

NORMATIVA



ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	571
CAPÍTULO 2. ZONAS DE PROTECCIÓN	572
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	574
CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN DE LA FRANJA COSTERA	575





CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y objetivos [N]

1. El presente Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía se ha elaborado de acuerdo con lo que determina el Título IV de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.
2. Son objetivos del Plan los siguientes:
 - a) Proteger los valores ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, agrícolas y forestales de los terrenos próximos a la costa que no han sido objeto de actuaciones urbanizadoras.
 - b) Favorecer la conectividad entre los espacios interiores y el litoral e impedir la consolidación de barreras urbanas.
 - c) Preservar de los procesos de transformación urbanísticas los espacios litorales afectados por riesgos naturales, especialmente de erosión e inundación.
 - d) Garantizar la efectividad de la protección de las servidumbres del dominio público marítimo terrestre.
 - e) Mejorar la funcionalidad y la calidad de vida de los espacios urbanizados existentes en los ámbitos del litoral.

Artículo 2. Contenido, documentación e interpretación del Plan. [N]

1. El Plan desarrolla los contenidos establecidos en el artículo 43 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, siendo su objeto el siguiente:
 - a) Fijar los objetivos territoriales a alcanzar y las propuestas a desarrollar durante la vigencia del Plan.
 - b) Establecer la delimitación concreta del ámbito territorial del Plan y de la Zona de Influencia del Litoral.
 - c) Delimitar las zonas que por motivos territoriales o de protección deben ser preservadas del desarrollo urbanístico.
 - d) Establecer las determinaciones precisas para garantizar un régimen homogéneo para las diferentes categorías de suelo no urbanizable de todo el ámbito del Plan.
 - e) Delimitar los corredores o ámbitos de conexión del sistema costero con el interior territorial.
 - f) Determinar los contenidos de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y el planeamiento urbanístico que deban ser objeto de adaptación, justificando las alteraciones propuestas para los mismos.
 - g) Fijar las previsiones para el desarrollo, seguimiento y ejecución del Plan.
2. De acuerdo con el artículo 12 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, el Plan consta de los siguientes documentos: Memoria Informativa, Fichas de Información, Memoria de Ordenación, Plano de Ordenación, Memoria Económica y Normativa.
3. La Memoria Informativa contiene un diagnóstico sintético de los estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan conforme a los objetivos establecidos. Esta Memoria no tiene valor normativo.

4. Las Fichas de Información complementan a la Memoria Informativa, conteniendo la información básica y el diagnóstico correspondiente a cada ámbito homogéneo de suelo no urbanizable y a cada uno de los sectores de suelo urbanizable afectados por el Plan.

5. La Memoria de Ordenación, especifica los objetivos generales, la descripción y justificación de las zonas de protección por áreas homogéneas. Constituye el documento básico para la interpretación del Plan en su conjunto. Los contenidos de la Memoria de Ordenación que no tengan reflejo en la Normativa se entenderán que tienen el carácter de Recomendación.

6. El Plano de Ordenación está compuesto por 103 hojas a escala 1:30.000 que definen el ámbito del Plan y la delimitación de las zonas adscritas a las diferentes categorías de protección reguladas en esta Normativa.

7. La Memoria Económica, que justifica la ausencia de actuaciones inversoras derivadas de las determinaciones de protección, sin perjuicio de los instrumentos de ordenación y mejora ambiental de la franja costera previstos en el Plan.

8. La Normativa constituye el conjunto de determinaciones de protección del Plan.

9. En caso de imprecisión o contradicción entre los distintos documentos del Plan, se aplicará el siguiente orden de prevalencia:

- Normativa.
- Memoria de ordenación.
- Plano de Ordenación.
- Memoria Informativa y Fichas de Información.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento denominado "Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía" incorpora las modificaciones derivadas del periodo de Información Pública y Audiencia, que fueron informadas favorablemente por la Comisión de Redacción en su sesión de 22 de diciembre de 2014.

EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN SUBREGIONAL DEL LITORAL

Fdo.: Luis J. Contador Martín

10. Si aplicados los criterios establecidos en el apartado anterior subsiste la discrepancia, prevalecerá la interpretación más favorable para la sostenibilidad, la protección de los recursos naturales, culturales y paisajísticos y el interés público y social.

Artículo 3. Ámbito del Plan y Zona de Influencia del Litoral. [N]

1. El ámbito del Plan definido en el Plano de Ordenación está integrado por:
 - a) El territorio de los términos municipales incluidos en el Anexo I de la Ley 1/1994, de 11 de enero, comprendido en la franja de 500 metros de amplitud medida en proyección horizontal tierra adentro desde la línea que determina el dominio público marítimo-terrestre en todo el litoral de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En las zonas contiguas a los ríos se incluyen los terrenos próximos a la desembocadura identificados expresamente en el Plano de Ordenación.
 - b) Los ámbitos exteriores a la franja mencionada incluidos como zonas de protección territorial por considerarse necesarios para completar el ecosistema costero, bien por tratarse de terrenos colindantes a suelos protegidos por la planificación territorial, o por constituir ámbitos de características fisiográficas homogéneas. En estos casos el límite del ámbito del Plan se define con referencia a elementos físicos o jurídicos identificables, tales como caminos, vías pecuarias, carreteras, autovías o límites parcelarios.
2. En caso de reducción de la zona de dominio público marítimo-terrestre por modificación del deslinde, la zona afectada formará parte del ámbito de este Plan y a la misma le serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 14.4. En caso de ampliación de la zona de dominio público marítimo-terrestre los



nuevos límites del ámbito del Plan deberán fijarse mediante la modificación del mismo, sin perjuicio de la aplicación a los terrenos objeto de este ampliación del régimen establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

3. A los efectos establecidos en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Zona de Influencia del Litoral en el ámbito de este Plan, estará integrada por los terrenos definidos en el apartado 1 del presente artículo.

Artículo 4. Vigencia, innovación y seguimiento del Plan. [N]

1. El presente Plan tendrá vigencia indefinida.

2. El Plan será revisado cuando lo prevea el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, o cuando concurren otras circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente en la ordenación o puedan alterar la consecución de los objetivos establecidos por este Plan y así lo acuerde el Consejo de Gobierno.

3. El titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio podrá acordar la modificación del Plan cuando lo considere necesario para el mejor cumplimiento de sus objetivos, y siempre que no sea consecuencia de las previsiones o circunstancias señaladas en el apartado anterior.

4. No se considerarán modificaciones del Plan los ajustes resultantes de su desarrollo y ejecución, así como el establecimiento por el planeamiento urbanístico de normativa con mayor grado de restricción que la establecida en este Plan.

5. Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio la realización de las actuaciones relacionadas con el seguimiento y desarrollo del Plan.

Artículo 5. Efectos del Plan. [N]

1. El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía es vinculante para los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y para el planeamiento urbanístico, que deberán ajustarse a sus determinaciones.

2. Las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional aprobados permanecerán vigentes en el ámbito del Plan siempre que no contradigan las establecidas por este, y prevalecerán en los casos que resulten más restrictivas que las derivadas del régimen de protección establecido por este Plan.

3. De acuerdo con el artículo 21 de la Ley 1/1994, las determinaciones de este Plan tienen el carácter de Normas (N), Directrices (D) y Recomendaciones (R), indicándose con estas iniciales el rango normativo que corresponda a cada artículo.

4. Las Normas son determinaciones de aplicación directa vinculantes para las Administraciones y Entidades Públicas así como para los particulares en los suelos clasificados como urbanizables o no urbanizables.

5. Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Los Órganos de las Administraciones Públicas a las que corresponda su desarrollo y aplicación establecerán las medidas para la consecución de dichos fines.

6. Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo dirigidas a las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos y determinaciones del Plan.

7. Las Normas de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de los planes de ordenación del territorio, las de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y las de los instrumentos de planeamiento urbanístico general.

8. En cualquier caso, las determinaciones de este Plan, se cual sea su carácter, estarán sometidas al ordenamiento jurídico vigente en el momento de su aplicación. En particular, la regulación de usos en las zonas de servidumbre de protección y tránsito se sujetará a lo establecido en la legislación en materia de costas.

CAPÍTULO 2. ZONAS DE PROTECCIÓN

Artículo 6. Categorías de protección [N]

1. Se incluyen en las zonas de protección los ámbitos delimitados en el Plano de Ordenación en razón a sus valores ambientales, paisajísticos, existencia de riesgos naturales o aquellos que por su posición cumplen funciones territoriales y quedan excluidos del proceso de urbanización.

2. Se establecen en el Plan las siguientes categorías de protección:

a) Zonas litorales de Protección Ambiental (Código en plano PA).

b) Zonas litorales de Protección Territorial 1 (Código en plano PT1).

c) Zonas litorales de Protección Territorial 2 (Código en plano PT2).

3. No son objeto de protección en este Plan los suelos clasificados como urbanos, consolidados o no consolidados, los terrenos calificados como sistemas generales portuarios y aeroportuario y los adscritos a la defensa nacional. A estos efectos, en los municipios sin planeamiento general se estará a lo dispuesto en la disposición transitoria séptima de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Las determinaciones de protección de este Plan no serán de aplicación a las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable que a la fecha de aprobación del Plan se encuentre en tramitación y hayan superado la fase de información pública.

5. El planeamiento urbanístico ajustará los límites de las zonas de protección de acuerdo con sus escalas cartográficas, justificando en todo caso el cumplimiento de los objetivos establecidos en este Plan. Para ello los ayuntamientos deberán utilizar la cartografía del Plan en soporte magnético que se encuentra georreferenciada a escala 1:10.000 de la cartografía oficial de la Junta de Andalucía.

6. En las zonas de protección los instrumentos de planeamiento general deberán justificar la idoneidad de sus determinaciones para la preservación de los valores puestos de manifiesto en la Memoria de Ordenación.

Artículo 7. Zonas litorales de Protección Ambiental [N]

1. Se incluyen en estas zonas los suelos pertenecientes a los Espacios Naturales Protegidos, los montes de dominio público, los espacios de la Red Natura 2000, las vías pecuarias y el dominio público hidráulico, delimitados conforme a la legislación e instrumentos de planificación correspondiente.

2. En particular, quedan incluidos en esta zona los siguientes sectores de suelo urbanizable, ubicados en el Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar y protegidos por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales vigente:

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento denominado "Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía" incorpora las modificaciones derivadas del periodo de Información Pública y Audiencia, que fueron informadas favorablemente por la Comisión de Redacción en su sesión de 22 de diciembre de 2014.

EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN SUBREGIONAL DEL LITORAL

Fdo.: Luis J. Contador Martín



Código Plano	Provincia	Municipio	Ámbito de planeamiento
AL-S7	ALMERÍA	NÍJAR	SAU-FA-1 La Fabriquilla
AL-S9	ALMERÍA	CARBONERAS	SUS ST-2 El Camillar
AL-S10	ALMERÍA	CARBONERAS	SUO ST-1 Algarrobico

Artículo 8. Zonas litorales de Protección Territorial 1. [N]

1. Se incluyen en esta zona los suelos que poseen algunas de las siguientes características:

- a) Suelos con valores naturales o paisajísticos de interés colindantes con el Dominio Público Marítimo Terrestre o con zonas litorales de Protección Ambiental.
- b) Suelos que permiten la conexión de la costa con los espacios naturales protegidos del interior.

2. En particular, quedan incluidos en esta zona de protección territorial los siguientes ámbitos de suelo urbanizable delimitados por el planeamiento vigente:

Código Plano	Provincia	Municipio	Ámbito de planeamiento
CA-S7	CÁDIZ	CONIL	SUS SLN2 Rosam Puerto 2
CA-S8	CÁDIZ	CONIL	SUS SLN1 Rosam Puerto 1
CA-S10	CÁDIZ	BARBATE	SUS CM5 Caños de Meca
CA-S12	CÁDIZ	TARIFA	SUS LI 02 Valdevaqueros
CA-S13	CÁDIZ	TARIFA	SUNP 01 UUI1 Las Piñas
CA-S14	CÁDIZ	TARIFA	SUS LI 01 Torre la Peña
CA-S15	CÁDIZ	TARIFA	SUO LI 01(SUP1 SL3) Los Lances
CA-S16	CÁDIZ	TARIFA	SUNS 02 UUI2 Pedro Valiente
CA-S18	CÁDIZ	SAN ROQUE	SUS 001-GL
GR-S5	GRANADA	ALMUÑECAR	SUNS-01 Barranco de Enmedio
GR-S6	GRANADA	SALOBREÑA	SUE TR L1 Laderas
AL-S8	ALMERÍA	CARBONERAS	SUO ST3 El Cañar
AL-S11	ALMERÍA	MOJACAR	SUS 2

3. Asimismo, quedan incluidos en la zona litoral de Protección Territorial 1 los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación pertenecientes a los siguientes sectores urbanizables:

Código Plano	Provincia	Municipio	Ámbito de planeamiento
HU-S7	HUELVA	MOGUER	SUS 5 Las Huesas
AL-S13	ALMERÍA	CUEVAS DE ALMANZORA	SUS CP-1

Artículo 9. Zonas litorales de Protección Territorial 2. [N]

1. Se incluyen en estas zonas los suelos que poseen alguna de las siguientes características:

- a) Suelos con valores naturales o paisajísticos dignos de protección en los que existen edificaciones, construcciones o instalaciones construidas al margen de la legalidad o que se encuentran en situación de fuera de ordenación.
- b) Suelos que facilitan la conectividad de la costa con el interior.
- c) Suelos libres de edificación que cumplen funciones territoriales específicas, de impedir la conurbación entre núcleos urbanos o contribuir a mejorar la calidad ambiental y urbana en espacios costeros muy urbanizados.
- d) Suelos de transición entre los suelos urbanizados, la costa y las zonas con valores naturales.
- e) Suelos sometidos a riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

2. En particular, quedan incluidos en esta zona los siguientes ámbitos de suelo urbanizable delimitados por el planeamiento vigente:

Código plano	Provincia	Municipio	Ámbito de planeamiento
HU-S1	HUELVA	LEPE	SUS Antilla Este
HU-S2	HUELVA	LEPE	SUS La Vera 5
HU-S3	HUELVA	LEPE	SUS La Bella Sur
HU-S4	HUELVA	LEPE	SUS La Bella, Centro hípico
HU-S5	HUELVA	CARTAYA	SUS - C3 Ribera de Cartaya
HU-S6	HUELVA	CARTAYA	SUS-M1
CA-S1	CÁDIZ	SANLÚCAR BARRAMEDA	SUNP-BO-2 Bonanza
CA-S3	CÁDIZ	CHIPIONA	SUS AR S3 Camarón
CA-S17	CÁDIZ	LA LÍNEA	SUNS 14-C-02 Los Charcones
CA-S19	CÁDIZ	SAN ROQUE	SUS 03-TG
CA-S20	CÁDIZ	SAN ROQUE	SUS 04-TG
MA-S1	MÁLAGA	MANILVA	SUS CH-U-3 Loma del Rey
MA-S2	MÁLAGA	ESTEPONA	SURS-C7 Playa Guadalmansa
MA-S3	MÁLAGA	VÉLEZ MÁLAGA	SUNS A1 Valle de Niza I
MA-S4	MÁLAGA	VÉLEZ MÁLAGA	SUNS A2 Valle de Niza II
MA-S5	MÁLAGA	VÉLEZ MÁLAGA	SUS A3-S2 Torre Jaral II
MA-S6	MÁLAGA	VÉLEZ MÁLAGA	SUS A2 Arroyo El Cabo
MA-S7	MÁLAGA	VÉLEZ MÁLAGA	SUS A3 El Pinto
MA-S9	MÁLAGA	VÉLEZ MÁLAGA	SUNS L2 Loma Juanelo II
MA-S10	MÁLAGA	VÉLEZ MÁLAGA	SUNS L1 Loma Juanelo III
GR-S3	GRANADA	ALMUÑECAR	SUNS-09 Las Tejas
GR-S4	GRANADA	ALMUÑECAR	SUNS-02 Barranco Cabría
GR-S7	GRANADA	MOTRIL	SUS-TOR-3 Torrenueva Playa Oeste
GR-S8	GRANADA	ALBUÑOL	SAU-1
AL-S1	ALMERÍA	ADRA	SUS S-2-AZ
AL-S2	ALMERÍA	ADRA	SUS S-1-AZ
AL-S3	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	Z-SOL-05
AL-S4	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	SURNS-El Solanillo + SG Adscritos
AL-S6	ALMERÍA	ALMERÍA	SUNP-TOY-02 El Toyo 2
AL-S12	ALMERÍA	CUEVAS DE ALMANZORA	SUS VI-1

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento denominado "Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía" incorpora las modificaciones derivadas del periodo de Información Pública y Audiencia, que fueron informadas favorablemente por la Comisión de Redacción en su sesión de 22 de diciembre de 2014.

EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN SUBREGIONAL DEL LITORAL

Fdo.: Luis J. Contador Martín





3. Asimismo, quedan incluidos en zona litoral de protección territorial 2 los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación pertenecientes a los siguientes ámbitos de planeamiento:

Código plano	Provincia	Municipio	Ámbito de planeamiento
CA-S2	CÁDIZ	SANLÚCAR BARRAMEDA	SUNP-JA-3
CA-S4	CÁDIZ	ROTA	SUNS AR6-SUNP-AD Agua Dulce
CA-S5	CÁDIZ	PUERTO REAL	SUNS Villanueva Norte
CA-S6	CÁDIZ	SAN FERNANDO	SUNS 02 Camposoto
CA-S9	CÁDIZ	VEJER DE LA FRONTERA	SUS-5 El Palmar
CA-S11	CÁDIZ	BARBATE	SUS CM4-El Faro
MA-S8	MÁLAGA	VELEZ MÁLAGA	SUNS A4 La Sierresuela
GR-S1	GRANADA	ALMUÑECAR	SUS-MP.98
GR-S2	GRANADA	ALMUÑECAR	SUS-06 La Herradura
AL-S5	ALMERÍA	ROQUETAS	SURNS Las Marinas + SG Adscritos

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Artículo 10. Régimen de uso de las zonas litorales de protección ambiental (PA). [N y D]

1. El planeamiento urbanístico general establecerá la clasificación del suelo y el régimen de usos de las Zonas litorales de protección ambiental de acuerdo con la normativa e instrumentos de planificación que les sean de aplicación y la normativa de este Plan. [D]
2. Las zonas que los Planes de Ordenación de Recursos Naturales incluyan en una categoría cuyo régimen permita su incorporación al proceso urbanístico, deberá cumplir además de lo dispuesto en dichos planes los requerimientos establecidos en el artículo 14.1. [N]
3. En los espacios protegidos Red Natura 2000 no incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que tras la evaluación de las repercusiones sobre dicha red se determine su no afectación a los hábitats naturales y las especies que motivaron su designación. [N]
4. En los Montes de Dominio Público solo estarán permitidas las actuaciones destinadas a la vigilancia, gestión y conservación de las formaciones forestales existentes, de la flora y fauna existentes y, en su caso, las instalaciones que tengan por objeto fomentar el uso público de estos espacios. [N]
5. En los Montes Públicos y en los espacios protegidos Red Natura 2000 no incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos, les será de aplicación, además de su normativa específica, el régimen de usos correspondiente a las Zonas Litorales de Protección Territorial que en cada caso se establecen en el Plano de Ordenación. [N]
6. En caso de producirse una redelimitación de los límites de la Red de Espacios Naturales Protegidos que conlleve una reducción de la superficie protegida, los terrenos excluidos pertenecientes al ámbito de este Plan se incorporarán por el planeamiento general con la misma categoría de protección que los terrenos colindantes. Si fueran colindantes a suelos urbanos o urbanizables se incorporarán como sistema de espacios libres. [D]

Artículo 11. Régimen de uso de las zonas litorales de protección territorial 1 (PT1). [N y D]

1. Los instrumentos de planeamiento general preservarán estos espacios de la urbanización mediante su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección y establecerán las medidas necesarias para el

mantenimiento de los recursos naturales existentes, de acuerdo con las determinaciones establecidas en este Plan. [D]

2. En estos espacios se prohíben expresamente [N]:

- a) La construcción de viviendas, industrias o cualquier otro tipo de construcciones e instalaciones, excepto las vinculadas directamente a la conservación y al mantenimiento de los valores naturales, o a las actividades recreativas o educativas asociadas a los mismos, así como las infraestructuras destinadas a la prestación de servicios públicos que, ineludiblemente, deban localizarse en esta zona.
- b) Cualquier actuación que pueda alterar las condiciones paisajísticas del ámbito, en relación con su magnitud, visibilidad y dificultad de integración en el entorno, o que pueda inducir riesgos graves de erosión, salvo las infraestructuras e instalaciones sujetas a instrumentos de control y prevención ambiental que hayan integrado las correspondientes medidas de restauración e integración paisajísticas.
- c) Los movimientos de tierra que alteren el perfil del terreno, excepto los precisos para la mejora ambiental del lugar, para garantizar la accesibilidad y el uso público del litoral, para el mantenimiento de la explotación agrícola tradicional, o para el mantenimiento y conservación de las infraestructuras destinadas a la prestación de servicios públicos.

d) Los cultivos intensivos en invernaderos.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 13, se permite la rehabilitación y adecuación de las edificaciones existentes construidas con licencia urbanística o que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para su destino a restauración, establecimientos de alojamientos turísticos u otras actuaciones de interés público para usos vinculados directamente a los usos de la playa, que por su tipología y características constructivas resulten aptas para estos usos. [N]

4. Excepcionalmente, los instrumentos de planeamiento general podrán incorporar al proceso urbanístico los suelos incluidos en zonas de protección territorial 1 que, justificadamente, se consideren imprescindibles para [D]:

- a) Satisfacer la demanda de crecimiento de los núcleos ubicados íntegramente en el ámbito del Plan.
- b) Completar la estructura urbana de los núcleos existentes o resolver la ordenación de las zonas de contacto entre el suelo urbano y los suelos protegidos por este Plan.

5. Los suelos no urbanizables que por los criterios anteriores se incorporen al proceso urbanístico, deberán cumplir las condiciones establecidas en los apartados a), b), e) y f) del artículo 14.1 y las siguientes [D]:

- a) No se podrán clasificar nuevos suelos hasta que se haya consolidado por la edificación el 70% de los suelos urbanos y urbanizables existentes en el núcleo que se amplía.
- b) Los núcleos existentes incluidos íntegramente en el ámbito del Plan, podrán ocupar la zona colindante al dominio público marítimo terrestre siempre que se justifique expresamente la imposibilidad de crecimiento hacia el interior.

Artículo 12. Régimen de uso de zonas litorales de protección territorial 2 (PT2). [N y D]

1. Los instrumentos de planeamiento general preservarán estos espacios de la urbanización mediante su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, o su destino a sistema de espacios libres y establecerán las medidas necesarias para el mantenimiento de las condiciones paisajísticas y de los usos forestales o agrícolas de acuerdo con las determinaciones establecidas en este Plan. [N]

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento denominado "Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía" incorpora las modificaciones derivadas del periodo de Información Pública y Audiencia, que fueron informadas favorablemente por la Comisión de Redacción en su sesión de 22 de diciembre de 2014.

EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN SUBREGIONAL DEL LITORAL

Fdo.: Luis J. Contador Martín



2. En estos espacios se prohíben expresamente [N]:

- a) La construcción de viviendas, industrias o cualquier otro tipo de construcciones e instalaciones, excepto las vinculadas directamente a la conservación y al mantenimiento de los valores naturales, o a las actividades recreativas o educativas asociadas a los mismos, así como las infraestructuras destinadas a la prestación de servicios públicos que, ineludiblemente, deban localizarse en esta zona. Asimismo, en los terrenos incluidos en la franja comprendida entre los 200 y 500 metros a partir del dominio público marítimo terrestre, quedan exceptuadas de esta prohibición las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, las instalaciones recreativas, deportivas al aire libre o de ocio, los establecimientos de restauración y de alojamiento turístico, y otras actuaciones de interés público en suelo no urbanizable vinculadas directamente a los usos de la playa.
- b) Cualquier instalación que pueda alterar las condiciones paisajísticas del ámbito, en relación con su magnitud, visibilidad y dificultad de integración en el entorno, o que pueda inducir riesgos graves de erosión, salvo las infraestructuras sujetas a instrumentos de prevención y control ambiental que hayan integrado las correspondientes medidas de restauración e integración paisajísticas.
- c) Los movimientos de tierra que alteren el perfil del terreno, excepto los precisos para la mejora ambiental del lugar, para garantizar la accesibilidad y el uso público del litoral, o para el mantenimiento y conservación de las infraestructuras destinadas a la prestación de servicios públicos. Asimismo, se permiten los movimientos de tierras necesarios para la actividad agrícola en las condiciones establecidas por los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional.

3. Las edificaciones permitidas deberán tener como máximo dos plantas (baja + 1) y adecuarse a la tipología del lugar y a los requisitos de integración paisajística exigidos en el artículo 15. [N]

4. Excepcionalmente, los instrumentos de planeamiento general podrán incorporar al proceso urbanístico los suelos incluidos en zonas de protección territorial 2 que, justificadamente, se consideren imprescindibles para [D]:

- a) Satisfacer la demanda de crecimiento de los núcleos ubicados en este ámbito, cuando no sea posible satisfacer dicha demanda en contigüidad con los mismos fuera de los 500 metros del corredor litoral.
- b) Completar la estructura urbana de los núcleos existentes o resolver la ordenación de las zonas de contacto entre el suelo urbano o urbanizable y el suelo no urbanizable protegido por este Plan.

5. Los suelos no urbanizables que por los criterios anteriores se incorporen al proceso urbanístico, deberán cumplir las condiciones establecidas en los apartados a), b), e) y f) del artículo 14.1 y las siguientes [D]:

- a) No se podrán clasificar nuevos suelos hasta que se haya consolidado por la edificación el 70% de los suelos urbanos y urbanizables existentes en el núcleo que se amplía, excepto que dichos suelos se destinen a la ampliación en contigüidad de instalaciones productivas existentes.
- b) Los núcleos existentes incluidos íntegramente en el ámbito del Plan, podrán ocupar la zona colindante al dominio público marítimo terrestre siempre que se justifique expresamente la imposibilidad de crecimiento hacia el interior.

6. El planeamiento general integrará las nuevas infraestructuras que se autoricen en desarrollo de los instrumentos de planificación portuaria que afecten al ámbito del Plan, incluyendo los suelos que sean precisos para las instalaciones, dotaciones y demás actividades complementarias.

Artículo 13. Régimen de las edificaciones existentes afectadas por las determinaciones del Plan. [N y D]

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes, que, como consecuencia de la entrada en vigor de este Plan se encuentren en situación legal de fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012,

de 10 de enero, quedarán sujetas al régimen dispuesto en el mismo y a las siguientes condiciones y limitaciones [N]:

- a) Mantendrán el uso y podrán seguir desarrollando la actividad para la que fueron autorizadas y en las condiciones exigidas por dicha autorización. Asimismo, podrán renovarse las concesiones administrativas otorgadas de conformidad con la legislación sectorial de aplicación.
- b) Se podrán realizar obras de reparación y conservación, así como las necesarias para la adecuación de la actividad a la normativa sectorial que le sea de aplicación o las precisas para reducir su impacto ambiental o paisajístico. En zonas litorales de protección territorial 2 se podrán autorizar, además, de forma justificada y en las condiciones que establezca el planeamiento, obras de consolidación y ampliación siempre que se ubiquen en zonas degradadas y no afecten a espacios arbolados o de interés natural.
- c) Se podrá modificar el uso al que se destinan siempre que sea conforme con el régimen establecido por el Plan para las distintas categorías de protección.

2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes que a la entrada en vigor de este Plan se encuentren en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, quedarán sometidas al régimen de obras y autorizaciones establecido en el mismo. [N]

3. El planeamiento urbanístico establecerá un régimen específico para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación en función del grado de compatibilidad con la protección establecida en el Plan, sin que en ningún caso puedan alterarse las condiciones del apartado 1 de este artículo. [D]

CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN DE LA FRANJA COSTERA

Artículo 14. Incorporación de suelos al proceso urbanístico. [N, D y R]

1. Los instrumentos de planeamiento general podrán incorporar al proceso urbanístico los suelos no urbanizables no incluidos en las zonas de protección siempre que se ajusten a los siguientes criterios (D):

- a) Deberán ser colindante al menos en un 30% de su perímetro con suelos urbanos o urbanizables con ordenación pormenorizada.
- b) No se podrán delimitar sectores de suelo urbanizable en terrenos cuya pendiente media sea superior al 50% ni podrán edificarse los suelos con pendientes superiores al 35%, debiendo quedar justificadas estas circunstancias en el correspondiente instrumento de planeamiento.
- c) Los terrenos incluidos en los primeros 200 metros a partir del dominio público marítimo terrestre, se clasificarán como suelo no urbanizable de especial protección o se destinarán a sistema de espacios libres. Se exceptúan de esta condición, los suelos colindantes con los núcleos existentes íntegramente incluidos en el ámbito del Plan que se consideren necesarios para satisfacer la demanda endógena de los mismos, y siempre que se justifique expresamente la inexistencia de otra alternativa de crecimiento en continuidad.
- d) Los terrenos incluidos en la franja comprendida entre los 200 y 500 metros a partir del dominio público marítimo terrestre se destinarán a espacios libres, infraestructuras urbanas, dotaciones o a uso hotelero. Se exceptúan de esta condición, los suelos necesarios para completar la ordenación del suelo urbano consolidado y los ubicados en zonas con el frente litoral ocupado con usos urbanos, así como los colindantes con los núcleos de población o de actividades productivas, íntegramente incluidos en el ámbito del Plan, que se consideren necesarios para satisfacer la demanda endógena de los mismos.
- e) Los sistemas generales de espacios libres se ubicarán, siempre que sea posible, colindantes con el dominio público marítimo terrestre o hidráulico, y facilitarán el acceso a la costa.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento denominado "Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía" incorpora las modificaciones derivadas del periodo de Información Pública y Audiencia, que fueron informadas favorablemente por la Comisión de Redacción en su sesión de 22 de diciembre de 2014.

EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN SUBREGIONAL DEL LITORAL

Fdo.: Luis J. Contador Martín



- f) Se respetarán las zonas arboladas, y las zonas de interés natural ubicadas en el interior de los sectores las cuales se calificarán como sistema general o local de espacios libres.

2. La incorporación al proceso urbanístico de los suelos urbanizables no sectorizados incluidos en la franja de los 500 metros, no afectados por las zonas de protección del Plan, deberá respetar las condiciones establecidas en el apartado anterior, que prevalecerán sobre las del planeamiento urbanístico. [N]

3. No podrán realizarse modificaciones del planeamiento general de los sectores incluidos en todo o en parte en el ámbito del Plan, y no afectados por las zonas de protección, que tengan por objeto incrementar la edificabilidad establecida, o modificar la relación entre usos que suponga un incremento del número de viviendas previstas. Se exceptúan de esta condición las modificaciones que se enmarquen en una revisión del planeamiento general que en su conjunto no incrementa el techo edificable ni la capacidad residencial de los sectores afectados. [N]

4. En caso de reducción de la zona de dominio público marítimo terrestre, a que hace referencia el artículo 3.2, el planeamiento general incorporará los terrenos entre el nuevo deslinde y el establecido en este Plan con la misma categoría de protección que los terrenos colindantes. Si fueran colindantes a suelos urbanos o urbanizables se incorporarán como sistema de espacios libres. [D]

5. Los suelos destinados en el planeamiento vigente a sistema general deberán mantener su calificación y el uso previsto, o modificar el mismo siempre que su destino sea sistema de espacios libres, dotaciones deportivas al aire libre, u otras dotaciones vinculadas directamente a la playa. [N]

6. Se recomienda que el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable no afectados por las determinaciones de protección de este Plan se adapte a los criterios establecidos en el apartado 1 del presente artículo. [R]

Artículo 15. Medidas para la integración paisajística [N y D]

1. Los instrumentos de planeamiento general, deberán incorporar un estudio de integración paisajística de los desarrollos urbanísticos previstos en el ámbito del Plan. El estudio identificará y valorará los impactos potenciales que estas actuaciones pueden tener sobre el paisaje y en su percepción, justificará las determinaciones adoptadas por el planeamiento para la incorporación de estos desarrollos y establecerán las condiciones que deben ser tenidas en cuenta para la ordenación pormenorizada de estos suelos. [N]

2. En ausencia de las determinaciones a que hace referencia el apartado anterior, los instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a terrenos incluidos en todo o en parte en el ámbito del Plan, deberán justificar la ausencia de impacto paisajístico como consecuencia de la ordenación establecida y las medidas adoptadas para la integración paisajística de las actuaciones previstas. [N]

3. Las Actuaciones de interés Público en suelo no urbanizable que sean autorizables conforme a este Plan, deberán incluir un estudio que identifique y valore los impactos potenciales que estas actuaciones pueden tener sobre el paisaje y en su percepción, así como las medidas adoptadas para la integración de la actuación. Esta documentación formará parte del Proyecto de actuación o del Plan Especial correspondiente y se incorporará, en su caso, al procedimiento de evaluación ambiental. [N]

4. Serán condiciones básicas para la integración paisajística [D]:

- La adecuación a la morfología y la topografía del lugar.
- El mantenimiento de los elementos naturales o patrimoniales existentes y su armonización con la ordenación propuesta.
- La integración de la volumetría, materiales y texturas en el marco territorial o en la trama urbana preexistente.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento denominado "Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía" incorpora las modificaciones derivadas del periodo de Información Pública y Audiencia, que fueron informadas favorablemente por la Comisión de Redacción en su sesión de 22 de diciembre de 2014.

EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN SUBREGIONAL DEL LITORAL

Fdo.: Luis J. Contador Martín

- d) La no afectación visual a elementos significativos del paisaje, tales como hitos, escarpes, líneas de cornisas u otros elementos singulares.

Artículo 16. Determinaciones específicas para los terrenos incluidos en las Zonas litorales de Protección Territorial. [D y R]

1. El planeamiento urbanístico general del municipio de Moguer redelimitará el suelo urbanizable clasificado al este del núcleo urbano de Mazagón excluyendo del mismo los terrenos protegidos por este Plan. [D]

Se recomienda que el planeamiento urbanístico destine los suelos urbanizables delimitados conforme al apartado anterior a usos dotacionales y turísticos, preservando de la edificación las zonas forestales arboladas en contacto con el espacio protegido. [R]

2. El planeamiento urbanístico general de La Línea de la Concepción debe armonizar y compatibilizar los desarrollos turísticos de carácter supramunicipal propuestos por el POT del Campo de Gibraltar con la permeabilidad del litoral, garantizando la conectividad ecológica entre la ribera del mar y las sierras interiores, de tal forma que se preserve de desarrollos urbanísticos al menos el 60% del frente litoral situado entre los núcleos de La Alcaidesa y Santa Margarita. Los suelos no urbanizables que por los criterios anteriores se incorporen al proceso urbanístico deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 14.1. [D]

3. El planeamiento urbanístico general de Almuñécar redelimitará el sector urbanizable SUS-6 "La Herradura" y el ámbito no sectorizado SUNS-09 "Las Tejas", y establecerá los criterios de ordenación de los mismos de forma que se destinen a sistema de espacios libres los suelos necesarios para mantener la conexión entre el frente litoral no ocupado y los espacios protegidos del interior, ubicando en las zonas con el frente litoral ya transformado los suelos edificables necesarios para reequipar y completar la trama urbana existente. [D]

4. El planeamiento urbanístico general de Cuevas de Almanzora redelimitará el sector urbanizable SURS-VI-I, de forma que se preserve de desarrollos urbanísticos los terrenos afectados por el LIC Sierra Almagrera, la zona afectada por la contaminación radiológica y la franja discontinua adyacente a la desembocadura del río Almanzora. [D]

5. El planeamiento urbanístico general de Punta Umbría, atendiendo a la configuración geográfica peninsular de su término municipal, podrá incorporar al proceso urbanístico los terrenos incluidos en las zonas de protección que se justifiquen como necesarios para satisfacer la demanda de crecimiento en continuidad o para completar la estructura urbana del núcleo existente. [D]

6. El planeamiento urbanístico general de Lepe podrá incorporar al proceso urbanístico los terrenos incluidos en zonas de protección, que, situados en continuidad con el núcleo urbano de la Bella, se justifiquen necesarios para satisfacer su demanda de crecimiento o para completar la trama urbana del núcleo existente, manteniendo libre de edificación los primeros 200 metros a partir del dominio público marítimo terrestre. [D]

7. El planeamiento urbanístico general de Adra podrá completar la ordenación del frente litoral en la playa del Censo, incorporando al proceso urbanístico los terrenos delimitados por el paseo marítimo y el suelo urbano consolidado en el extremo norte del ámbito del Plan. [D]

8. En las zonas protegidas de los municipios de Sanlúcar de Barrameda, Chipiona, Rota, Chiclana de la Frontera, Vejer, Barbate y La Línea de la Concepción en las que existan edificaciones irregulares, el planeamiento general determinará los asentamientos urbanísticos existentes que deban ser incorporados a la ordenación establecida localizados en suelo no urbanizable o urbanizable no sectorizado, siéndole de aplicación también a estos últimos la modulación establecida en el artículo 18 del Decreto 2/2012, de 10 de enero. Para estos asentamientos no serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 14.2.c) y d) de la presente Normativa. [D]

9. En las zonas protegidas en la ensenada de Valdevaqueros-Los Lances, en el municipio de Tarifa, el planeamiento urbanístico general regulará los usos vinculados al servicio de la actividad turística y deportiva,



garantizando la compatibilidad con el mantenimiento de las características naturales del ámbito que justifican su protección. [D]

Se recomienda al Ayuntamiento de Tarifa la elaboración de un Plan Especial para la ordenación del ámbito de la ensenada, con el objetivo de regular los usos autorizables y las condiciones de implantación de los mismos como actuaciones de interés público en suelo no urbanizable. Este Plan Especial justificará el cumplimiento de las medidas de integración paisajística reguladas en el artículo 15.4 de esta Normativa, garantizando, asimismo, que las nuevas instalaciones que se autoricen no generen impactos paisajísticos percibidos desde el eje viario de la actual N-340 ni desde la playa. [R]

10. Los municipios de Rubite y Sorvilán que no cuentan con planeamiento general, podrán incorporar al Plan General de Ordenación Urbanística los núcleos de población existentes en el litoral, incluyendo los terrenos ubicados en zonas de protección territorial 2 que sean precisos para completar la ordenación urbanística de dichos núcleos, así como para alcanzar las dotaciones y servicios exigidos por la legislación urbanística. [D]

11. Los municipios de Puerto Real, San Fernando, Vejer de la Frontera, Barbate, Vélez Málaga, Almuñecar, Roquetas de Mar y Cuevas de Almanzora, en los que se ubican sectores o ámbitos de suelo urbanizable afectados parcialmente por las zonas protegidas, deberán innovar su planeamiento general e incluir las zonas afectadas como suelo no urbanizable de especial protección, salvo que los sectores se encuentren afectados por la zona de protección territorial 2 y sus correspondientes instrumentos de desarrollo destinen los terrenos protegidos a sistema de espacios libres. [D]

12. Se recomienda a la Administración General del Estado promover la ampliación a 200 metros de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre en todos los suelos protegidos por el presente Plan. [R]

Artículo 17. Adaptación del planeamiento general al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. [D]

1. Los municipios costeros deberán adaptar su planeamiento general a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en las condiciones y plazos exigidos por el artículo 3 del Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre.

2. La ordenación de la franja costera que lleven a cabo los instrumentos de adaptación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) debe perseguir los siguientes objetivos básicos:

- a) El mantenimiento del modelo de ciudad compacta, evitando los crecimientos aislados y concentrando los crecimientos urbanísticos en los núcleos de mayor población.
- b) Evitar la ocupación de las zonas colindantes al dominio público marítimo terrestre, orientando el crecimiento de los núcleos hacia el interior.
- c) Favorecer la conectividad del litoral con el interior y facilitar la accesibilidad al frente costero.
- d) Ordenar el frente costero conforme a los criterios de protección establecidos en este Plan, limitando el desarrollo urbanístico a aquellos usos que aporten mayor valor añadido a la calidad del litoral andaluz, por su destino a actuaciones de interés público o actividades productivas vinculadas al turismo.

3. Serán criterios preferentes para la adecuación del planeamiento general a los parámetros de crecimiento urbanístico establecidos en la norma 45 del POTA:

- a) Revisar la clasificación de aquellos suelos que no se consideren necesarios para completar la estructura urbana consolidada de los núcleos litorales existentes.

- b) Verificar la aptitud de los suelos clasificados que se incorporen al proceso urbanizador que cuenten con pendientes superiores al 50% o se encuentren sometidos a riesgos naturales, en especial el riesgo de inundación y deslizamiento.
- c) Revisar la ordenación del planeamiento de desarrollo aprobado que haya incumplido los plazos de ejecución, para su adaptación a los criterios de ordenación establecidos en el artículo 14. [R]

Artículo 18. Plan Especial para la mejora ambiental de la franja costera. [N]

1. En desarrollo de las determinaciones de protección establecidas en este Plan, se elaborará un Plan Especial de iniciativa autonómica, de los previstos en el artículo 14.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que tendrá como ámbito los suelos incluidos en las zonas de protección territorial T1 y T2 y desarrollará los siguientes objetivos:

- a) Identificar las edificaciones e instalaciones existentes, caracterizando su impacto y estableciendo criterios y medidas para su integración ambiental y paisajística.
- b) Regular las condiciones para la implantación de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable en el marco de las determinaciones de protección establecidas en este Plan.
- c) Adoptar medidas para la regeneración ambiental y paisajística de suelos degradados, identificando actuaciones pilotos en suelos de titularidad de las Administraciones Públicas.

2. El Plan Especial establecerá la programación de las actuaciones previstas y su cuantificación económica, asignando las responsabilidades de ejecución a los organismos implicados.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento denominado "Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía" incorpora las modificaciones derivadas del periodo de Información Pública y Audiencia, que fueron informadas favorablemente por la Comisión de Redacción en su sesión de 22 de diciembre de 2014.

EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN SUBREGIONAL DEL LITORAL

Fdo.: Luis J. Contador Martín





CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento denominado "Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía" incorpora las modificaciones derivadas del periodo de Información Pública y Audiencia, que fueron informadas favorablemente por la Comisión de Redacción en su sesión de 22 de diciembre de 2014.

EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN SUBREGIONAL DEL LITORAL

Fdo.: Luis J. Contador Martín

