

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*RESOLUCIÓN de 11 de marzo de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, emitida por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a la Modificación núm. 6 del Plan de Ordenación Urbanística, del término municipal de Cartaya.*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de fecha 11 de marzo de 2015 sobre la Modificación núm. 6 del Plan General de Ordenación Urbanística por Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA, del término municipal de Cartaya. Expediente CP-077/2012.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 13 de abril de 2015 y con el número de registro 6473, se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico 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.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de fecha 11 de marzo de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, emitida por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a la Modificación núm. 6 del Plan General de Ordenación Urbanística por Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA, del término municipal de Cartaya. (Anexo I).

- Transcripción de los artículos tal y como queda después de la presente modificación o normativa (Anexo II).

#### ANEXO I

RESOLUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA POR ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A. DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARTAYA, APROBADO POR LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE HUELVA EN SESIÓN CELEBRADA EL 11 DE MARZO DE 2015. EXPEDIENTE CP-077/2012

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el 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 y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Cartaya, tuvo entrada en esta Delegación, sede de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación núm. 6 del Plan General de Ordenación Urbanística por Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA del citado municipio. La presente modificación, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Territorial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente, tiene por objeto la eliminación de una de las categorías de suelo no urbanizable definidas por el Plan General, en concreto, la categoría de «Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística de Protección Agrícola», proponiéndose la integración de su ámbito dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Segundo. Constan en el expediente administrativo incoado, en lo que a materia sectorial se refiere:

- Informe de 23.1.2012 del Servicio de Promoción Rural de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Agricultura y Pesca, en el que informa que «(...) el cambio de uso no supondría la liberación de la

obligación del pago de las cantidades aprobadas en los Proyectos de Liquidación y Terminación de Actuaciones (...). Con fecha 28.10.2014, se emite nuevo informe, señalando que «(...) en caso de producirse cambio de uso, no se eximirá a los titulares de las tierras reservadas del abono de la parte proporcional de las obras de interés común (...). Asimismo, emite informe de 9.2.2015 en el que señala que «(...) Dicha modificación afecta a los sectores del 1 al 5 de la Zona Regable del Chanza. Las obras de transformación en regadío se encuentran finalizadas y en explotación y con las inversiones realizadas y desembolsadas, por lo que en caso de producirse cambio de uso o categoría no se eximirá a los titulares de las tierras clasificadas como reservadas, del abono de la parte proporcional de las obras de interés común tal como se contempla en los artículos 91 y 150 del Reglamento de ejecución de la Ley de Reforma Agraria... En consecuencia, no existe objeción legal derivada de la normativa aplicable a la Zona Regable del Chanza que impida acceder al cambio de categoría (...).»

- Informe de 3.2.2012 del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Medio Ambiente, en el que informa que «(...) procede someterse a Instrumento de prevención y control ambiental Evaluación Ambiental de Planes y Programas (...). Con fecha 5.3.2012, se informa que «(...) no resulta preceptivo someter dicha actuación al procedimiento de Evaluación Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos (...), ratificándose este Servicio en el mismo sentido mediante informes de 10.8.2012, 11.2.2014 y 28.1.2015.

- Informe de 21.6.2012 de la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, informando sobre la «(...) no incidencia territorial negativa, por no afectar de manera significativa a los valores territoriales y ambientales del ámbito, si deberán tenerse en consideración y corregirse, según proceda, las observaciones realizadas en los apartados anteriores. Por último, esta modificación no debe suponer una merma en los valores territoriales, naturales, ambientales o paisajísticos existentes en este ámbito del suelo no urbanizable (...).»

- Informe de 26.10.2012 del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, en el que informa que «(...) la documentación presentada en esta Administración, con fecha de registro de entrada de 28.8.2012, no es suficiente para elaborar dicho informe, y que debe ser adaptada en el sentido que se expone a continuación (...). En la misma materia, con fecha 19.2.2013, emite informe el Servicio de Planificación Hidrológico de la D.G. de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, con consideraciones e informe de 8.5.2013, en sentido favorable condicionado. Asimismo, la Delegación Territorial en Huelva, emiten informes de fecha 26.5.2014 en sentido favorable condicionado e informe de 30.10.2014, en sentido favorable.

- Informe de 29.9.2014 del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deportes, informando que no es preceptiva la emisión de informe sectorial en materia de Patrimonio Histórico.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c).1.<sup>a</sup> de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el Decreto 342/2012, de 31 de julio, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

Segundo. La tramitación seguida ha sido la prevista para las innovaciones de los instrumentos de planeamiento conforme a lo previsto en el artículo 32 por remisión del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A la presente Modificación le será de aplicación asimismo de forma supletoria y en lo que sea compatible con la citada Ley 7/2002, según lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la misma, las normas previstas para la Modificación de los Planes en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Tercero. El contenido documental de la presente Modificación cumple los requisitos establecidos en el artículo 36.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. La innovación propuesta se enmarca en el supuesto regulado en el artículo 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ya que no se produce mediante la misma la alteración integral de la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento o en todo caso, la alteración estructural del Plan General de Ordenación Urbana.

## RESOLUCIÓN

Primero. De conformidad con el artículo 33.2, apartado a) de la LOUA, se procede a la aprobación definitiva de la Modificación núm. 6 del PGOU por Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA del término municipal de Cartaya.

En relación al documento aprobado, se deberán remitir dos ejemplares en formato papel y uno en soporte informático, de conformidad con lo establecido en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Decreto 2/2004, de 7 de enero, al objeto de su debido registro y publicación.

Segundo. Esta Resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y se notificará a los interesados, de acuerdo con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Sevilla, conforme al artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero y los artículos 10.1.b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44 de la Ley Contencioso-Administrativa, para los litigios entre Administraciones Públicas y el ejercicio de cualquier otro recurso que se estime procedente. La Vicepresidenta 3.<sup>a</sup> de la CTOTU.

## ANEXO II

A continuación se transcriben los artículos tal y como queda después de la presente modificación o normativa:

## 0. ANTECEDENTES

El 25 de noviembre de 2011 el Ayuntamiento de Cartaya aprobó inicialmente la Modificación Puntual núm. 6 del PGOU-Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias. Esta Modificación Puntual fue aprobada provisionalmente el 25 de mayo de 2012.

Al documento aprobado provisionalmente hubo que introducirle ajustes, como consecuencia del Informe de Incidencia Territorial emitido el 21 de junio de 2012 (se recogen en el Anexo 2 las conclusiones de este informe).

Ajustes de la Modificación Puntual realizados en el documento de aprobación provisional segunda para dar cumplimiento al Informe de Incidencia Territorial.

a. Respecto a la conclusión primera del Informe.

Se aclararon las siguientes cuestiones:

1. La Modificación núm. 6 de Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Cartaya, Adaptación de las NN.SS. a la LOUA es una modificación de carácter estructural siendo su alcance exclusivamente un cambio de categoría de suelo no urbanizable.

2. El ámbito de la modificación estructural abarca exclusivamente el suelo no urbanizable protegido agrícola que no está incluido en alguna de las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido por la legislación específica o protección territorial.

3. El suelo no urbanizable protegido agrícola se integra en la categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

b. Respecto a la conclusión segunda sobre cumplimiento del art. 65.1 del POTLOH de características de las viviendas y otras edificaciones.

Las condiciones y características de las edificaciones en el suelo no urbanizable de carácter natural o rural forman parte de las determinaciones pormenorizadas del planeamiento de acuerdo con lo previsto en el art. 10.2.A.d. de la LOUA. Por tanto, la definición de las características de la edificación no son parte de las determinaciones de la modificación que se tramita que tiene como objeto exclusivamente las determinaciones estructurales y en concreto un cambio de categoría de suelo no urbanizable.

No obstante, se indicó en el documento que la ordenación pormenorizada deberá considerar lo previsto en el art. 65.1 del POTLOH.

c. Respecto a la conclusión tercera sobre consideración de las Zonas de Interés Territorial.

Se reajustaron las delimitaciones de algunas Zonas de Interés Territorial establecidas por el POTLOH que quedan incluidas en el ámbito de actuación de la Modificación Puntual y en las que el informe de Incidencia Territorial había detectado errores; concretamente, en Espacios de Valor Natural (no recogidos por el PGOU-Adaptación aprobado en 2009; se recogió el situado en la Cañada del Barrial) y en Hitos Forestales (en los que se habían detectado pequeños errores de delimitación; se corrigieron los situados en La Grajea y Las Vendiolas). Como consecuencia de estos ajustes se modificó el artículo 5.40 de la normativa del PGOU-Adaptación (añadiendo el SNU Espacios de Valor Natural a la relación de los tipos de SNU de Especial Protección por planificación territorial), y, para regular el SNU de Especial Protección «Espacios de Valor Natural», se introdujo el artículo 5.40 bis con el siguiente contenido:

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos así calificados por el Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva aprobado por el Decreto 130/2006, de 27 de junio.

2. En estas zonas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 58 del POTLOH, no se permitirán los usos residenciales, industriales, logísticos y turísticos, ni las viviendas y edificaciones destinadas a la explotación agraria, ni las construcciones o instalaciones de interés público.

d. Respecto a la conclusión cuarta sobre la consideración de la regulación de los recursos paisajísticos.

La regulación de los recursos paisajísticos se establece mediante condiciones a la edificación y al uso del suelo. Las condiciones y características de las edificaciones en el suelo no urbanizable de carácter natural o rural forman parte de las determinaciones pormenorizadas del planeamiento de acuerdo con lo previsto en el art. 10.2.A.d. de la LOUA. Por tanto, la regulación de los recursos paisajísticos no son parte de las determinaciones de la modificación que se tramita que tiene como objeto exclusivamente las determinaciones estructurales y en concreto un cambio de categoría de suelo no urbanizable.

No obstante, se indicó en el documento que la ordenación pormenorizada deberá considerar lo previsto en el art. 99 del POTLOH sobre tratamiento paisajístico de pinares; art. 101, tratamiento paisajístico de los naranjales; art. 102, tratamiento paisajístico de los regadíos de cultivos no arbóreos; y art. 103, tratamiento paisajístico de las marismas y barras arenosas.

Así mismo se indicó que la ordenación pormenorizada deberá tener en cuenta el art. 107.4 del POTLOH sobre integración paisajística urbano-rural de los núcleos urbanos.

e. Respecto a la conclusión quinta sobre la consideración de los riesgos de inundación.

Se estableció una zona cautelar por potencial riesgo de inundación en los tramos de los cauces incluidos en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva que pertenecen al ámbito de actuación de la Modificación; esta zona coincide con las llanuras de inundación de T = 500 años del arroyo de La Pontezuela, del arroyo del Pilar, del arroyo Pocito de los Carneros y del arroyo de La Rivera. Se creó el artículo 5.52 de normativa, específico para esta zona cautelar por potencial riesgo de inundación con el siguiente contenido: Los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo sujetos a licencia o cualquier tipo de autorización urbanística municipal, solicitados sobre terrenos afectados por la zona cautelar por potencial riesgo de inundación, deberán ser objeto de informe de la administración competente en materia de aguas.

f. Respecto a la conclusión sexta sobre el riesgo por incendios forestales.

Se identificó en plano de ordenación la zona de servidumbre de protección contra incendios forestales, establecida por el artículo 89 del POTLOH, que afecta al ámbito de actuación de esta Modificación; dicha zona es una franja de 25 metros de anchura situada en el contorno exterior de los Montes Públicos y de los Paisajes de Pinares.

El 3 de agosto de 2012 se procedió a una segunda aprobación provisional de la Modificación Puntual núm. 6.

El 9 de mayo de 2013, la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico informó el documento de la segunda aprobación provisional de la Modificación Puntual; este informe fue emitido en sentido favorable condicionado (se recogen en el Anexo 3 las conclusiones de este informe).

Ajustes de la Modificación Puntual realizados en el documento de aprobación provisional tercera para dar cumplimiento al Informe de la Administración Hidráulica Andaluza.

a. Se delimita el Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces y Riberas correspondiente al dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre de los tramos de los cauces incluidos en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva que pertenecen al ámbito de actuación de la Modificación núm. 6 del PGOU-Adaptación.

El SNU de Especial Protección de Cauces y Riberas fue establecido por el PGOU-Adaptación Parcial de las NN SS aprobado en mayo de 2009. Este documento protegió las riberas y las zonas de servidumbre de los cauces (apartado 3.4 de Memoria y artículo 5.36 de su Normativa) pero no llegó a delimitar las superficies de suelo incluidas en esta categoría, limitándose a una representación gráfica esquemática de los distintos cauces existentes en el municipio mediante el grafiado de los correspondientes ejes; esto se hizo así, en parte, debido a la escala poco detallada de su cartografía de ordenación, y, fundamentalmente, por la ausencia de deslindes oficiales del dominio público hidráulico.

Hasta conocer el informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la Modificación Puntual que nos ocupa, el Ayuntamiento no había recogido como suelo no urbanizable de especial protección los terrenos delimitados como dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y zonas inundables por el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva; y ello, por entender que este estudio no tiene la eficacia normativa requerida al respecto por el artículo 46.2.a) de la LOUA. Conocido el informe de la Administración Hidráulica, y dado el carácter vinculante de dicho informe, se procede a dar cumplimiento a las condiciones allí impuestas.

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces y Riberas hasta ahora se ha regido por el artículo 5.36 de la normativa del PGOU-Adaptación cuyo contenido es el siguiente:

1. Se incluyen en esta categoría las áreas así delimitadas en Plano, y los restantes espacios que forman parte de los cauces, lagunas y embalses existentes en el término municipal.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Dando cumplimiento, también, al condicionado del informe emitido por la Administración Hidráulica, se le agregan a este artículo los siguientes apartados:

3. En la zona de Dominio Público Hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente.

4. En las zonas de servidumbre sólo se podrán realizar actuaciones orientadas a los fines de paso público peatonal y para los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no se podrán autorizar construcciones.

b. Se crea, delimita y regula el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Riesgo Potencial de Inundación para los tramos de los cauces incluidos en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva y que pertenecen al ámbito de actuación de la Modificación núm. 6 del PGOU-Adaptación.

Para la regulación de este Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Riesgo Potencial de Inundación se crea un nuevo artículo de normativa con el contenido siguiente:

Se incluyen en esta categoría los terrenos que clasificados como suelo no urbanizable por el PGOU-Adaptación vigente cuentan con riesgo potencial de inundación de acuerdo con el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva.

A efectos de la ordenación de usos, se diferencian tres zonas:

1. La correspondiente al riesgo de inundación por avenida de 50 años de periodo de retorno, así como los terrenos inundables de 100 años de periodo de retorno en los que el calado de la lámina de agua sea superior a 0,5 metros o en donde la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 m/sg. En esta zona no se permitirá edificación o instalación temporal o permanente, ni zonas de acampada. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales. En cualquier caso, se prohibirán usos que conlleven un riesgo un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.

2. La correspondiente al riesgo de inundación por avenida para un periodo de retorno entre 50 y 100 años. En esta zona se prohíbe la instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. No se permitirán instalaciones fijas de las zonas de acampada, y se prohibirán, asimismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

3. La correspondiente al riesgo de inundación por avenida para un periodo de retorno entre 100 y 500 años. En esta zona se prohíbe la instalación de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves, y se prohibirán, asimismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

c. Se reajusta la zona cautelar por potencial riesgo de inundación, creada en el documento de aprobación provisional segunda, destinándola exclusivamente a los cauces del municipio no incluidos en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva que pertenecen al ámbito de actuación de la Modificación núm. 6 del PGOU-Adaptación.

Esta zona se establece como una franja de 300 metros de anchura, 150 metros a cada lado del eje del cauce. Le será de aplicación el artículo 5.52 de normativa propuesto en el documento de aprobación provisional segunda de la Modificación Puntual reajustado conforme a las matizaciones indicadas por el informe de la Administración Hidráulica, quedando con el siguiente contenido:

1. En los cauces no incluidos en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva, y hasta tanto la Administración Hidráulica Andaluza efectúe los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables, se delimita una banda de protección de 150 metros a cada lado, medidos horizontalmente a partir del eje del cauce, quedando denominada zona cautelar por potencial riesgo de inundación.

2. Los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, sujetos a licencia o cualquier tipo de autorización urbanística municipal, solicitados sobre terrenos afectados por la zona cautelar por potencial riesgo de inundación, deberán ser objeto de informe de la administración competente en materia de aguas.

3. La solicitud de autorización para actuaciones no compatibles con la evacuación de avenidas que se pretendan realizar en la zona cautelar por potencial riesgo de inundación deberá aportar, junto al correspondiente proyecto, los estudios hidrológico-hidráulicos en los que se delimiten las zonas inundables.

El 28 de abril de 2014, tuvo lugar la tercera aprobación provisional de la Modificación Puntual N° 6 del PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias.

El 26 de mayo de 2014, el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva informó el documento de la tercera aprobación provisional de la Modificación Puntual; este informe fue emitido en sentido favorable condicionado (se recogen en el Anexo 4 las conclusiones de este informe).

Ajustes de la Modificación Puntual realizados en el documento de aprobación provisional cuarta para dar cumplimiento al nuevo Informe de la Administración Hidráulica Andaluza.

a. Se hace mención en Memoria a la delimitación del Dominio Público Hidráulico (eje del cauce público), y de las zonas de servidumbre y policía, de los cauces que afectan a los terrenos objeto del instrumento de planeamiento urbanístico y que no han sido incluidos en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva, plasmada en la cartografía de la Modificación Puntual desde la versión correspondiente al documento de aprobación provisional tercera.

b. Se completan artículos de la Normativa Urbanística recogiendo los preceptos que a continuación se exponen:

Al artículo 5.36, relativo a «Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Cauces y Riberas. Dominio Público Hidráulico», se añade un nuevo apartado con el siguiente contenido:

5. Los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, sujetos a licencia o cualquier tipo de autorización urbanística municipal, solicitados sobre terrenos afectados por la zona de policía del Dominio Público Hidráulico, deberán indicar y resaltar expresamente, en la correspondiente solicitud, las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculo para la corriente o degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

En el artículo 5.39.bis, relativo a «Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Riesgo Potencial de Inundación», se introducen los siguientes dos nuevos apartados:

1. Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios, y quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o puedan producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce.

2. Las zonas inundables serán compatibles con Espacios Libres siempre que los usos permitidos sean jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público, y en ellos se podrán realizar plantaciones de arbolado y jardinería. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

a. No disminuirán la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.

b. No incrementarán la superficie de zona inundable.

- c. No producirán afección a terceros.
- d. No agravarán los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generarán riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- e. No degradarán la vegetación de ribera existente.
- f. Permitirán una integración del cauce en la trama urbana, de forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y de sus márgenes, siempre teniendo en cuenta las especies riparias nativas del lugar.
- g. Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenidas.

Por último, al artículo 5.52, relativo a la «Zona Cautelar por Potencial Riesgo de Inundación», se añade el siguiente nuevo apartado:

2. En las zonas cautelares por potencial riesgo de inundación estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios, y quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o puedan producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce.

El 2 de agosto de 2014, tuvo lugar la cuarta aprobación provisional de la Modificación Puntual N° 6 del PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias. A la vista de los informes posteriormente emitidos, se ha considerado conveniente introducir nuevos ajustes en la Modificación Puntual, dando con ello lugar al documento de aprobación provisional quinta.

Ajustes de la Modificación Puntual realizados en el documento de aprobación provisional quinta.

- a. Se aporta una nueva redacción del apartado 3 de Memoria con la intención de aclarar las razones que justifican la eliminación de la protección urbanística de los terrenos pertenecientes a la Zona Regable del Chanza, que constituye el objeto de esta Modificación Puntual.
- b. Se introduce un nuevo apartado en Memoria relativo a la justificación del cumplimiento de lo requerido por el artículo 36.2 de la LOUA a las innovaciones de planeamiento.
- c. En concordancia con lo establecido en normativa, se amplía en plano P1 la representación gráfica, fuera del ámbito de la Modificación, del suelo no urbanizable afectado por las medidas cautelares, Zona Cautelar por Potencial Riesgo de Inundación y Servidumbre de Protección contra Incendios Forestales que, según lo ya recogido en los respectivos artículos 5.52 y 5.53, introducidos por esta Modificación Puntual, son de aplicación a los terrenos con independencia de su pertenencia, o no, a la Zona Regable del Chanza.
- d. Se incluye en la leyenda del plano P1, en el apartado de Suelos No Urbanizables Especialmente Protegidos por Planificación Territorial, el símbolo omitido correspondiente a los Espacios de Valor Natural, que ya estaban representados en este plano desde versiones anteriores de la Modificación Puntual.
- e. En la leyenda y en el título del plano P1-b, se sustituye la denominación de «Calificación urbanística» por la de «Clasificación, Categorización y Zonificación urbanísticas».

## 1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL

La Adaptación del PGOU de Cartaya, aprobada definitivamente el 19 de mayo de 2009, recoge las determinaciones estructurales vigentes en el municipio de Cartaya. La definición de las determinaciones estructurales se establece a partir del contenido de la LOUA, las determinaciones de las antiguas Normas Subsidiarias aprobadas en el municipio en el año 1994 y de la legislación sectorial sobrevenida.

Fruto de estas previsiones la Adaptación del PGOU de Cartaya prevé las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

### A. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:

- Suelo no urbanizable de especial protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Suelo no urbanizable de especial protección cauces y riberas. Dominio Público Hidráulico.
- Suelo no urbanizable de especial protección Vías Pecuarias.
- Suelo no urbanizable de especial protección Río Piedras.
- Suelo no urbanizable de especial protección del Monte Común.

B. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial:

- Suelo no urbanizable de Zonas de Protección Ambiental establecidas por el POTLOH.
- Suelo no urbanizable de Cabezos y Puntos Geomorfológicos de Interés.
- Suelo no urbanizable Hitos Forestales.
- Suelo no urbanizable de Paisaje de Pinares.

C. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística:

- Suelo No Urbanizable Protección Agrícola.
- Suelo No Urbanizable Protección Cautelar Urbanística.
- Suelo No Urbanizable Protección Forestal.
- Suelo No Urbanizable protección especial: Las Borreras.

El resto del suelo no urbanizable no sometido a especial protección se recoge como suelo no urbanizable de carácter rural.

Los ámbitos considerados como suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística lo son en base a las previsiones contenidas en las antiguas Normas Subsidiarias que establecían la protección de determinadas áreas de su término municipal.

La modificación tiene por objeto regular los terrenos de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística de Protección Agrícola, conforme a otros terrenos de igual naturaleza y destino existentes en el municipio de Cartaya.

Los terrenos incluidos en la zona de Protección Agrícola forman parte de los Sectores 1, 2, 3, 4 y parte del 5, de la Subzona Este del Plan General de Transformación de la Zona Regable del Chanza, que afectan a este término. Estos terrenos tienen similares condiciones agrológicas, de capacidad de explotación y capacidad de riego que otros terrenos localizados en el término y que son considerados como suelos no urbanizables de carácter rural por la Adaptación en base a lo previsto por las Normas Subsidiarias.

Mediante la presente modificación se pretende dar un tratamiento y regulación similar a los terrenos del término municipal que cuentan con una condición homogénea en cuanto a su capacidad de uso agropecuario.

## 2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene por objeto la modificación de la ordenación estructural de la Adaptación del PGOU de Cartaya en lo referente a los terrenos que integran la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística de Protección Agrícola. Mediante la presente modificación esos terrenos pasaran a formar parte de la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural.

## 3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Protección Agrícola de los terrenos se establece en el Plan General de Cartaya (Normas subsidiarias aprobadas en el año 1994) por localizarse dentro de la Zona Regable del Chanza. Como se indica en los apartados 1 y 2 del art. 5.47 de la Normativa del Plan General, la Protección Agrícola afecta en exclusiva a los terrenos incluidos en esa área regable y las condiciones limitativas por lo previsto en el R.D. 1.242/85, de 17 de julio, 1.411/86, de 30 de mayo, y Orden de 15.9.87 del Ministerio de Agricultura.

La justificación de la eliminación de la especial protección se basa en:

3.1. Ni la legislación específica lo motiva, ni el planeamiento territorial establece que los terrenos pertenecientes a la Zona Regable del Chanza sean considerados por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección.

La vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía promulgada en el año 2002 establece una nueva regulación del suelo no urbanizable y, en especial, establece las categorías de suelo no urbanizable de especial protección. La nueva ley señala los supuestos que deben ser objeto de especial protección. La especial protección del suelo no urbanizable se produce por estar motivada en legislación específica, por establecerlo el planeamiento territorial o por establecerlo el planeamiento urbanístico.

Los terrenos protegidos agrícolas no pueden considerarse de protección especial por legislación específica, porque la legislación aplicable no establece la obligación de que los suelos tengan la consideración de especial protección.

Tampoco pueden considerarse los terrenos protegidos agrícolas como de especial protección por planificación territorial porque el POTLOH aprobado en el 2006 no ha detectado en los terrenos valores territoriales y, en consecuencia, no los somete a protección especial.

3.2. A diferencia de lo que ocurría en la legislación urbanística anterior, en la actual no se considera el excepcional valor agrícola de un suelo como razón para que el planeamiento le otorgue especial protección.

Las Normas Subsidiarias de Cartaya se formularon al amparo del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992. El concepto de suelo no urbanizable instaurado por esta Ley quedaba establecido en el artículo 12 de su Texto Refundido con la siguiente definición: «Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que el planeamiento general no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores (urbano y urbanizable) y, en particular, los espacios que dicho planeamiento determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico». Así pues, conforme al R.D.L. 1/1992, el excepcional valor agrícola de un suelo no urbanizable lo hacía merecedor de que el planeamiento urbanístico general le otorgase una especial protección.

La redacción de nuestras Normas Subsidiarias fue coetánea a la ejecución de las obras de infraestructuras generales de la Zona Regable del Chanza, que había sido declarada unos pocos años antes de Interés General de la Nación. El poder contar con infraestructuras de riego dotó a los terrenos de la Zona Regable del Chanza (que eran de características físicas, agrológicas, naturales, ambientales y demaniales similares a las de otros terrenos del municipio) de un excepcional valor agrícola. Por consiguiente, la especial protección urbanística de los terrenos establecida por las Normas Subsidiarias debió motivarse en aplicación del artículo 12 del R.D.L. 1/1992, y con la intención de apoyar o facilitar las actuaciones a emprender por el proceso de transformación en regadío. No obstante lo anterior, se debe tener en cuenta que la capacidad de apoyo de la protección urbanística a la transformación agraria es dudosa porque la normativa que regula el régimen del SNU Protegido Agrícola permite la presencia sobre esos suelos de cualquier uso agropecuario tanto la agricultura en regadío como otro tipo de explotaciones incluso la presencia de granjas. Además permite otros usos no ligados a la actividad agropecuaria y que tienen consideración de actividades de interés público.

Con posterioridad a la entrada en vigor las Normas Subsidiarias se han producido cambios en la legislación urbanística respecto al tipo de valores de un suelo no urbanizable que lo hace merecedor de protección especial por planificación urbanística. Sobre esta materia, actualmente se ha de estar a lo dispuesto por el artículo 46.1.c) de la LOUA: «Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico».

El valor agrícola de un suelo no sólo ha dejado de figurar entre los considerados por la legislación urbanística para que el planeamiento le otorgue un régimen especial protección, sino que, en virtud de lo dispuesto en su artículo 46, la LOUA incluye a los terrenos con valor agrícola en la categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, similar al antiguo suelo no urbanizable no protegido de la legislación urbanística anterior. Actualmente en esta categoría deberán incluirse los suelos para los que se considere necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

3.3. Con la aparición de nuevas zonas regables en el municipio, el valor agrícola de los terrenos pertenecientes a la Zona Regable del Chanza ha perdido la excepcionalidad que motivó su protección urbanística.

En la actualidad en el término municipal de Cartaya existen tres agrupaciones de riego: Zona Regable del Chanza, Sector Canal del Piedras usuarios sistema automático del Chanza, y Sector Canal del Piedras usuarios de sifones.

Los terrenos incluidos en las tres zonas tienen características físicas, agrológicas, naturales, ambientales, demaniales y de infraestructuras de riego similares.

3.4. El papel de apoyo que puede desempeñar la protección urbanística carece de sentido cuando no se alcanza el adecuado nivel de transformación en regadío por no haberse activado los mecanismos que tiene la legislación agraria para conseguirlo.

El artículo 21 del R.D. 1411/1986, por el que se aprueba el Plan de Transformación de la Subzona Este, establecía que, pasados cinco años desde la declaración de puesta en riego del sector, los titulares de las unidades de explotación debían realizar las obras y trabajos de acondicionamiento de tierras que se consideraban necesarias para la puesta en regadío de la explotación, y alcanzar los índices mínimos de aprovechamiento. El incumplimiento de dichos índices facultaba al Instituto Andaluz de Reforma Agraria para adquirir las tierras en la forma legalmente establecida para tal supuesto.

La declaración de puesta en riego de los sectores pertenecientes al municipio de Cartaya se terminó de materializar en octubre de 1996. Veinte años después, el grado de transformación de la Zona Regable

del Chanza de nuestro municipio es relativamente bajo en comparación con el tiempo transcurrido desde la instalación de los sistemas generales, a pesar de lo cual no se ha llegado a activar, ni en un solo caso, el mecanismo legalmente establecido para penalizar los incumplimientos.

En desarrollo del Plan General de Transformación de la Zona Regable del Chanza se han realizado las infraestructuras generales de riego necesarias para la puesta en regadío de los terrenos de los Sectores 1, 2, 3, 4 y parte del 5, de la Subzona Este que se localizan en el término municipal de Cartaya. Ligada a esta actuación no se ha producido el proceso de concentración parcelaria, ni la obligación de puesta en riego de las parcelas incluidas en esos sectores, ni la obligación del cultivo agrícola en regadío de esos terrenos, pudiéndose destinar a cualquier uso agropecuario acorde con la naturaleza de los suelos.

En la práctica, el propietario de cada finca ha decidido libremente engancharse a la red de riego haciéndose cargo de los gastos correspondientes. Los propietarios de fincas que no han optado por la conexión al sistema de riego desarrollan los usos agropecuarios que mejor se adaptan a las condiciones de sus terrenos o al tipo de explotación que optan por desarrollar.

En consecuencia, la condición regable de los terrenos, por incluirse en el Plan General de transformación de la Zona Regable del Chanza, no se ha sustanciado en una especial reserva de los terrenos para el uso agrícola en regadío o la explotación agrícola singular. Los terrenos se usan para fines agropecuarios de acuerdo con los intereses de cada propietario de finca. A la vista de esta circunstancia, la especial protección agrícola que estableció el planeamiento municipal de Cartaya para estos terrenos como apoyo al proceso de su transformación en regadío carece de sentido.

Sobre la propuesta de eliminación de la especial protección urbanística, se ha de tener en cuenta que el proceso de transformación en regadío de una zona depende de normas y regulaciones sectoriales que son plenamente aplicables hasta su derogación, sin que la regulación urbanística tenga capacidad legal para alterar sus previsiones.

3.5. La especial protección de los terrenos pertenecientes a la Zona Regable del Chanza constituye una regulación excepcional y discriminatoria respecto a otros terrenos de igual naturaleza y características existentes en el municipio.

Los terrenos incluidos en la Zona Regable del Chanza tienen consideración de suelo no urbanizable de especial protección agrícola, mientras que los terrenos del Sector Canal del Piedras usuarios del sistema automático del Chanza y los del Sector Canal del Piedras usuarios de sifones tienen la consideración de suelo no urbanizable de carácter rural.

3.6. El documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Cartaya aprobado inicialmente el 2005, eliminaba la protección especial agrícola.

El planeamiento general del municipio de Cartaya se encuentra en proceso de revisión. En el año 2005 fue aprobado inicialmente un documento de Plan General. El documento regulaba el suelo no urbanizable conforme las determinaciones de la LOUA. La condición de suelo no urbanizable especialmente protegido se reservaba para los ámbitos sometidos a protección por legislación específica y a los previstos en el Plan de Ordenación del Territorio. Las protecciones especiales por Planificación Urbanística se reservaban para ámbitos muy concretos como: corredores naturales, zonas forestales objeto de reforestación y yacimientos arqueológicos.

La revisión del Plan General eliminaba la protección agrícola. Como ya se ha indicado, la circunstancia de que los terrenos tengan posibilidad de riego no constituye por sí solo un valor que requiera la especial protección de los suelos; el efectivo uso como explotación agrícola en regadío depende de decisiones personales de los propietarios de los terrenos. A la vista de ello, el planeamiento recoge los terrenos con uso agropecuario, independientemente de su condición regable, en la categoría de suelo no urbanizable natural o rural.

La modificación que aquí se plantea avanza las previsiones contenidas en el documento de planeamiento aprobado inicialmente al eliminar la protección especial de los suelos agrícolas incluidos en los sectores 1, 2, 3, 4 y parte del 5, de la Subzona Este del Plan General de Transformación de la Zona Regable del Chanza.

#### 4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO REQUERIDO POR EL ARTÍCULO 36.2 DE LA L.O.U.A. A LAS INNOVACIONES DE PLANEAMIENTO

##### 4.1. Cumplimiento de los requerimientos de ordenación.

La eliminación de la especial e innecesaria protección agrícola de los terrenos pertenecientes a la Zona Regable del Chanza, propuesta por la nueva ordenación, supone una mejora para el bienestar de la población propietaria de estas fincas, toda vez que termina con una regulación excepcional que la discrimina respecto a la

propiedad de otras fincas existentes en el municipio que siendo de igual naturaleza y características no tienen este régimen especial.

Por otra parte, la presente Modificación actúa para un mejor cumplimiento de los principios de la actividad pública urbanística relativos a:

a. Subordinación de los usos del suelo al interés general definido por la LOUA:

Como ya se ha indicado, el valor agrícola de un suelo no sólo ha dejado de figurar entre los considerados por la legislación urbanística para que el planeamiento le otorgue un régimen especial protección, sino que, en virtud de lo dispuesto en su artículo 46, la LOUA incluye a los terrenos con valor agrícola en la categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, similar al antiguo suelo no urbanizable no protegido de la legislación urbanística anterior. Actualmente en esta categoría deberán incluirse los suelos para los que se considere necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

b. Vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos:

Conforme a lo ya expuesto, la condición regable de los terrenos, por incluirse en el Plan General de Transformación de la Zona Regable del Chanza, no se ha sustanciado en una especial reserva de los terrenos para el uso agrícola en regadío o la explotación agrícola singular; los propietarios de fincas desarrollan los usos agropecuarios que mejor se adaptan a las condiciones de sus terrenos o al tipo de explotación por la que optan. Por consiguiente, la especial protección agrícola que estableció el planeamiento municipal de Cartaya para estos terrenos con el fin de reservarlos a la transformación en regadío no se adecua a la utilización racional y sostenible que se hace de los mismos, constituyendo una inadecuación que la presente Modificación pretende resolver.

c. Y, teniendo en cuenta lo previsto por el artículo 3.2.j) de la LOUA, en el sentido de incorporar al ordenamiento los procesos existentes de edificaciones y asentamientos ejecutados al margen de la legalidad urbanística, cuando ello fuera compatible con la ordenación territorial y urbanística y demás normativa especial de aplicación, sin perjuicio del ejercicio de la potestad de disciplina urbanística, también se considera que la nueva ordenación se funda en un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística porque posibilita la regularización de edificaciones ejecutadas al margen de la legalidad acogiendo a lo establecido por el Decreto 2/2012.

#### 4.2. Cumplimiento de los requerimientos de documentación.

Respecto a la cartografía, la Modificación Puntual contiene una nueva versión del plano P.1 del PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias, relativo a la ordenación completa de la Estructura del Término Municipal, que sustituye al hasta ahora vigente incorporado al documento como plano de información. Se aportan también los planos de detalle P.1a (Inundabilidad de los cauces incluidos en el Estudio para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva) y P.1b (Clasificación, categorización y zonificación urbanísticas de cauces incluidos en el Estudio para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva).

En lo concerniente a la normativa resultante de la Modificación Puntual han surgido los siguientes cambios:

a. Desaparece el artículo 5.47 que hasta ahora había regulado el Suelo No Urbanizable Protegido Agrícola.

b. Se modifican los artículos: 5.34 (relativo a Zonificación del SNUEP por Legislación Específica); 5.36 (Ordenación del SNUEP por Legislación Específica. Dominio Público Hidráulico); 5.40 (Zonificación del SNUEP por Planificación Territorial)

c. Se introducen los siguientes nuevos artículos: 5.39.bis (Ordenación del SNUEP por Riesgo Potencial de Inundación); 5.45.bis (Ordenación del SNUEP Espacios de Valor Natural); 5.52 (Zona Cautelar por Potencial Riesgo de Inundación); y 5.53 (Servidumbre de Protección contra Incendios Forestales).

#### 5. REGULACIÓN CONTENIDA EN LA ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE CARTAYA

- Clasificación del suelo: Suelo no urbanizable.
- Categoría: Especial protección por planificación urbanística de Protección Agrícola.
- Normativa de aplicación: art. 5.47 de la Adaptación del PGOU de Cartaya.

«Art. 5.47. Suelo no urbanizable Protegido Agrícola.

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos delimitados en el plano correspondiente. Estos terrenos forman parte de los sectores 1, 2, 3, 4 y parte del 5 de la Subzona Este del Plan General de Transformación de la Zona Regable del Chanza, que afectan a este término municipal (R.D. 1.411/86, del 30 de mayo, Ministerio de Agricultura).

2. Los usos agrícolas y demás condiciones limitativas de la propiedad, vienen regulados por los R.D. 1.245/85, de 17 de julio, 1.411/86, de 30 de mayo, y Orden de 15.9.87 del Ministerio de Agricultura, siendo sus disposiciones asumidas por estas Normas. No obstante, podrán admitirse las edificaciones de naves con los usos de almacén agrícolas y de primera transformación con cámaras frigoríficas y envasado vinculadas a la propia explotación, y vivienda unifamiliar aislada, así como las que se requieren para el funcionamiento de la infraestructura general de riesgos, y las construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas en los términos fijados por el artículo 126 de las Normas Subsidiarias.

3. Condiciones para la edificación de almacenes agrícolas, instalaciones de manipulación y primera transformación de productos agrícolas de la explotación y alojamientos para personal temporero:

a. Que las construcciones se requieran para albergar actividades directamente vinculadas a la explotación agrícola en que se enclaven.

b. La edificación de almacenes y/o instalaciones industriales de primera transformación será previa a la de alojamientos.

c. Superficie de parcela mínima para admitir edificación:

- 2.500 m<sup>2</sup> para almacenes agrícolas.

- 10.000 m<sup>2</sup> para alojamientos de temporeros y/o instalaciones de manipulación o primera transformación de productos agrícolas.

d. La edificación ocupará como máximo el 10% de la superficie de la finca o parcela.

e. Edificabilidad máxima permitida: 1 m<sup>2</sup> de techo /10 m<sup>2</sup> suelo.

f. Altura máxima de edificación 6 m hasta el inicio de cubierta.

g. Distancia a linderos de 10 m a cada lindero lateral, de fondo y al que de frente de un camino rural.

Cuando de a algún tipo de carretera, según Ley de Carreteras. Se plantarán pantallas vegetales que encubran la edificación cara a dicha carretera.

4. Condiciones para la edificación de vivienda unifamiliar:

a. Que previamente este construida la nave almacén y se justifique suficientemente la necesidad de vivir en la finca.

b. Que la finca tenga una superficie mínima de 2 ha.

c. Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup> de techo/200 m<sup>2</sup> de suelo.

d. Una finca no podrá tener más de 2 viviendas aunque tenga superficie para ello.

e. El Ayuntamiento requerirá los documentos pertinentes, principalmente de carácter registral, para comprobar las vinculaciones de los puntos a y b.

f. Distancias a linderos: 10 metros a cada lindero lateral, trasero y frontal cuando dé a camino rural.

Cuando el frente de la finca dé a carretera de cualquier categoría, la distancia de la edificación al borde exterior más próximo de la calzada será según la Ley de Carreteras.

g. La licencia de obras tendrá la tramitación del artículo 16.3.2 del R.D. Legislativo 1/92.

5. Podrá admitirse en "Valle Salado" una residencia de ancianos o inválidos y/o un Centro de Rehabilitación.

6. No se autorizan otros usos edificatorios que los expresados anteriormente, excepto Granjas Avícolas en las que serán de aplicación las mismas características del artículo 130 de las Normas Subsidiarias y siempre que la superficie de la explotación lo permita y se complete con una explotación agrícola de riego. El proyecto incluirá la correspondiente depuración de tipo individual de las aguas fecales y residuales. Se ubicará a una distancia mínima de 2.000 m del núcleo de Cartaya (a medir desde la parte más exterior del mismo) y respetando previamente el uso agrícola de riego como preferente.

7. Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto por el artículo 16.3.2.ª del R.D. Legislativo 1/92, (vigente en virtud de la Ley 1/97, del Parlamento de Andalucía), se permitirá el uso turístico-recreativo, siempre que forme una unidad indivisible la finca sobre al que se asiente, sin posibilidad de segregación posterior, debiendo constar tal carácter indivisible en el Registro de la Propiedad.

Se consideran actividades de carácter turístico-recreativo, a efectos de aplicación de esta norma, los albergues de carácter social, campamentos de turismo y alojamientos turísticos en casas rurales:

- Se entiende por albergue de carácter social el conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares.

- Se entiende por campamento de turismo el conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables.

- Se entiende por casas rurales para alojamientos turísticos aquellas en las que concurren las dos siguientes circunstancias:

a. Que esté ubicada en el medio rural y que sus características tipológicas sean acordes con los de la zona donde se ubique.

b. Que se ofrezca un máximo de 15 plazas para el alojamiento de los huéspedes.

c. La parcela mínima vinculada al uso turístico recreativo, será proporcional a la entidad de la instalación.

d. En relación a la edificabilidad máxima construida se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial correspondiente, con la limitación de 1 m<sup>2</sup> de techo/10 m<sup>2</sup> de suelo.

e. La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

8. Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto por el artículo 16.3.2A del R.D. Legislativo 1/92, (vigente en virtud de la Ley 1/97, del Parlamento de Andalucía), se permitirán las construcciones e instalaciones destinadas a la clasificación, preparación embalaje y/o primera transformación de productos agrícolas, al servicio de varias explotaciones, así como los establecimientos para el almacenaje y distribución de productos destinados al abastecimientos de las actividades agrícolas, con las siguientes condiciones:

a. Superficie de parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.

b. La edificación ocupará como máximo el 30% de la superficie de parcela.

c. Edificabilidad máxima permitida: 3 m<sup>2</sup> de techo/10 m<sup>2</sup> de suelo.

d. Altura máxima permitida: 7 m hasta el arranque de cubierta, pudiéndose superar, excepcionalmente y previa justificación, esta altura hasta un máximo de 8 m.

e. Distancia a linderos: 10 m a cada lindero lateral, de fondo y al que dé al frente de un camino rural. Cuando dé a algún tipo de carretera según Ley de Carreteras. Se plantarán pantallas vegetales que encubran la edificación cara a dicha carretera.»

## 6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El ámbito de la modificación está integrado por los terrenos que cumplen con la doble condición de que estaban identificados como suelo no urbanizable protegido agrícola en las Normas Subsidiarias y en la Adaptación, y no estaban incluidos en alguna categoría de suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica o por planificación territorial; para mayor claridad se delimitan los terrenos objeto de la presente modificación en el plano de propuesta. Mediante la presente Modificación estos terrenos pasarán a formar parte de la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural.

De conformidad con lo requerido por el informe de la Administración Hidráulica Andaluza, la presente Modificación introduce los siguientes ajustes en relación a la ordenación de los terrenos afectados por los tramos de los cauces públicos que atraviesan el ámbito de actuación:

a. Se delimitan las superficies de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces y Riberas correspondientes al Dominio Público Hidráulico y las zonas de servidumbre de los tramos de los cauces incluidos en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva (Arroyo Pocito de los Carneros, Arroyo del Pilar, Regajo Margarita y Arroyo Pontezuela). Como se ha dicho anteriormente, el SNU de Especial Protección de Cauces y Riberas fue establecido por el PGOU-Adaptación Parcial de las NN.SS. aprobado en mayo de 2009. Este documento protegió las riberas y las zonas de servidumbre de los cauces (apartado 3.4 de Memoria y artículo 5.36 de su Normativa) pero no llegó a delimitar las superficies de suelo incluidas en esta categoría, limitándose a una representación gráfica esquemática de los distintos cauces existentes en el municipio mediante el grafiado de los correspondientes ejes; esto se hizo así, en parte, debido a la escala poco detallada de su cartografía de ordenación, y, fundamentalmente, por la ausencia de deslindes oficiales del dominio público hidráulico.

Tras este ajuste, queda plasmada en la cartografía de la Modificación Puntual la delimitación del Dominio Público Hidráulico, y de las zonas de servidumbre y policía, de todos los cauces que, según información facilitada por la Administración Hidráulica Andaluza, afectan a los terrenos objeto de esta innovación de planeamiento urbanístico; si bien, la representación gráfica del Dominio Público Hidráulico de los cauces no incluidos en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva (plano P.1 modificado del PGOU-Adaptación de NN.SS., relativo a la Ordenación de la Estructura del Término Municipal) continúa siendo esquemática (eje del cauce), mientras que la representación del Dominio Público Hidráulico de los cauces incluidos en el citado Estudio (planos P.1, P.1a y P.1b) se corresponde con la respectiva superficie definida en éste.

b. Se crea, delimita y regula el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Riesgo Potencial de Inundación para las llanuras inundables correspondientes a los tramos de los cauces incluidos en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva (Río Piedras, Arroyo Pocito de los Carneros, Arroyo del Pilar, Regajo Margarita y Arroyo Pontezuela).

c. Se delimita cautelarmente una banda de protección por potencial riesgo de inundación, de 150 metros a cada lado de los cauces no incluidos en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva.

Asimismo, y dando cumplimiento al Informe de Incidencia Territorial, la presente Modificación amplía los enclaves de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (Hitos Forestales, Paisaje de Pinares...) existentes dentro del perímetro de su ámbito de actuación, añadiendo a éstos los Espacios de Valor Natural contemplados por el artículo 58 del Plan de Ordenación del Litoral Occidental de Huelva. Como consecuencia también de este Informe, se identifica en plano de ordenación la zona de servidumbre de protección contra incendios forestales establecida por el artículo 89 del POTLOH, y se incorpora a la normativa del PGOU el contenido de dicho artículo.

6.1. Propuesta de ordenación para los suelos hasta ahora contemplados como no urbanizables de protección agrícola:

- a. Clasificación del suelo: Suelo no urbanizable.
- b. Categoría: Carácter rural.
- c. Normativa de aplicación: Artículo 5.51 del PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Cartaya, que se mantiene con el contenido vigente.
- d. Condiciones a tener en cuenta en la futura modificación de la ordenación pormenorizada:
  - Art. 65.1 del POTLOH referente a parcela mínima vinculada a nave agrícolas.
  - Art. 99 del POTLOH sobre tratamiento paisajístico de pinares.
  - Art. 101 Tratamiento paisajístico de los Naranjales.
  - Art. 102 Tratamiento paisajístico de los regadíos de cultivos no arbóreos.
  - Art. 103 Tratamiento paisajístico de las Marismas y barras arenosas.
  - Art. 107.4 del POTLOH sobre integración paisajística urbano-rural de los núcleos urbanos.

6.2. Propuesta de delimitación de las superficies de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces y Riberas correspondientes a los tramos de los cauces incluidos en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva que atraviesan el ámbito de actuación de la presente Modificación.

- a. Se incorporan al Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces y Riberas las superficies del dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre delimitadas por el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva de los cauces contemplados por dicho Estudio que atraviesan el ámbito de actuación de la presente Modificación.
- b. Clasificación del suelo: Suelo No urbanizable (se mantiene la vigente).
- c. Categoría: Especial protección por legislación específica (se mantiene la vigente)
- d. Normativa de aplicación: Artículo 5.36 del PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Cartaya, al que la presente Modificación añade dos nuevos apartados para dar cumplimiento a lo requerido por el informe de la Administración Hidráulica.

6.3. Propuesta de ordenación para los suelos incluidos en el ámbito de la presente Modificación que cuentan con riesgo potencial de inundación de acuerdo con el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva.

- a. Clasificación del suelo: Suelo no urbanizable.
- b. Categoría: Especial protección por legislación específica.
- c. Normativa de aplicación: Artículo 5.39.bis del PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Cartaya, creado por la presente Modificación.

6.4. Propuesta de ordenación para los Espacios de Valor Natural incluidos en el ámbito de la presente Modificación.

- a. Clasificación del suelo: Suelo no urbanizable.
- b. Categoría: Especial protección por planificación territorial.
- c. Normativa de aplicación: Artículo 5.45.bis del PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Cartaya, creado por la presente Modificación.

6.5. Propuesta de establecimiento de medidas cautelares en el suelo no urbanizable.

- a. En las márgenes de los cauces no incluidos en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva, y hasta tanto la Administración Hidráulica Andaluza efectúe los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables, se delimita una banda de

protección de 150 metros a cada lado, medidos horizontalmente a partir del eje del cauce, quedando denominada zona cautelar por potencial riesgo de inundación. Las actuaciones urbanísticas en esta zona cumplirán con lo dispuesto en el artículo 5.52 del PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Cartaya, creado por la presente Modificación.

b. De acuerdo con lo previsto en el artículo 89 del POTLOH, en el contorno exterior de los Montes Públicos y de los Paisajes de Pinares se establece una banda de servidumbre de protección contra incendios, de 25 metros de anchura. Las actuaciones urbanísticas en esta zona cumplirán con lo dispuesto en el artículo 5.53 del PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Cartaya, creado por la presente Modificación.

## 7. NORMATIVA URBANÍSTICA

### TÍTULO V

#### CAPÍTULO VI

Sección 3.<sup>a</sup> Ordenación de las distintas zonas de suelo no urbanizable protegido por legislación específica, por la planificación territorial o por esta adaptación.

Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Artículo 5.34. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.
2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Cauces y Riberas. Dominio Público Hidráulico.
3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vías Pecuarias.
4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Río Piedras.
5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Monte Común.
6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Riesgo Potencial de Inundación.

Artículo 5.36. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Cauces y Riberas. Dominio Público Hidráulico.

1. Se incluyen en esta categoría las áreas así delimitadas en Plano, y los restantes espacios que forman parte de los cauces, lagunas y embalses existentes en el término municipal.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

3. En la zona de Dominio Público Hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente.

4. En las zonas de servidumbre sólo se podrán realizar actuaciones orientadas a los fines de paso público peatonal y para los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no se podrán autorizar construcciones.

5. Los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, sujetos a licencia o cualquier tipo de autorización urbanística municipal, solicitados sobre terrenos afectados por la zona de policía del Dominio Público Hidráulico, deberán indicar y resaltar expresamente, en la correspondiente solicitud, las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculo para la corriente o degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 5.39. bis. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Riesgo Potencial de Inundación.

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos que, clasificados como suelo no urbanizable por el PGOU-Adaptación vigente, cuentan con riesgo potencial de inundación de acuerdo con el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva.

2. Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios, y quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o

al estado ecológico de las masas de agua o puedan producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce.

3. Las zonas inundables serán compatibles con Espacios Libres siempre que los usos permitidos sean jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público, y en ellos se podrán realizar plantaciones de arbolado y jardinería. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

- a. No disminuirán la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- b. No incrementarán la superficie de zona inundable.
- c. No producirán afección a terceros
- d. No agravarán los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generarán riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- e. No degradarán la vegetación de ribera existente.
- f. Permitirán una integración del cauce en la trama urbana, de forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y de sus márgenes, siempre teniendo en cuenta las especies riparias nativas del lugar.
- g. Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenidas.

4. En las zonas inundables se diferencian, a su vez, tres zonas:

a. La correspondiente al riesgo de inundación por avenida de 50 años de periodo de retorno, así como los terrenos inundables de 100 años de periodo de retorno en los que el calado de la lámina de agua sea superior a 0,5 metros o en donde la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 m/sg. En esta zona no se permitirá edificación o instalación temporal o permanente, ni zonas de acampada. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales. En cualquier caso, se prohibirán usos que conlleven un riesgo un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.

b. La correspondiente al riesgo de inundación por avenida para un periodo de retorno entre 50 y 100 años. En esta zona se prohíbe la instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. No se permitirán instalaciones fijas de las zonas de acampada, y se prohibirán, asimismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

c. La correspondiente al riesgo de inundación por avenida para un periodo de retorno entre 100 y 500 años. En esta zona se prohíbe la instalación de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves, y se prohibirán, asimismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

Subsección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial.

Artículo 5.40. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial:

1. Suelo No Urbanizable de Zonas de Protección de Protección Ambiental establecidas por el POTLOH.
2. Suelo No Urbanizable de Cabezos y Puntos Geomorfológicos de Interés.
3. Suelo No Urbanizable Hitos Forestales.
4. Suelo No Urbanizable de Paisaje de Pinares.
5. Suelo No Urbanizable Espacios de Valor Natural.

Artículo 5.45. bis. Ordenación del Suelo No Urbanizable Espacios de Valor Natural.

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos así calificados por el Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva aprobado por el Decreto 130/2006, de 27 de junio.

2. En estas zonas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 58 del POTLOH, no se permitirán los usos residenciales, industriales, logísticos y turísticos, ni las viviendas y edificaciones destinadas a la explotación agraria, ni las construcciones o instalaciones de interés público.

TÍTULO V

CAPÍTULO VI

Sección 4.ª Medidas cautelares en suelo no urbanizable

Artículo 5.52. Zona Cautelar por Potencial Riesgo de Inundación.

1. En las márgenes de los cauces no incluidos en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva, y hasta tanto la Administración Hidráulica Andaluza efectúe los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables, se delimita una banda de protección de 150 metros a cada lado, medidos horizontalmente a partir del eje del cauce, quedando denominada zona cautelar por potencial riesgo de inundación.

2. En las zonas cautelares por potencial riesgo de inundación estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios, y quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o puedan producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce.

3. Los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, sujetos a licencia o cualquier tipo de autorización urbanística municipal, solicitados sobre terrenos afectados por la zona cautelar por potencial riesgo de inundación, deberán ser objeto de informe de la administración competente en materia de aguas.

4. La solicitud de autorización para actuaciones no compatibles con la evacuación de avenidas que se pretendan realizar en la zona cautelar por potencial riesgo de inundación deberá aportar, junto al correspondiente proyecto, los estudios hidrológico-hidráulicos en los que se delimiten las zonas inundables.

Artículo 5.53. Servidumbre de Protección contra incendios forestales.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 89 del POTLOH, en el contorno exterior de los Montes Públicos y de los Paisajes de Pinares se establece una servidumbre de protección contra incendios, de 25 metros, en la que no se permitirá la construcción de viviendas y edificaciones vinculadas a las explotaciones agrarias.

8. ANEXO 1. DIMENSIÓN DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES

Situación previa a esta Modificación.

SUELO NO URBANIZABLE			
IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN DE LA ZONA	CATEGORÍA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
SNUP-LE1	Protección del Río Piedras. Paraje Natural	Especial Protección por la Legislación Específica	17.522.158,00
SNUP-LE2	Protección Monte Común de Abajo y Monte Común de Arriba	Especial Protección por la Legislación Específica	103.007.849,00
SNUP-LE3	Protección de cauces, riberas y Laguna del Águila	Especial Protección por la Legislación Específica	-
SNUP-LE4	Protección de Vías Pecuarias	Especial Protección por la Legislación Específica	-
SNUP-LE5	Dominio Público Marítimo Terrestre	Especial Protección por la Legislación Específica	-
SNUP-LE6	Protección de yacimientos arqueológicos	Especial Protección por la Legislación Específica	53.513,00
SNUP-P1	Cabezos y Puntos Geomorfológicos de Interés Ambiental	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	1.176.777,00
SNUP-P2	Zonas de Protección Ambiental del POTLOH	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	116.430.656,00
SNUP-P3	Paisajes de Pinares	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	2.094.812,00
SNUP-P4	Hitos Forestales	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	1.266.039,00
SNUP-P5	Suelo No Urbanizable de Protección Cautelar Urbanística	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	1.479.486,00

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN DE LA ZONA	CATEGORÍA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
SNUP-P6	Suelo No Urbanizable de protección agrícola	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	39.894.420,00
SNUP-P7	Suelo No Urbanizable de protección forestal	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	99.442.244,00
SNUP-CN1	Suelo No Urbanizable	Carácter natural o rural	48.500.672,00

Situación posterior a la Modificación núm. 6

SUELO NO URBANIZABLE			
IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN DE LA ZONA	CATEGORÍA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
SNUP-LE1	Protección del Río Piedras. Paraje Natural	Especial Protección por la Legislación Específica	17.522.158,00
SNUP-LE2	Protección Monte Común de Abajo y Monte Común de Arriba	Especial Protección por la Legislación Específica	103.007.849,00
SNUP-LE3	Protección de cauces, riberas y Laguna del Águila	Especial Protección por la Legislación Específica	357.588,94
SNUP-LE4	Protección de Vías Pecuarias	Especial Protección por la Legislación Específica	-
SNUP-LE5	Dominio Público Marítimo Terrestre	Especial Protección por la Legislación Específica	-
SNUP-LE6	Protección de yacimientos arqueológicos	Especial Protección por la Legislación Específica	53.513,00
SNUP-LE7	Protección por Riesgo Potencial de Inundación	Especial Protección por la Legislación Específica	17.538.979,66
SNUP-P1	Cabezos y Puntos Geomorfológicos de interés ambiental	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	1.176.777,00
SNUP-P2	Zonas de Protección Ambiental del POTLOH	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	116.430.656,00
SNUP-P3	Paisajes de Pinares	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	2.094.812,00
SNUP-P4	Hitos Forestales	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	1.307.583,00
SNUP-P8	Espacios de Valor Natural	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	61.828,56
SNUP-P5	Suelo No Urbanizable de Protección Cautelar Urbanística	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	1.479.486,00
SNUP-P7	Suelo No Urbanizable de Protección Forestal	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	99.442.244,00
SNUP-CN1	Suelo No Urbanizable	Carácter natural o rural	87.636.784,82

## 9. ANEXO 2. INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL

Conclusiones del informe:

1. La modificación tiene como objeto cambiar la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística de protección agrícola a suelo no urbanizable de carácter natural o rural en el ámbito delimitando su cartografía.

2. El artículo 65.1 POTLOH establece que los PGOU determinarán las características de las viviendas y otras edificaciones vinculadas a las actividades agrícolas y forestales, en los espacios en que no esté expresamente prohibidas por este Plan. En este sentido, se regula que la parcela mínima vinculada a las naves agrarias será igual o superior a 10 ha, excepto en los regadíos de cultivos no arbóreos, en los que la parcela mínima deberá ser igual o superior a 2 ha, cantidades que deberán tenerse en cuenta por parte del planeamiento urbanístico y que no se incorporan con claridad a la presente modificación.

3. Según se indicó anteriormente, una vez consultada la cartografía asociada el POTLOH, el ámbito de la modificación cuenta con algunas Zonas de Interés Territorial, concretamente Espacios de Valor Natural y algunos ámbitos de la figura denominada Hitos Forestales, que no coinciden con los delimitados en la cartografía de planeamiento municipal, por lo que deberán grafarse al respecto. De acuerdo con el artículo 57 POTLOH, los

PGOU clasificarán como suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial las Zonas de Interés Territorial.

4. Consultada la cartografía asociada el POTLOH, concretamente el Plano de Recursos y Riesgos, el ámbito de la modificación cuenta con los siguientes recursos paisajísticos: Pinares, Naranjales, Regadíos de cultivos no arbóreos y Marismas y barras arenosas, que se regularan de acuerdo con lo indicado en los apartados anteriores. Así mismo, la modificación del PGOU deberá tener en cuenta el artículo 107.4 POTLOH, sobre integración paisajística urbano-rural de los núcleos urbanos.

5. En relación con los riesgos por inundabilidad, se tendrán en cuenta las consideraciones realizadas en el apartado correspondiente de este informe en el ámbito de los arroyos de la Pontezuela y del Pilar, que discurren por la zona objeto de la modificación.

6. Por último y, en relación con el riesgo por incendios forestales y por su posible afección dentro del ámbito de la Modificación núm. 6, el artículo 89 POTLOH establece que en el contorno exterior de los Montes Públicos (limitrofes con el ámbito de la presente modificación) y de los paisajes de Pinares, se establece una servidumbre de protección, de 25 metros, en la que no se permitirá la construcción de viviendas y edificaciones vinculadas a las explotaciones agrarias a que se hace referencia en el apartado 3 del artículo 65 POTLOH.

## 10. ANEXO 3. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN HIDRÁULICA ANDALUZA

### Conclusiones del informe:

1. Se deberá delimitar el Dominio Público Hidráulico, la zona inundable, la zona de servidumbre y la zona de policía de los cauces afectados por el planeamiento que han sido delimitados por Administración Hidráulica dentro del Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva (incluido el Estudio Previo P.r. 500 años). Dichos cauces se han enumerado en los apartados 2.1.1 y 2.1.2 del presente informe.

2. Se deberá delimitar el Dominio Público Hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía, así como establecer una zona cautelar por potencial riesgo de inundación de 150 metros a cada lado del cauce, de aquellos cauces no delimitados por la Administración Hidráulica Andaluza. Dichos cauces se han descrito en los apartados 2.1.1 y 2.1.2 del presente informe.

3. La delimitación del Dominio Público Hidráulico, de las zonas de servidumbre y de las zonas de policía de los cauces se efectuará únicamente en los tramos de los mismos que queden fuera de la delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre.

4. Las zonas inundables de los cauces establecidas en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva, así como las zonas cautelares por potencial riesgo de inundación que se establezcan, se delimitarán tanto dentro como fuera de la delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre.

5. La delimitación del Dominio Público Hidráulico, de la zona de servidumbre, de la zona de policía, de las zonas inundables de los cauces establecidas en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva y de las zonas cautelares por potencial riesgo de inundación, deberá plasmarse en la planimetría del proyecto de Modificación Puntual.

6. La Modificación Puntual debe clasificar a todo el Dominio Público y a su zona de servidumbre, establecidos en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica-DPH, así como a las zonas inundables, establecidas en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica-Zonas Inundables. Esta clasificación debe quedar reflejada tanto en la memoria del proyecto como en la planimetría adjunta.

7. En la zona de Dominio Público Hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente. En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística orientada a los fines de paso público peatonal y para los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrá prever construcciones. En la zona de policía la ordenación urbanística de los terrenos deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculo para la corriente o degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

8. En las zonas inundables establecidas en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva, así como en las zonas cautelares por potencial riesgo de inundación, así como en las zonas cautelares por potencial riesgo de inundación, estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios, y quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias, o

al estado ecológico de las masas de agua, o puedan producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce.

9. Para aquellas zonas donde se pretendan acometer actuaciones no compatibles con la evacuación de avenidas, y esta Administración Hidráulica no tuviese realizado el correspondiente estudio, el Ayuntamiento de Cartaya deberá aportar, junto al correspondiente proyecto, los estudios hidrológico-hidráulicos en los que se delimiten las zonas inundables.

10. Las zonas inundables serán compatibles con Espacios Libres siempre que los usos permitidos sean jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público, y en ellos se podrán realizar plantaciones de arbolado y jardinería. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

- a. No disminuirán la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- b. No incrementarán la superficie de zona inundable.
- c. No producirán afección a terceros.
- d. No agravarán los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generarán riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- e. No degradarán la vegetación de ribera existente.
- f. Permitirán una integración del cauce en la trama urbana, de forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y de sus márgenes, siempre teniendo en cuenta las especies riparias nativas del lugar.
- g. Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenidas.

11. Se deberá presentar ante esta Administración Hidráulica el documento apto para la aprobación definitiva de la Modificación Puntual núm. 6 del PGOU (Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.), t.m. de Cartaya, para que esta Administración pueda comprobar la incorporación del condicionado del presente informe. Sin el cumplimiento de este requerimiento el sentido del presente informe se entenderá como DESFAVORABLE.

## 11. ANEXO 4. NUEVO INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN HIDRÁULICA ANDALUZA

### Conclusiones del informe:

1. En la memoria deberá hacerse mención a que se ha efectuado la delimitación del Dominio Público Hidráulico, y de las zonas de servidumbre y policía, de los cauces que afectan a los terrenos objeto de planeamiento y que no han sido incluidos en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva.

2. En la Normativa Urbanística, deberá recogerse que:

En la zona de policía la ordenación urbanística de los terrenos deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculo para la corriente o degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

En las zonas inundables establecidas en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva, así como en las zonas cautelares por potencial riesgo de inundación, estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios, y quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o puedan producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce.

Las zonas inundables serán compatibles con Espacios Libres siempre que los usos permitidos sean jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público, y en ellos se podrán realizar plantaciones de arbolado y jardinería. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

- a. No disminuirán la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- b. No incrementarán la superficie de zona inundable.
- c. No producirán afección a terceros.
- d. No agravarán los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generarán riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- e. No degradarán la vegetación de ribera existente.

f. Permitirán una integración del cauce en la trama urbana, de forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y de sus márgenes, siempre teniendo en cuenta las especies riparias nativas del lugar.

g. Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenidas.

El presente documento ha sido elaborado por la empresa Urbanismo y Arquitectura LBA, S.L., bajo la dirección de don Pedro Bermúdez González, arquitecto, durante los meses de septiembre a noviembre del año 2011, y ha sido corregido, tras la aprobación provisional primera en julio de 2012, y las sucesivas aprobaciones provisionales segunda, tercera y cuarta, por la arquitecta municipal doña Soledad Romero Mantero.

Huelva, 11 de marzo de 2015.- La Vicepresidenta 3.<sup>a</sup> de la CTOTU, Josefa Inmaculada González Bayo.