

y, se incorpora un nuevo enfoque a los contenidos del suelo no urbanizable. Así mismo el Plan General es un instrumento obligatorio de ordenación urbanística e integral del territorio, y, como tal, deberá contener con suficiente grado de detalle la regulación de esta clase de suelo.

Por todo lo anteriormente recogido, se considera que la redacción contenida en la Normativa Urbanística del presente Plan General para la regulación de los suelos no urbanizables resulta incompleta, ya que existen aspectos que no son regulados por dicha normativa, como pueden ser, entre otros, las condiciones objetivas para la formación de núcleo de población, las condiciones estéticas para la edificación..., así como otros aspectos que no han sido recogidos sino que se han remitido a la normativa contenida en el planeamiento anterior. La regulación de estos suelos deberá redactarse con un mayor grado de concreción, pormenorizando la normativa en cuanto a usos de suelo y condiciones de su implantación en los distintos tipos de suelo urbanizable, en función de su grado de protección.

4. Respecto a las infraestructuras.

La actual carretera de salida del municipio hacia Arcos-El Bosque soporta la parte mayoritaria de tráfico pesado para acceder a Prado del Rey. Con la ordenación propuesta por el Plan General los crecimientos de suelo urbano se van adosando a lo largo de su recorrido planteando como criterio de crecimiento del núcleo tradicional la focalización hacia los terrenos que se extienden longitudinalmente a este viario.

Dicha solución implicaría dotar de carácter urbano a la principal carretera de acceso que actualmente tiene el núcleo de Prado del Rey de manera que el tráfico habitual de distribución a las nuevas viviendas se mezclaría con el tráfico pesado provocando un punto conflictivo en la intersección con la carretera Arcos-El Bosque y ejerciendo una excesiva presión sobre la CA-5231.

Desde el Plan General deberán preverse medidas para la mejora de la funcionalidad de esta vía de comunicación estructurante del municipio.

5. Respecto a la inundabilidad.

En el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir se presumen afectados por cauce público las áreas recorridas por el arroyo La Teja (zona El Cruce), el arroyo Armada, el arroyo Castillejo, el arroyo Tres Picos y afluente del arroyo Salado. Deberán cumplirse las medidas establecidas por la Legislación Sectorial de Aguas para las actuaciones en dichas áreas.

Por otro lado, para garantizar la no inundabilidad de los nuevos crecimientos, deberá incorporarse al documento del Plan General el correspondiente Estudio de Inundabilidad para los sectores que se ven atravesados por cauces, e incluir las medidas correctoras que de ellos se deriven, como determinaciones vinculantes para el correspondiente planeamiento de desarrollo.

6. Respecto a los informes sectoriales.

Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

Deberán incorporarse al documento del Plan General las consideraciones recogidas en el informe de la Dirección General de Bienes Culturales, de fecha 4 de octubre de 2005, que fue emitido a los efectos del artículo 31 de la Ley 1/91, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Declaración de Impacto Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente.

Con fecha 10 de enero de 2006, la Consejería de Medio Ambiente emite Declaración de Impacto Ambiental Viable, realizando no obstante las siguientes puntualizaciones:

1. En relación con el informe complementario de creación de Centro Residencial de la Tercera Edad en Prado del Rey

incluido en el procedimiento de Aprobación Provisional de Ordenación Urbanística. El Plan Parcial o Proyecto de Urbanización que desarrolle el sector deberá ser informado por la Dirección del Parque Natural «Los Alcornocales». Sin perjuicio de lo anterior, este documento deberá incluir:

- Propuesta de trasplante de los árboles afectados.
- Propuesta de integración paisajística de las instalaciones que contemple al menos la posibilidad de ampliación de la separación de linderos.

2. Se realizarán prospecciones arqueológicas superficiales para evaluar la existencia de restos arqueológicos afectados por la modificación del uso del suelo.

Estos condicionantes deberán ser incorporados al documento del Plan General.

Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes.

Con fecha 2 de marzo de 2006, el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes emite informe relativo a carreteras y sus zonas de protección. Deberá tenerse en cuenta la referencia recogida en el mismo en relación con el artículo 56 de la Ley de Carreteras:

«... le comunicamos que la Ley de Carreteras de Andalucía 8/2001, de 12 de julio, establece la línea de edificación en el artículo 56, fija como zona de no edificación la franja de terreno que se incluye en los 50 metros desde el borde de la calzada.

En el plano B06 bis, parece que está a 25 metros.»

Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Con fecha 26 de febrero de 2004 el Organismo de Cuenca del Ministerio de Medio Ambiente emite informe sobre el Plan General de Prado del Rey, en el sentido de no tener inconveniente para su aprobación, pero indicando que las Normas Urbanísticas del Plan General deberán recoger referencias explícitas a la vigente Legislación Sectorial de Aguas y al cumplimiento de su cumplimiento.

Por otro lado se deberá tener en cuenta, en la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo, lo estipulado por el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y el Plan Hidrológico del Guadalquivir, relativo a zonas de servidumbre, zonas de policía, zonas inundables, cauces de D.P.H., aguas superficiales y aguas subterráneas. Asimismo, relativo a los vertidos, deberá obtenerse autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales.

En general, deberán tenerse en cuenta las consideraciones vertidas en el informe de fecha 26 de febrero de 2004.

Informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones.

Deberán recogerse en la normativa del Plan General las indicaciones realizadas en el informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información de fecha 23 de septiembre de 2004.

Cádiz, 31 de julio de 2006.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

ANUNCIO de 31 de julio de 2006, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 31 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente a la aprobación definitiva del documento correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 31 de julio de 2006 adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Punto núm. 6. Vistos el expediente administrativo y la documentación técnica correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena, tramitado por el Ayuntamiento de dicho término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 14 de abril de 2005; visto el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con fecha 19 de julio de 2006, y, en virtud de la competencia atribuida por el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio (BOJA 133, de 14 de julio), en desarrollo del 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), la Comisión, por unanimidad, Acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente el documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena, por cuanto, tanto en su tramitación como en su contenido cumple con todos los requisitos establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. Quedan suspendidas las determinaciones del Plan General que figuran como Anexo 1 de este acuerdo, en tanto no sean objeto de subsanación de deficiencias.

Tercero. El Ayuntamiento de Trebujena deberá elaborar un documento de cumplimiento que tras los trámites legales oportunos, inclusive información pública si introduce modificaciones sustanciales, lo elevará de nuevo a esta Comisión para su aprobación, si procede. Este documento deberá contener la subsanación de todas las deficiencias descritas en el apartado segundo. Asimismo junto con este Documento el Ayuntamiento deberá aportar un Texto Refundido.

El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Trebujena, así como a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía según lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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.

ANEXO 1

Se suspenden las siguientes determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena que deberán ser objeto de subsanación de deficiencias:

1. Respecto a la ordenación estructural.

1.1. Respecto a la estructura general y orgánica del territorio.

La actuación más significativa a nivel territorial proviene de la creación del Sector 16-Turístico, de Suelo Urbanizable Sectorizado. La implantación del nuevo sector en este entorno territorial supone la introducción de importantes tensiones en la estructura del sistema de asentamientos, así como en la ordenación urbanística estructurante del término municipal de Trebujena.

La ubicación de este sector responde al modelo de crecimiento disperso en el territorio, en contradicción con los criterios marcados por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 3, «conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades», por lo que deberán revisarse

los términos en los que se fundamenta la ordenación de este sector.

Si bien el artículo 9.A).d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece la posibilidad de creación de nuevos desarrollos urbanísticos en el caso de ciertos usos como el turístico, debe tenerse en cuenta que la propuesta está alterando el sistema de relaciones de los núcleos urbanos y el de asentamientos generando demandas para las que el territorio no está preparado: tal como nuevas dotaciones-equipamientos (educativos, sanitarios, sociales...) y nuevos servicios de infraestructuras (vialidad, transporte, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, ...). Lo que no contribuye a lo señalado en el artículo 9.A).e) de la Ley 7/2002. De otra parte, estos asentamientos pueden derivar en la creación de un núcleo de población y, en su caso, las condiciones que señala la legislación de régimen local para su consideración dentro de las figuras que dicha legislación reserva a la Comunidad Autónoma.

La nueva implantación, con una ocupación de 2.326.698 m², supone una superficie superior al actual núcleo de Trebujena y el número de 750 viviendas propuestas, un notable/considerable incremento con respecto a las viviendas existentes, que según el censo de 2001 con una población de 6.877 habitantes son de 2.542 viviendas (2,70 habitantes/vivienda).

Por otra parte, las características propias de una zona de marismas confieren al sector un riesgo medio de inundabilidad, que se ve agravado por su carácter original y por los ciclos altos de precipitaciones, típico del clima mediterráneo. Este «riesgo de inundación media» se encuentra recogido en el documento para la información pública del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz.

En este sentido, en virtud del artículo 46.1.i) de la LOUA, el Plan debe contener un estudio de inundabilidad para el ámbito afectado por el Sector 16, que garantice la no inundabilidad de los terrenos que van a ser objeto de clasificación como Suelo Urbanizable.

1.2. Respecto a la clasificación del suelo.

En suelo no urbanizable:

- En el artículo 12 de las Normas Urbanísticas se establecerán las categorías del suelo no urbanizable, conforme al artículo 46 de la LOUA.

En suelo urbanizable:

- El suelo que el Plan General delimita como suelo urbanizable transitorio, que cuenta con Planes Parciales de Ordenación, deberá ser clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado, debiendo establecer directamente la ordenación pormenorizada.

La delimitación de los sectores 4 y 5 de suelo urbanizable transitorio no coincide con la delimitación de los citados Planes Parciales, por lo que se hace más necesario establecer la ordenación pormenorizada desde el propio Plan General.

- Teniendo en cuenta las características de la edificación y paisajísticas de la terminación del núcleo urbano en la zona este de la calle Vicente Aleixandre (al norte del sector 12-Monasterejo) que conlleva una imagen inacabada, con medianas vistas poco apropiadas, debe analizarse la conveniencia de incorporar un nuevo sector de Suelo Urbanizable, con la categoría adecuada, que resuelva adecuadamente esta cuestión. La trama urbana deberá colmatarse, dando terminación a la ciudad y estableciendo la adecuada transición entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable que pudiera ser a través de un Sistema General de Espacios Libres de dimensiones y características adecuadas para tal fin.

- La clasificación y resto de determinaciones del Sector 16-Turístico se suspenden de acuerdo con lo expresado en los distintos apartados de este Anexo 1.

En suelo urbano:

- La definición de Suelo Urbano consolidado que se recoge en el artículo 12 de las Normas Urbanísticas deberá contemplar la necesidad de que los terrenos estén urbanizados o tengan la condición de solares, como se establece en el artículo 45.2.A) de la LOUA.

1.3. Respecto a los Sistemas Generales.

Sistema General de Espacios Libres.

El Plan General incluye espacios que no tienen entidad para ser usados como Sistema General de Espacios Libres, según los criterios emanados del artículo 3.2.b de la LOUA. En este sentido, se excluirán todos aquellos que son espacios libres residuales de la trama urbana, así como los inaccesibles al uso público, principalmente por impedimentos topográficos. Por tanto pasarán a ser espacios libres no computables como SGEL. Asimismo, para considerar su delimitación se tendrá en cuenta el espacio que puede ser usado como tal, excluyendo los viarios perimetrales.

Cabe destacar que el propio Plan General establece que «el único espacio que actualmente puede asumir esta función urbana es el Parque de la Toya» (Memoria de Información, apartado 3.2.1. La estructura urbana actual - Sistema de Espacios Libres. Página 13), por lo que no se estaría reconociendo a estos espacios residuales la función de Sistema General.

En consecuencia, la superficie destinada al SGEL deberá suplementarse con nuevos espacios. En este sentido, y de acuerdo con la estructura de ordenación que el propio Plan plantea, debe analizarse la posibilidad de que sea con la incorporación de la zona contigua al nuevo sector que pueda crearse para colmatar la trama urbana junto a la calle Vicente Aleixandre, con las características necesarias para ser considerado como Sistema General de Espacios Libres.

1.4. Sobre los nuevos crecimientos:

A) Suelo Urbanizable Sectorizado. Sector 9. Barrameda.

No se considera válida la implantación de uso residencial en este sector por su situación respecto al actual cementerio. El sector se sitúa a 40 metros del límite del cementerio, por lo que, si bien prácticamente casi respeta la primera zona de protección del cementerio (50 metros), no ocurre así con la franja de 200 metros de exclusión de uso residencial. Por esto deberá reestructurarse la distribución de usos globales, de forma que se cumpla el artículo 39.1.b) y c) del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado mediante Decreto 98/2001, de 3 de abril.

B) Suelo Urbanizable Sectorizado. Sector 16. Turístico.

B.1. Criterios y objetivos de ordenación.

El artículo 9 de la Ley 7/2002, respecto al objeto de los Planes de Ordenación Urbanística, determina que dichos planes deben:

«Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g)».

«g) la preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad...; aquellos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados.»

Por tanto, la Ley incorpora como objetivo para la ordenación urbanística el evitar crecimientos dispersos y que ocupen innecesariamente suelos con interés paisajístico o terrenos con valores naturales dignos de preservar.

Asimismo, en el artículo 3 de la LOUA sobre «Fines específicos de la actividad urbanística» se recoge:

«Son fines de la actividad urbanística los siguientes:

a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos, y ambientales, y ambiental, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.

b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.»

Lo que apoya el objetivo de la Ley de enfocar los nuevos crecimientos de forma cohesionada con la ciudad existente. En este sentido el Sector 16 propuesto por el Plan se ubica en una situación claramente aislada del núcleo urbano, e implica la inclusión en el proceso urbanizador de unos terrenos que triplican en superficie a dicho núcleo.

El importante consumo de territorio que conlleva la actuación entra en contradicción con los criterios de la LOUA respecto al «desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades» y respecto a la preservación de los valores paisajísticos del territorio, a la que se hace alusión en el artículo 3.2.h) de la ley, recogiendo, como objeto de la ordenación urbanística:

«La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica, y asegurar la protección y mejora del paisaje».

En este mismo sentido se pronuncia el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante POTA) recogiendo como directriz para el modelo de ciudad en Andalucía:

«De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.»

Para conseguir una aproximación a los criterios de desarrollo anteriormente esgrimidos y de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se suspende y deberá revisarse la propuesta de implantación del nuevo sector al carecer ésta de la motivación y justificación de que la misma no debe localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado, especialmente en lo que respecta al uso residencial propuesto, todo ello de acuerdo con el artículo 9.A).d), LOUA. La propuesta debe asimismo motivar la coherencia de la ordenación con los objetivos expresados en el apartado g) de dicho artículo de la Ley.

Lo anterior, asimismo de acuerdo con los contenidos del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en vías a favorecer «la moderación en el consumo de recursos naturales (suelo, agua, energía y materiales)» (artículo 11.2.a) del POTA), y a garantizar para el desarrollo urbanístico del municipio de Trebujena, «la no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o pre-

vistos para satisfacer la demanda prevista.» (artículo 45.4.c) del POT).»

En lo que respecta al Acceso que se prevé para el Sector desde la estructura viaria territorial, en concreto desde la carretera A-471, no resulta adecuado a sus características. Es un acceso en fondo de saco y de trazado tortuoso, obedece más a las parcelaciones rurales existentes que a la importancia de la nueva implantación que propone el Plan. Aprovecha los caminos existentes sin dar solución a su vocación rural, enlazando con la carretera a Sanlúcar y Chipiona sin analizar los nuevos requerimientos derivados de la propuesta del Plan para este Sector ni resolver su conexión de acuerdo con ello. Una implantación de las características del Sector 16 deberá tener en cuenta su incidencia en el esquema de ciudades y de relaciones del sistema urbano.

En lo que respecta a las características más concretas de la ordenación urbanística, el Plan General propone para el Sector 16, la implantación de usos hotelero, residencial y equipamiento deportivo privado.

- Respecto al uso hotelero: La idoneidad de la implantación del uso hotelero puede entenderse justificada al tratar de conseguir una oferta turística especializada, por estar ligada a un medio natural caracterizado por su paisaje de marisma junto al bajo Guadalquivir y su interés ornitológico por la proximidad al Parque Natural de Doñana.

- Respecto al uso de equipamiento deportivo: Se entiende que por las características del mismo, requiere para su implantación una elevada extensión de terreno y constituye además una actividad que no conlleva una significativa ocupación del suelo por edificación.

En base a las anteriores consideraciones, puede entenderse justificada la implantación del uso hotelero y equipamiento deportivo para campo de golf en una posición alejada del núcleo urbano del municipio.

- Respecto al uso residencial: El uso residencial propuesto implicaría la construcción de un conjunto edificatorio de 750 nuevas viviendas que constituyen un crecimiento importante para el municipio de Trebujena y que responden a un modelo de ordenación urbanística y territorial claramente contrario a los criterios recogidos tanto en la LOUA como en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, al no responder al «modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.»

Por lo tanto, el conjunto residencial propuesto para el Sector 16, de no tener la motivación y justificación de que no deba localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado según el artículo 9.A).d), LOUA, podrá, en caso de que el Plan así lo considere oportuno y ajustándose a las determinaciones de la legislación urbanística, desplazarse a otras zonas del municipio cercanas al núcleo urbano y que puedan asimilarse a un crecimiento de suelo urbanizable en continuidad con dicho núcleo.

Dentro de las limitaciones derivadas de lo expresado anteriormente, la posible clasificación del suelo, con los usos resultantes, debe justificar al menos los siguientes asuntos:

- Disponibilidad del recurso de abastecimiento de agua para los nuevos usos, con el Informe del Organismo de Cuenca en el que se avale la existencia del suficiente caudal de agua.

- Garantía desde el documento del Plan General de que el agua destinada al riego del campo de golf procederá de un proceso de reciclaje.

- Estudio de Inundabilidad que garantice la no inundabilidad de los terrenos que fueran objeto de clasificación, e inclusión en el documento del Plan General de las medidas correctoras, coherentes con las características del territorio donde se implanta, que del referido estudio se puedan derivar.

Condicionado al resultado de las cuestiones referidas en este Anexo, para la inserción de forma adecuada en el entorno de las nuevas edificaciones hoteleras o de apoyo al campo de golf deberá incorporarse al Plan General la formalización más concreta de la edificación a realizar junto con un Estudio de Integración Paisajística y recogerse en la ficha urbanística del Sector 16, los parámetros concretos en cuanto a tipología edificatoria, alturas, distribución de volúmenes en el territorio y zonificación de los usos implantados en el sector. Mediante estas determinaciones deberá garantizarse, desde el propio Plan General el minimizar la afección sobre el paisaje rural preexistente y la adecuada inserción de los nuevos conjuntos edificatorios en el territorio.

El Plan Parcial que desarrollase el sector debe garantizar que las características concretas del campo de golf que se incluye en la propuesta del Plan General están homologadas por el organismo competente en materia deportiva.

B.2. Número de viviendas.

El documento de aprobación inicial del Plan General establecía 750 viviendas para un sector de 3.450.000 m². El documento de aprobación provisional realiza una reducción de la superficie del sector a 2.326.698 m², que en cualquier caso supone una importante dimensión, manteniendo las 750 viviendas. Teniendo en cuenta que la población de Trebujena en el año 2002 era de 6.942 habitantes (6.877 según Censo de 2001 - IEA), la edificación de estas 750 nuevas viviendas supondría un considerable incremento (30%) en el número de viviendas existentes actualmente en el municipio (2.542 según Censo de 2001 - IEA), al que se añadiría el derivado del resto de los nuevos crecimientos que el Plan propone, por lo que deberá analizarse la reducción del número global de viviendas.

B.3. Edificabilidad.

En el mismo sentido, la edificabilidad del sector propuesto resulta excesiva, por lo que en el marco de los condicionantes más amplios sobre clasificación indicados en este Anexo 1, el coeficiente de edificabilidad deberá reducirse, adecuándola al modelo territorial, sustentado en el sistema de ciudades propuesto por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

B.4. Condiciones de la edificación.

El Sector 16 se sitúa entre suelos no urbanizables de especial protección, como son una zona de regeneración de marismas y tres cerros afectados por preservación paisajística, por lo que su implantación podrá afectar a estos elementos protegidos, así como a la singularidad y armonía de todo el paisaje natural.

En el marco de los condicionantes más amplios sobre clasificación indicados en este Anexo 1, la implantación deberá ser acorde con las características del entorno en el que se inserta, por lo que las tipologías edificatorias deberán adecuarse a las características singulares de este paisaje. De acuerdo con ello, los usos hoteleros e instalaciones de apoyo al campo de golf se implantarán en edificaciones aisladas de baja altura, con un carácter disperso, adecuando las tipologías edificatorias para no interferir negativamente en el medio natural.

Por lo tanto, la propuesta deberá acompañarse de un Estudio de Integración Paisajística, que garantice la adecuada implantación del conjunto edificatorio en el entorno donde se ubica.

2. Respecto a la ordenación pormenorizada.

2.1. Sobre las dotaciones.

Deberán corregirse las fichas de los distintos sectores de suelo urbanizable, dejándose claramente establecido que las reservas de dotaciones, así como su cálculo se realizarán según lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y Reglamento

de Planeamiento, ya que en la actualidad su formulación resulta ambigua.

En este sentido, llama la atención la ausencia de reservas para aparcamientos en todos los sectores. Por tanto, se incluirá en todas las fichas la necesidad de reservar entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable, completándose con aparcamientos privados, de forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 m² de techo edificable de cualquier uso, según lo establecido en el artículo 17.1.2.^a y 17.3 de la LOUA.

Además, se relacionan las fichas del Suelo Urbanizable Ordenado que deberán añadir ciertas reservas:

Sector 6. Feria Vieja.

- Servicios de interés público y social (Equipamiento comercial y social): 2 m² construidos por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial = 368,86 m² construidos.

Sector 7. Estacadilla.

- Servicios de interés público y social (Equipamiento comercial y social): 2 m² construidos por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial = 232,64 m² construidos.

Sector 8. La Hacienda.

- Centros docentes: 10 m² suelo por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial = 1.216,25 m² suelo.

- Servicios de interés público y social (Equipamiento comercial y social): 2 m² construidos por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial = 243,25 m² construidos.

2.2. Suelo no urbanizable.

El artículo 250 «Condiciones para la edificación vinculada a la actividad agropecuaria» de las Normas Urbanísticas establecerá un máximo de 1 m² construidos por cada 100 m² de parcela, en parcelas mínimas de 2.500 m², en lugar de los 5 m² establecidos, por considerarse excesivo este valor.

2.3. Actuaciones Urbanizadoras no integradas.

La calle Ernesto Che Guevara, situada al norte del Sector 5 Morisco Alto, deberá ser incluida en una Actuación Urbanizadora no integrada, para su obtención y ejecución.

3. Respecto a los Informes Sectoriales.

En el documento del Plan General de Ordenación Urbánística deberán incorporarse los condicionantes establecidos por los siguientes informes sectoriales:

3.1. Declaración de Impacto Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente (20.7.05).

Se acuerda «declarar viable, a los solos efectos ambientales, la Revisión del Plan General de Ordenación de Trebujena (Cádiz), siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Plan General, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental».

En el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental se puntualiza lo siguiente:

1. Se hace alusión a que no aparece reflejada la Zona de Servidumbre de protección, que debe ser de 200 metros, en los terrenos colindantes con el sector SUS 16.

2. El Plan General, de acuerdo a las determinaciones contempladas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental, establece como Suelo No Urbanizable de Especial Protección al área comprendida entre el Codo y la Marisma de la Esparraguera y la zona de regeneración de humedales contemplados en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste. En el artículo 274 de las Normas Urbanísticas se establece que en el suelo SNU-B3 «Regeneración de Marismas», se permiten las edificaciones destinadas al ocio ligadas al medio natural, reguladas según lo dispuesto en el art. 269. En este art. 269 se incluye gran variedad de actuaciones, por lo que

deberán definirse cuáles son los usos permitidos, los cuales no podrán incluir en ningún caso espacios deportivo-turísticos, centros asistenciales especiales, centros de enseñanzas técnicas, ni alojamientos turísticos.

3. Deberá prohibirse en el Suelo No Urbanizable la vivienda no agraria.

4. Los suelos industriales previstos o instalados deberán adecuarse a lo establecido en el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

5. Deberán señalizarse las vías pecuarias existentes en el término municipal con las señales normalizadas aprobadas para ello.

6. El art. 111.4 de las Normas Urbanísticas establece que las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/94 se considerarán incompatibles con el medio ambiente urbano. Esto se hará extensible a todas las instalaciones industriales susceptibles de ubicarse en polígonos industriales, independientemente del citado Anexo.

7. La red de saneamiento del municipio de Trebujena deberá ser separativa. Se modificarán todos aquellos artículos de las Normas Urbanísticas en los que se hace referencia a que la misma sea unitaria.

3.2. Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (24.6.05).

El organismo emite informe en relación a la protección del Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre y Policía, con las siguientes observaciones:

Generales: Recoger e integrar en el documento urbanístico que se apruebe definitivamente referencias explícitas a la vigente Legislación Sectorial de Aguas y el compromiso de su cumplimiento.

Adicionales: En la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo se tendrán en cuenta los siguientes preceptos:

1. Relativo a la zona de servidumbre: Se presumen afectadas. Se deberá respetar la banda de 5 m de anchura paralela a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del DPH, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.

2. Relativo a Zonas de Policía: Se presumen afectadas. Obtener autorización previa del Organismo de Cuencas, para efectuar en la banda de 100 m de anchura paralela a los cauces, ciertas actuaciones que se recogen en el informe.

3. Relativo a Zonas Inundables: Se ignora su afección, por lo que se deberá aportar un Estudio Hidrológico que contemple la inundabilidad del Arroyo Rematacaudales y del Arroyo del Prado para una avenida de período de retorno de 500 años. En cualquier caso, a fin de proteger a personas y bienes, y de acuerdo con el art. 67.9 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98, de 24 de julio, y O.M. de 13.8.99), los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables, definidas en el art. 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que son aquellas delimitadas por la avenida del período de retorno de 500 años, para lo cual, y de acuerdo con el art. 28.2 del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 5 de julio), las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitarán dichas zonas inundables.

4. Relativo a cauces de DPH: Se afecta el cauce del Ayo. Rematacaudales con cubrimiento y trazado de colector. Cuando se estudie la inundabilidad de la zona y se realice visita de reconocimiento sobre el terreno del cauce, se analizará la procedencia de la autorización. En su caso, las obras deberán dimensionarse para evacuar sin daños la avenida de 500 años

de período de retorno, sin empeorar las condiciones preexistentes de desagüe, debiéndose obtener autorización previa del Organismo de Cuencas, para el uso o las obras dentro del cauce público.

3.3. Informe del Ministerio de Medio Ambiente. Dirección General de Costas (1.6.05).

El informe expone que la nueva documentación ha tenido en cuenta las consideraciones realizadas en un anterior informe de la Dirección General de Costas, de 31 de marzo de 2004, incorporándose correctamente la línea probable de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y la línea sobre la que recae la servidumbre de protección así como el régimen que para los citados suelos, afectados por el dominio público, resulta de aplicación de conformidad con la Ley 22/88, de Costas.

Se informa favorablemente al PGOU de Trebujena, debiendo eliminarse del artículo 274 de las Normas Urbanísticas, con carácter previo a su aprobación definitiva, el conjunto de las edificaciones permitidas (por remisión a los artículos 267 y 269 de las Normas Urbanísticas) por resultar en parte disconformes con los usos que se permiten en el artículo 25 de la Ley 22/88, de Costas.

3.4. Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (2.4.04).

En un primer informe de 2.4.2004, se informaba que el Sector 15 Corredero, que linda con la A.471, presenta linde de edificación ≤ 50 metros y los accesos deberán contemplarse como accesos a distinto nivel, dada la I.M.D. de la vía.

En un segundo informe de 26.9.2005, «Se informa que en lo referente a afecciones a la red viaria, lo previsto en el Plan General en trámite no afecta en absoluto a lo existente ni a las previsiones futuras; por lo que se informa favorablemente».

3.5. Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura (8.7.05).

Se emite informe en el que se han analizado únicamente los apartados con incidencia en materia de protección del patrimonio histórico: Memoria, Catálogo, Normas Urbanísticas, Planos y Patrimonio Arqueológico. Se tendrá en cuenta todo lo expuesto en estos apartados, destacándose en el informe en el apartado de conclusiones:

- Se detecta la existencia de elementos de control para conservar aspectos de la imagen urbana, pero no se regula ninguno de los parámetros que caracterizan las tipologías tradicionales.

- Debe plantearse una profundización del Catálogo que incluya los tipos de intervención permitidas y completar las fichas del nivel singular, en particular la del castillo con las obligaciones de la legislación patrimonial.

- Deben incluirse las medidas de protección del patrimonio arqueológico especificadas.

3.6. Informe del Ministerio de Ciencia y Tecnología. Dirección General de Telecomunicaciones (24.3.04).

Se emite informe únicamente a los efectos de lo previsto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, relativo a «Derechos de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable», «Uso compartido de la propiedad pública», «Instalaciones radioeléctricas», «Características de las infraestructuras de las redes de comunicaciones eléctricas» e «Infraestructuras de Telecomunicaciones en los edificios».

Cádiz, 31 de julio de 2006.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

ANUNCIO de 31 de julio de 2006, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 31 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente a la aprobación definitiva del documento correspondiente al Plan Especial en Suelo No Urbanizable para Aeródromo en Trebujena.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 31 de julio de 2006 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Punto núm. 7. Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente al Plan Especial en Suelo No Urbanizable para Aeródromo, promovido por el Aeroclub de Jerez-Trebujena, S.L., tramitado por el Ayuntamiento de Trebujena y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 8 de febrero de 2006; visto el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con fecha 17 de julio de 2006, 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 núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con el art. 13.2.b) del Decreto 193/2003, de 1 de julio (BOJA núm. 133, de 14 de julio), la Comisión, por unanimidad, acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente el expediente correspondiente al Plan Especial en Suelo No Urbanizable para Aeródromo, en los términos recogidos en el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17 de julio de 2006; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. La presente autorización no excluye a las demás que por norma legal o reglamentaria se establezcan y la necesidad de que para el comienzo de las obras hayan sido concedidas, y así mismo, que en cuanto a garantías y prestación compensatoria se estará a lo dispuesto en los apartados 4.º y 5.º del artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Poner de manifiesto al Ayuntamiento, caso de que a la actuación que ahora se autoriza le fuese de aplicación lo preceptuado en el artículo 67 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y artículo 81 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad, la cualidad de indivisible e inedificable de la finca.

Tercero. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Trebujena 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 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