial se estudiarán específicamente los aspectos de adecuación paisajística y se incorporará a la documentación del Plan de Sectorización mediante un Estudio de Ordenación e Integración Paisajística. Esta integración incluirá la mejora y sustitución de vegetación alóctona por autóctona, la preservación y recuperación de las formaciones riparias presentes en el ámbito, y la correcta fachadización hacia las infraestructuras relacionales de la actuación. El contenido recomendado de dicho Estudio se relaciona a continuación:

### 1.º Análisis paisajístico del Estado Preoperacional.

1.1. Características Visuales Básicas del ámbito de estudio.

1.2. Calidad y Fragilidad Visual.

1.3. Cartografía de Información.

### 2.º Diagnóstico e Integración paisajística de la Actuación.

2.1. Descripción-Characterización de la actuación: Espacios Edificados y Espacios Verdes.

2.2. Diagnóstico: Elementos y componentes afectados.

2.3. Valoración de las afecciones: Identificación de puntos críticos.

### 3.º Integración paisajística de la Actuación.

3.1. Criterios y Recomendaciones Generales.

3.2. Criterios y Recomendaciones Relativos recuperación de la vegetación.

3.3. Criterios y Recomendaciones Relativos a la protección y conservación de las formaciones riparias.

3.4. Criterios y Recomendaciones Relativos a la correcta fachadización hacia las infraestructuras relacionales y hacia la ciudad preexistente de la actuación.

- El Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Edificación deberán incorporar soluciones encaminadas a reducir el consumo de agua y energía, que deberán especificarse en un apartado concreto de los mismos. Con carácter general se establecen las siguientes recomendaciones como medidas de ahorro:

- Se emplearán sistemas de alumbrado público de bajo consumo y con dispositivos automáticos de encendido y apagado. Se estudiará la posibilidad de alimentarlos mediante placas fotovoltaicas.

- Se primará la iluminación diurna natural (solar) en todas las dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como una solución excepcional y de emergencia para las horas diurnas. Así mismo deberá estudiarse en los correspondientes Proyectos de Urbanización y Edificación la adecuada orientación de los edificios de modo que se haga máximo el aprovechamiento de las condiciones bioclimáticas.

- Dotar a las edificaciones de sistemas de ahorro de agua en griferías y cisternas así como sistemas de iluminación de bajo consumo.

- Dotar al mayor porcentaje posible de edificaciones de sistemas de agua sanitaria termosolar.

- Primar en las zonas libres y ajardinadas el uso de especies autóctonas aclimatadas a las condiciones de sequía (xerojardinería), para reducir así la necesidad de riego y el

consumo de agua. Así mismo, con este mismo objeto caso de emplearse céspedes, se emplearán las variedades mejor adaptadas a la xericidad.

- Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en el ámbito del plan incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles para la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

- Se perseguirá la conexión de la totalidad de los espacios libres propuestos, tanto Sistemas Generales, como Locales y privados a fin de conformar una red de espacios libres.

- En las formaciones riparias, incluidas en los espacios libres, se procurará conservar la mayor cantidad posible de pies, evitando así modificar en exceso la actual fisonomía de la zona. A fin de proteger de las formaciones riparias presentes en el ámbito, deberán adoptarse medidas de señalización y protección física de esta vegetación durante las obras del Proyecto de Urbanización y Edificación.

- En los casos en los que se requiera riego de los espacios libres se optará por sistemas de alta eficiencia en el consumo de agua, como la exudación, evitando en todo caso la aspersión. Se optará por realizar los riegos en horario nocturno.

- Se dotará a los viarios de arboledas ornamentales preferentemente de especies autóctonas.

- Se deberá mejorar la Adecuación con la Ecología de los Asentamientos mediante la dotación de carriles bici al menos en los principales viarios interiores y aplicar diseños que favorezcan la movilidad peatonal.

b) Para el sector de categoría Compatible, coincidente con el Sistema General de Espacios Libres:

- Se recomienda en las actuaciones tendentes a su mejora el empleo de especies propias de las series de vegetación potencial con especial protagonismo al sauce *Salix atrocinerea*, al fresno *Fraxinus angustifolia* y de las especies propias de la serie de vegetación potencial del ámbito, es decir, la *Viti viniferae-Salicetum atrocinerae*. Como acompañantes apropiados deberán instalarse especies como fresnos *Fraxinus angustifolia*, zarzamora *Rubus ulmifolius*, *Thelypteris palustres*, vid *Vitis vinifera*, madre selvas *Lonicera hispanica* y otras, evitando la plantación de alóctonas o exóticas, especialmente si tienen capacidad de naturalizarse.

- En el diseño de los espacios libres que afecten a las formaciones riparias existentes en el ámbito de la Innovación, deberán arbitrarse medidas que conduzcan a la sustitución progresiva de las especies alóctonas por especies autóctonas como las anteriormente citadas.

- En los casos en los que se requiera riego de los espacios libres se optará por sistemas de alta eficiencia en el consumo de agua, como la exudación, evitando en todo caso la aspersión. Se optará por realizar los riegos en horario nocturno.

### 3. Medidas de control y seguimiento.

El cumplimiento de las medidas de control y seguimiento del planeamiento, debe asegurarse mediante la Disciplina Urbanística y la colaboración de las distintas Administraciones competentes. Los aspectos básicos objeto de control ambiental son los siguientes:

- Comprobación previa a la recepción de obras municipales y a la concesión de licencias, mediante su inclusión en las certificaciones de obra, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.

- Control de polvo, humos, ruidos, vibraciones y vertidos. Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros.

- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno.

- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación y depuración de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames, averías y fugas que puedan llegar a los cursos superficiales.

- Control de los sistemas de gestión de residuos, especialmente la gestión de los Residuos Peligrosos.

- Control con mediciones periódicas de los niveles de ruido.

- Vigilancia sobre el cumplimiento de la normativa y ordenanzas en lo referente a sanidad, fachadas, carteles y letreros, protección contra incendios, alumbrado público, Normas Básicas de Edificación, Normas de Seguridad y cualquier otra que sea de aplicación.

4. Recomendaciones a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

Con carácter general en la prevención ambiental (Calificaciones Ambientales, Informes Ambientales o Evaluaciones de Impacto Ambiental), caso de que sean de aplicación en el nuevo uso a implantar en el desarrollo de la Innovación, se contemplarán los siguientes aspectos aplicables en cada caso:

- La prioridad de uso en los espacios libres de las especies arbóreas y arbustivas autóctonas.

- La idoneidad de la aplicación de medidas de ahorro energético y de recursos.

- La adecuada gestión de los Residuos tanto Inertes como Asimilables a Urbanos o Peligrosos en cada caso.

- La adecuación de las soluciones de evacuación, depuración y control de los efluentes líquidos residuales.

- La incidencia paisajística de las acciones y la integración armónica de los usos propuestos con el medio físico y construido sobre el que se localice.

## FICHA URBANÍSTICA SUNS 1 CASTELLAR NORTE

### SUNS 1 CASTELLAR NORTE

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

##### I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

##### II. CATEGORÍA DE SUELO

NO SECTORIZADO

##### III. USO GLOBAL CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL. Al menos el 80% del total de las unidades residenciales se destinarán a «viviendas sometidas a algún régimen de protección».

##### IV. USOS GLOBALES INCOMPATIBLES

Actividades Económicas, en su categoría de «Industria y almacenamiento».

##### V. USOS GLOBALES PERMITIDOS

Resto de categorías del uso global de Actividades Económicas no incluidas dentro de los usos incompatibles y Usos Turísticos no residenciales. La superficie edificable mínima destinada a los usos no residenciales permitidos no será inferior al 15% de la máxima edificabilidad establecida para el ámbito por el Plan de Sectorización.

00145864

**VI. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN**

Se podrá proceder a la sectorización del ámbito en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística siempre que:

- Se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. Ello podría implicar el reforzamiento de estos servicios generales en los términos que especifique el Plan de Sectorización.
- Definición rigurosa y exhaustiva de la oferta dotacional a implantar en el área, a partir del consenso y coordinación de las Administraciones competentes en la provisión de las dotaciones que finalmente se determinen.
- Existencia de compromisos de financiación para la ejecución de las dotaciones de equipamientos y servicios básicos de manera acompañada a los ritmos de producción del espacio residencial. En este sentido el Plan de Sectorización contendrá una programación de las actuaciones que explicita estas condiciones.
- Definición de un programa residencial de viviendas sometidas a algún régimen de protección en aplicación de criterios de cualificación y diversificación, de manera que posibilite el acceso a este tipo de vivienda de amplios estratos de la población del núcleo.

**VI CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

Disposición en el interior del área, en la localización fijada en los planos de ordenación de la presente Innovación, de una dotación de sistemas generales de espacios libres.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA FACULTATIVA****I DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	84.247 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	4. LIM. MAX. EDIF.	A determinar por el Plan de Sectorización
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. LIM. MIN. EDIF USOS NO RESID.	15% EDIF. MAX
3. PROPORCIÓN MIN. DE VI VIENDA PROTEGIDA	80% DEL Núm. VIV TOTAL	6. LIM. MAX DENSIDAD	50 viv/Ha
		7. LIM. MIN. DENDIDAD	30 viv/Ha

**II. RESERVAS DOTACIONALES**

- Superficie del Sistema General de Espacios libres: 18.207 m<sup>2</sup>
- Reserva mínima de dotaciones locales y criterios de localización.
- La reserva mínima de dotaciones locales deberá cumplir el estándar de 55 m<sup>2</sup> de suelo/100 m<sup>2</sup> de techo edificable.
- La reserva local de espacios libres se localizará en la zona de protección del trazado ferroviario aportando continuidad al parque lineal que formaliza, en el núcleo de población, el contacto con el ferrocarril.

**III. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Los establecidos en la memoria de ordenación de la presente Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera.

La trama urbana a adoptar deberá resolver adecuadamente su permeabilidad y articulación con la del suelo urbano colindante promoviendo la continuidad, en el interior del ámbito, del viario de borde que discurre sensiblemente paralelo al trazado ferroviario.

**IV. DETERMINACIONES VINCULANTES**

- Localización vinculante del Sistema General de Espacios Libres.
- Deberán respetarse las limitaciones a la propiedad establecidas por la Ley 39/2003, de 15 de noviembre del Sector Ferroviario y Reglamento que la desarrolla, así como las de la Ley de Carreteras 8/2001 de 12 de julio de la Junta de Andalucía.
- Deberá contemplar el Plan de sectorización, para el futuro desarrollo del ámbito la resolución de las afecciones que actualmente presenta, producidas por el paso de la línea de alta tensión de suministro del sistema hidráulico del Campo de Gibraltar y la red secundaria de riego de la Comunidad de Regantes de La Almoraima.
- En el planeamiento de desarrollo del Sector se deberá indicar el incremento de los recursos hídricos, señalando cual será su origen y, en los casos en que sea pertinente, evaluando por separado las necesidades de agua potable y de agua para riego de jardines u otros usos menos exigentes referente a la calidad.
- El planeamiento de desarrollo del Sector deberá incluir un Estudio Hidrológico e Hidráulico, sobre cauce natural, para los periodos de retorno de 10 años y 500 años, con objeto de realizar la delimitación del Dominio Público Hidráulico (10 años).

**DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN**

Será el Plan de Sectorización el que determinará el sistema de actuación.

»