

# INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE PGOU DE ALCALA DEL VALLE (CADIZ)



## MODIFICACION DEL PGOU

---

MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

### INDICE

1. MEMORIA
  - 1.1. OBJETO
  - 1.2. NORMATIVA EN EL SUELO NO URBANIZABLE
  - 1.3. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES
  - 1.4. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION
  - 1.5. ALTERNATIVAS DE ORDENACION
  - 1.6. CRITERIOS DE SELECCIÓN
  - 1.7. PROPUESTA GENERAL DE LA ORDENACION ELEGIDA
2. PLANOS



## MODIFICACION DEL PGOU

---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

# 1. MEMORIA

## 1.1 Objeto

Se redacta el presente documento debido a la creciente demanda de infraestructuras energéticas en nuestro municipio en el Suelo No Urbanizable, tanto de huertos solares como de parques eólicos, que por precisar grandes superficies de suelo y por las posibles ubicaciones en zonas con elevado valor paisajístico, el Ayuntamiento de Alcalá del Valle, se plantea la regularización y ordenación de su implantación en el municipio, siendo para ello necesario la modificación del actual planeamiento.

El ámbito de actuación del presente documento, corresponde a todo el Suelo No Urbanizable.

## 1.2. Normativa en el Suelo no Urbanizable

**Titulo V: Régimen del Suelo No Urbanizable**

**Capítulo 1. Determinaciones Generales**

**Art. 5.1.2 Categoría del suelo no urbanizable**

1. El presente PGOU de acuerdo con la legislación urbanística vigente, establece dentro de la clase de Suelo No Urbanizable, las siguientes categorías:

**a) SNU-EP por legislación específica.** Comprende los terrenos clasificados como tal por:

- Estar sujeto a un régimen de protección especial por legislación sectorial por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.

- Pertenecer al dominio público natural o sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

- Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico, cultural y del medio ambiente en general.

- Presentar riegos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, acreditados en el planeamiento sectorial.

En tal categoría se presentan en el término de Alcalá del Valle los siguientes suelos:

- **El Dominio Público Hidráulico superficial** compuesto por los cauces y



## MODIFICACION DEL PGOU

---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

*riberas y sus zonas de servidumbres.*

- **La red de vías pecuarias a lo largo del término en aplicación de su normativa sectorial.**
- **Los yacimientos arqueológicos en SNU** señalados en el listado remitido por el órgano competente cultural. Rigurosamente sólo deberían de ser incluidos como tal los catalogados o declarados por la Administración Autonómica cultural competente como Zonas Arqueológicas o como Zonas de Servidumbre arqueológica, pero dado la inexistencia de la Carta Arqueológica del término de Alcalá del Valle, son incluidos todos los yacimientos de forma cautelar en esta categoría de suelo mientras tanto no se realice y apruebe dicha Carta.

*Se propone, para una concreción correcta en el territorio de tales dominios, solicitar a las administraciones y organismos públicos competentes:*

- *El deslinde de la red de vías pecuarias y recuperación de los tramos usurpados.*
- *El deslinde de los cauces públicos.*

*La realización de Carta Arqueológica que determine y concrete los yacimientos arqueológicos y su nivel de protección, así como las posibles Zonas arqueológicas y Zonas de Servidumbre Arqueológicas de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio histórico, mientras tanto, los suelos ocupados por la lista de yacimientos aportada por el órgano cultural se incluirán como especialmente protegidos por normativa sectorial de forma cautelar, estableciendo un área de 1 ha. donde se tomarán medidas de protección.*

**b) SNU-EP por la planificación urbanística:** *se le hace responder al suelo clasificado como SNU que son necesarios de protección y mantener sus características por la planificación territorial y el presente PGOU, y sean consecuencia de los siguientes criterios:*

- *Por razón de sus valores e intereses en ellos en ellos concurrentes de carácter: paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, así como valores territoriales y naturales,*
- *Por ser excluidos del proceso urbanizador por planes de Ordenación del Territorio.*
- *Por presentar riesgos naturales (erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones y otros) y que no se hayan considerado en la anterior categoría por no ser acreditados aún por el planeamiento sectorial, y que sí se hacen necesarios preservar especialmente por su incidencia en los factores de riesgo natural que han producido en los últimos años serias inundaciones en el propio núcleo de población.*

*En tal categoría se incluyen del término de Alcalá del Valle los siguientes suelos:*



## MODIFICACION DEL PGOU

---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

- **Zona de Interés "A" por el plan urbanístico:** Las áreas naturales más preservadas y que presentan un elevado interés territorial, arqueológico, hidrológico, ambiental, paisajístico y ecológico.

Se establecen las siguientes subzonas:

- . A1 Sierra Mollina, en la zona central del término.
- . A2 La Graja: en el límite Norte junto a los dólmenes de Tomillos
- . A3 Madre de Dios: hacia el Sureste.
- . A4 Sierra Blanquilla, en la zona Noreste del término.

- **Zona de Interés "B" por el plan urbanístico:** Las zonas seminaturales merecedora de su protección especial por su interés territorial, ambiental, paisajístico e histórico. Son las áreas integradas por diversas unidades ambientales, con valores de muy diversa consideración, que sobresalen por sus características naturales y culturales, por la rareza y singularidad de sus paisajes, por la tradición cultural que presentan sus usos y aprovechamientos extensivos, por su interés para la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico del municipio y de la región.

Se han propuesto las siguientes zonas:

- B1 TOMILLOS (llamada en el documento inicial como Las PELADAS). En la zona oriental del término comprendiendo en su interior dehesas, monte alto y cauces fluviales como el Cerezo, Fresnedilla y Aguililla.
- B2 SIERRA DEL BORBOLLÓN. Complejo serrano en la cara sur-este de borde con el término de Setenil.
- B3 CUATRO MOJONES: límite sureste.
- B4 EL BALDÍO y Las Mesetas. Al sur, en la margen izquierda del arroyo Marchenilla, una dehesa y zonas de monte alto de encinas y quejigos, de especial valor ambiental y territorial.
- B5 LADERA DE LAS ERRIZAS: vertientes al arroyo de Los Molinos.

- **Zona de Interés "C" por el plan urbanístico** por su interés histórico y arqueológico: Son las zonas dispersas por el término que presentan un fuerte interés histórico y arquitectónico, bien por la importancia cualitativa del yacimiento arqueológico o por su número cuantitativo., y que muy bien pudieran ser propuestos para su declaración o inscripción como Zonas de Servidumbre Arqueológica.

Se señalan unas áreas delimitadas que muy bien pudieran concretarse si fuere el caso, una vez realizada la carta arqueológica, a través de una Modificación Puntual del presente PGOU. Tales zonas son:



## MODIFICACION DEL PGOU

---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

- . C1 **El Almendral** al sur del casco urbano.
- . C2 **El Castellón** en el paraje de las Errizas, al Sureste de la población, donde supuestamente se encuentra el lugar originario de Alcalá del Valle.
- . C3 **La Majada del Toro**, en el centro del término, tras la aprobación inicial es ampliada su ámbito por la presencia de restos de ocupaciones antiguas y suponerse una continuidad razonable con los cercanos yacimientos de la Majada del toro.
- . C4 **El Carnerín**, en la zona de La Cordillera, al norte del término.
- . C5 **Cerro y casa de Tomillos**, en el cerro y entorno del mismo nombre
- . C6 **Cerro del Tornero**, al Este del término.
- . C7 **“Los dólmenes de Tomillos”** a norte del término.
- . C8 **La Fresneda**: al sureste del término
- . C9 **La Misericordia**: al Oeste del casco urbano
- . C10 **La Cordillera**: todo el límite noreste del término municipal, es incluida tras la aprobación inicial del presente PGOU para la protección de la cresta de esta cordillera que da paso al término de Alcalá del valle.

- **Zona de interés D: Zonas de riesgos de erosión por el Planeamiento urbanístico:** Por presentar riesgos de erosión y por su interés ambiental, detectado por el planeamiento urbanístico: se trata de vaguadas y riberas escarpadas (en general de olivos) que se han ido ensanchando por la acción erosiva de los arroyos, principalmente del Sotillo y del Lechar confluyendo ambos en el núcleo de población a partir del cual se forma el arroyo de los Molinos. Se ha identificado una sola zona:

• Zona “El Valle” de alto riesgo formado por las riberas escarpadas del arroyo el Sotillo y el Lechar, al oeste del término.

- **Zona de interés E por el Planeamiento urbanístico:** Se trata de una nueva categoría de especial protección por los valores paisajísticos, sobre zonas que anteriormente (documento de PGOU aprobado inicialmente) fueron clasificadas como No Urbanizable por Hábitat Rural diseminado (categoría cuestionada y que tras la aprobación inicial no se contempla en el presente PGOU). Se protegen estas zonas para preservar los valores paisajísticos y culturales que se sustentan en las edificaciones rurales aisladas (cortijos, molinos y casas de diferente funcionalidad) así como los predios y fincas que conforman estas explotaciones agrícolas y agropecuarias. Se proponen dos unidades en esta categoría:

. Zona “Las Maldonadas” con un interesante paisaje agrícola de olivares y



## MODIFICACION DEL PGOU

---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

*campos de variados cultivos, con pocas edificaciones y casi todas de gran valor cultural.*

- . Zona “Valle de la Fresnedilla” con un interesante paisaje agropecuario y forestal e interés cultural de los caseríos que lo pueblan.
- . **Zona de interés F por el Planeamiento urbanístico:** Se trata también de una nueva unidad dentro de la categoría de especial protección por el planeamiento urbanístico del suelo No Urbanizable. Se trata de Bosques de Galería de salix y Populus y la ribera del arroyo Los Molinos en su salida desde el casco urbano. Esta nueva clase se forma sobre suelos que anteriormente estuvieron incluidos (documento aprobación inicial) en el suelo No Urbanizable de Especial Protección por riesgos de erosión. Se compone de dos unidades:
  - “Bosque de galería de salix y Populus alba”, código 92AO de la Consejería de Medio Ambiente, sobre un tramo del arroyo Los Molinos propuesto en la Declaración Previa de Evaluación del Impacto Ambiental. Y que se inicia en el interior del casco urbano a la altura de la Plaza del Emigrante.
  - Unidad denominada “Los Molinos” que es continuación de la anterior aguas abajo del arroyo Los Molinos hasta el límite del término municipal.
  - **SNU del hábitat rural diseminado:** No se presenta en el Suelo No urbanizable de Alcalá del Valle zona alguna que presente características de esta categoría según la definición de la LOUA y su interpretación por los servicios de la administración autonómica actuales.
  - **SNU de carácter Rural o Natural:** a esta categoría se le hace corresponder al resto del suelo No Urbanizable, comprendiendo los suelos que son necesarios preservar:
    - Por presentan valores (actual o potencial) agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos o análogos; y que deben ser protegidos, en mayor o menor grado, del proceso urbanizador, evitando su transformación o degradación, en aras a la conservación y potenciación de sus valores.
    - Por ser inadecuados a su transformación urbana teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.
    - A mantener sus características para la protección de infraestructuras, servicios y dotaciones, públicas o de interés público.
    - Por la existencia de actividades y usos incompatibles con usos urbanos, que riesgos de accidentes medioambientales y de salud pública. En tal categoría se presentan en el término de Alcalá del Valle los siguientes suelos:
      - **Los suelos de la Campiña Agrícola.** Se extienden por esta unidad ambiental. que caracteriza a la mitad occidental del término, donde dominan las actividades agrícolas casi en exclusividad; son tierras de secano dedicadas al



## MODIFICACION DEL PGOU

---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

*plantío de olivar, al cultivo del espárrago y de trigo, constituyendo la base de la economía agraria del municipio. En esta extensa zona se han diferenciado las siguientes subzonas:*

- **MESETA NORTE:** *tierras altas sedimentarias del flanco meridional de La Cordillera, que hasta hace pocas décadas eran dehesas y matorrales con una escasa superficie de cultivos en secano, de orientación cerealística, la cual predomina en la actualidad, aunque es el olivar el que más se expande.*

- **LOS LLANOS:** *suelos sedimentarios de cota más baja y menor pendiente, en el que predominan los cultivos anuales frente al olivar, que es el cultivo en expansión. En esta zona se han diferenciado dos parajes singulares:*

a) **ALCURCA:** *situada al suroeste constituye una unidad ambiental del grupo de "Riberas Escarpadas"; además de su interés agrícola es de destacar la existencia de zonas de matorral con algunas encinas dispersas y, sobre todo, su geomorfología y aislamiento territorial. En esta se localiza, en la cabecera del arroyo, el vertedero del mismo nombre que aún mantiene cierta actividad.*

b) **LA ISLA:** *al sur, entre la ribera de los Molinos y El Almendral, que forma parte del mismo grupo que la unidad anterior; tiene como rasgo específico la presencia de las únicas parcelas dedicadas a frutales en regadío.*

- **LA REYERTA:** *zona agrícola del entorno del Cementerio y fondo del valle del arroyo del Sotillo; en ella predomina el olivar y el espárrago, así como las tierras fértiles. MUNICIÓN: hacia el centro-norte del término, en tierras de orientación cerealera y dominio de la gran propiedad.*

- **VALLE DE COGOZUELAS:** *en el centro del término. Incluye el paraje LAS COGOZUELAS, destacable por su interés ambiental y cultural.*

- **Los suelos de la Campiña Agropecuaria,** *presentan una dualidad de valores productivos, agrícola y ganadero, y otros de índole natural, paisajística y cultural. Lo forman un mosaico de pequeñas parcelas de diversa orientación agrícola, matorrales dispersos y de granjas, porcinas y caprinas; en esta zona se diferencian las siguientes subunidades:*

. **LAS ERRIZAS:** *hacia el centro-sur del término, constituye una zona que une a su peculiaridad productiva, la de su interés paisajístico, hidrológico, ambiental, social, turístico y cultural.*

. **MARCHENILLA:** *al sur de la anterior, en la ribera del arroyo de este nombre, se destaca por su situación y vistas paisajísticas.*

. **MONTEFRÍO:** *hacia el centro sur, forma parte de la cuenca del arroyo Marchenilla y de Los Molinos; esta zona incluye el paraje SIERRA MANZÓN, deteriorada por diversos impactos (incendios, cantera, escombreras, etc.), aunque destacable por su cubierta vegetal de jaras*



## MODIFICACION DEL PGOU

---

MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE  
*con algún arbolado aislado.*

. *LAS MESETAS: al sur y en el mismo borde de la linde del término.*

2.- *Independientemente a su inclusión dentro de una de las categorías del suelo no urbanizable enunciadas, se establecen, además, los siguientes suelos:*

- *Los Sistemas Generales adscritos o incluidos en el suelo no urbanizable, que conforman la estructura general y orgánica del territorio, como son:*

- *El sistema de comunicaciones y de vías pecuarias.*

- *Los equipamientos de carácter comunitario.*

- *Los espacios libres*

- *Las infraestructuras.*

- *Y sus afecciones en aras a su protección:*

- *En aplicación de normativa sectorial:*

- *Áreas de protección de carreteras.*

- *Áreas de protección de infraestructuras como las líneas eléctricas.*

- *Áreas de protección del sistema hidrológico*

- *En aplicación del Plan urbanístico:*

- *Área de protección de las vías pecuarias y caminos rurales.*

- *Áreas de protección de las redes infraestructuras.*

- *Áreas de protección del núcleo urbano*

**Titulo V: Régimen del Suelo No Urbanizable**

**Capítulo 1. Determinaciones Generales**

**Art. 5.1.18** *Condiciones de las actividades relacionadas con el uso Secundario en el suelo no Urbanizable.*

1.- *Comprende todas las actividades del uso secundario destinadas a la obtención y transformación de materias primas, y su preparación para posteriores transformaciones, incluyendo la conservación, depósito, envasado, transporte y distribución de los productos; que resultando incompatibles con el suelo urbano y con el suelo urbanizable industrial contemplado, deban localizarse en suelo rústico, como son:*

a) *El uso de industria vinculado a la transformación de productos agrícolas al servicio de explotaciones ajenas a la finca donde se*

---

DOCUMENTO BORRADOR



## MODIFICACION DEL PGOU

---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

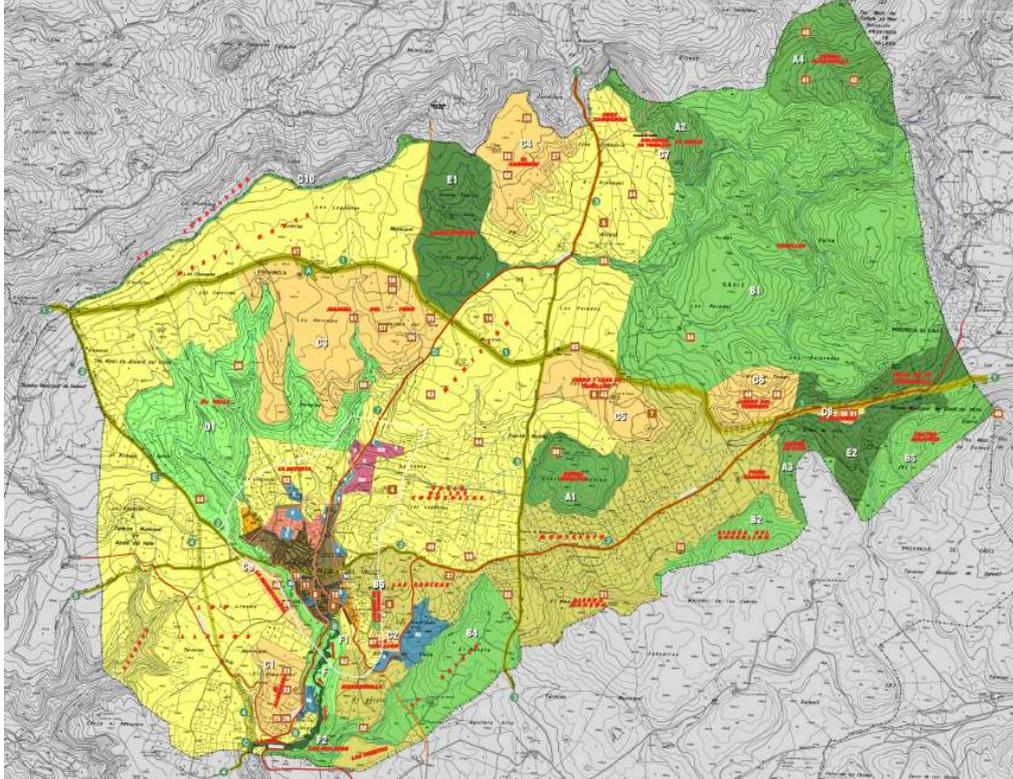
*implante.*

- b) *Las actividades extractivas según lo regulado en el Título IV, capítulo 7 de las presentes Normas (artículo 4.7.12)*
  - c) *El uso industrial de la categoría III) del artículo 4.7.4 de las presentes Normas, que por sus características de peligrosas e insalubres, desaconsejan llevarla a cabo en las áreas urbanas calificadas para acoger al uso industrial. No se permitirá la implantación de talleres.*
  - d) *Las estaciones de servicio definidas en el Título IV, capítulo 7 de las presentes Normas.*
- . En todo caso, las actividades industriales, incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas así como industria de la categoría III, susceptibles de instalación en polígonos industriales, deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.*
- 2.- En relación con los parques eólicos se considerará, a los efectos de aplicación de estas normas, como una actividad de uso industrial en su categoría III) sin limitación de parcela mínima. No obstante, no se considera adecuada su implantación arbitrariamente en los suelos en los que sería permisible el uso industrial, por lo que en caso de la necesidad de su implantación deberá tramitarse una modificación puntual de estas normas o la realización de un Plan Especial de energía renovable para todo el término municipal o comarcal.**
  - 3.- En relación con los huertos solares que necesiten una ocupación superficial mayor a una hectárea, también, a los efectos de aplicación de las presentes normas, se considerarán como actividad de uso industrial, permitiéndose en aquellos suelos no urbanizables en los que sean compatible este uso, siempre y cuando una normativa estatal o autonómica no establece lo contrario.**



## MODIFICACION DEL PGOU

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE



*Clasificación del Suelo, Usos globales y Categorías*



# MODIFICACION DEL PGOU

## MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

**CLASIFICACION DEL SUELO, USOS GLOBALES Y CATEGORIAS**

**SUELO URBANO**  
 Uso Global Residencial  
 Uso Global Industrial

**SUELO URBANIZABLE**  
 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO/ORDENADO  
 Uso Global Residencial  
 Uso Global Industrial  
 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

**SUELO NO URBANIZABLE**

**I.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA**  
 -El dominio público hidráulico superficial Arroyos y Alcañones  
 -Vías pecuarias  
 Elementos lineales  
 1 Cañada Real de Málaga  
 2 Cordón de Chivers a Málaga (Camino del Carretero)  
 3 Cordón de Florida a Osuna  
 4 Cordón de Selenio o de Los Llanos  
 5 Cordón del Camino de Algorrotales  
 6 Colada de la Vega de La Isla  
 7 Colada de Callos Santos  
 Elementos superficiales  
 A Descansadero - Abrevadero de la Fuente de la Arena  
 B Descansadero de La Zuta  
 C Abrevadero del Molino Rodrigo Martín  
 D Abrevadero del Pilar de Muniñón  
 E Abrevadero - Aguadero del Bodegón  
 -Yacimientos Arqueológicos

**II.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA**  
 Zonas de Interés A: por su interés arqueológico, territorial, ambiental y paisajístico.  
 Zonas de Interés B: por su interés territorial, ambiental, paisajístico y natural.  
 Zonas de Interés C: por presentar un alto interés arqueológico.  
 Zonas de riesgo D: por presentar riesgos naturales.  
 Zonas de Interés E: por su interés paisajístico rural.  
 Zonas de Interés F: por ser boquete de galería de brujas y pozos (L. Código SGAO)

**III.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL**  
 Agrícola  
 Agropecuaria

**SISTEMAS GENERALES**

- SS. GG. de Comunicaciones y de Vías Pecuarias  
 Carreteras Carretera Provincial asfaltada  
 Carretera Provincial sin asfaltar  
 Caminos Camino rural asfaltado  
 Vías Pecuarias  
 Vías Urbanas Existente  
 Propuesta

- SS. GG. Equipamientos  
 - SS. GG. Espacios libres  
 - SS. GG. de Infraestructuras  
 Saneamiento Depuradora  
 Abastecimiento Depósitos  
 Electricidad Subestación  
 Equipamiento Zona de aparcamientos

**Diputación de Cádiz**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALCALÁ DEL VALLE**  
 Ordenación: Término Municipal

**AREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS SAN OLIVERA**

PLANO: ORDENACION PORMENORIZADA Y ESTRUCTURAL DEL TERMINO MUNICIPAL  
 FECHA: ABRIL 2008  
 ESCALA: 1:10.000  
 PLANO Nº: 0.3

https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7CUT34ZUPKRXZ3YJGVK47X6E - 12 / 31 - Estado de elaboración: Original

DOCUMENTO BORRADOR

Fecha y Hora 21/12/2021 08:28:05  
 DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CÁDIZ



## MODIFICACION DEL PGOU

---

MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

**Título IV: Condiciones Generales de los Usos**

**Capítulo 7. Uso Secundario**

**Sección 1ª. Uso Industrial**

**Art. 4.7.3. Definición**

Se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos, comprendiendo además la guarda, depósito y almacenaje de materiales. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de preparación de elementos de consumo industrial o doméstico.

**Art. 4.7.4. Categorías**

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen tres (3) categorías:

- I) Talleres artesanales y almacenes compatibles con vivienda, situada en el mismo edificio o en edificios independientes, pero siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.
- II) Almacenes o industrias en edificios independientes, generalmente incompatibles con viviendas, ubicados en las zonas industriales (urbana o urbanizable) indicadas en planos.
- III) Industrias que por sus particulares características precisan ubicarse alejadas del núcleo urbano por su peligrosidad e insalubridad y localizarse en suelo urbano o urbanizable con la calificación industrial o en aquellas categorías del suelo no urbanizable que pudiera permitirse.

Tales industrias serían las que, siguiendo el nomenclátor del Anexo I de la Ley 7707 estén consideradas como actividad industrial por estas normas, comprendiendo las siguientes categorías de actuación:

- Producción y transformación de metales e industria mineral.
  - Industria textil, papelería y del cuero
  - Industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas.
  - Otras actuaciones: instalaciones de almacenamiento de chatarra, fabricación de corcho, trabajo de metales, transformación de la madera.
- En todo caso se prohíbe su ubicación en el suelo no urbanizable de todas a aquellas que puedan o deban ubicarse en el suelo clasificado como urbano o urbanizable con el uso global de industrial del presente PGOU.

**A los efectos de aplicación de estas normas urbanísticas, tanto los parques eólicos como los huertos solares demás de 1 hectárea, se considerarán como actividad de uso industrial III.**

2. Se cumplirán las determinaciones de la legislación medioambiental, la Ordenanza de Higiene y Seguridad en el Trabajo, la normativa de protección contra incendios que le sea de aplicación y la establecidas por el

---

DOCUMENTO BORRADOR



## MODIFICACION DEL PGOU

---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

*resto de disposiciones vigentes sobre la materia, así como las establecidas en este capítulo.*

3. *En las áreas residenciales deberán cuidarse especialmente las medidas correctoras necesarias para no transmitir ruidos, vibraciones, humos, olores o cualquier otro tipo de molestias a las edificaciones colindantes o al exterior.*

#### **Art. 5.7.5 Condiciones de aplicación**

1. *Se cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación necesarias para la actividad a desarrollar y el número de personas que hayan de permanecer en el local.*
2. *Los locales, edificios o naves dispondrán de aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada ochocientos (800) metros cuadrados de superficie de producción-almacenaje o fracción superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados.*
3. *En los locales de categoría I) será suficiente con que dispongan de un aseo afecto al local de la propia vivienda de la cual depende.*
4. *Las escaleras de circulación general tendrán un ancho mínimo de un (1) metro y las de público de uno con veinte (1,20) metros.*
5. *Las aguas residuales procedentes del proceso industrial, deberá de decantarse y depurarse previamente antes de su vertido a la red pública, de manera que queden garantizados unos niveles DBO y de residuos minerales entre otros, similares a los de un uso doméstico y por lo tanto asumibles por los sistemas de depuración municipal.*
6. ***Las actividades industriales peligrosas e insalubres (categoría III), en caso de permitirse en el suelo no urbanizable según las condiciones de uso de la zona donde se ubiquen, no podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2000) metros de cualquier núcleo de población o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.***

### **Título V: Régimen del Suelo No Urbanizable**

#### **Capítulo 1. Determinaciones Generales**

##### **Art. 5.1.18 Condiciones de las actividades relacionadas con el uso Secundario en el suelo no Urbanizable.**

*1.- Comprende todas las actividades del uso secundario destinadas a la obtención y transformación de materias primas, y su preparación para posteriores transformaciones, incluyendo la conservación, depósito, envasado, transporte y distribución de los productos; que resultando incompatibles con el suelo urbano y con el suelo urbanizable industrial contemplado, deban localizarse en suelo rústico, como son:*

- a) *El uso de industria vinculado a la transformación de productos agrícolas al servicio de explotaciones ajenas a la finca donde se*



## MODIFICACION DEL PGOU

---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

*implante.*

- b) *Las actividades extractivas según lo regulado en el Título IV, capítulo 7 de las presentes Normas (artículo 4.7.12)*
  - c) *El uso industrial de la categoría III) del artículo 4.7.4 de las presentes Normas, que por sus características de peligrosas e insalubres, desaconsejan llevarla a cabo en las áreas urbanas calificadas para acoger al uso industrial. No se permitirá la implantación de talleres.*
  - d) *Las estaciones de servicio definidas en el Título IV, capítulo 7 de las presentes Normas.*
- . En todo caso, las actividades industriales, incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas así como industria de la categoría III, susceptibles de instalación en polígonos industriales, deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.*
- 2.- En relación con los parques eólicos se considerará, a los efectos de aplicación de estas normas, como una actividad de uso industrial en su categoría III) sin limitación de parcela mínima. No obstante, no se considera adecuada su implantación arbitrariamente en los suelos en los que sería permisible el uso industrial, por lo que en caso de la necesidad de su implantación deberá tramitarse una modificación puntual de estas normas o la realización de un Plan Especial de energía renovable para todo el término municipal o comarcal.**
  - 3.- En relación con los huertos solares que necesiten una ocupación superficial mayor a una hectárea, también, a los efectos de aplicación de las presentes normas, se considerarán como actividad de uso industrial, permitiéndose en aquellos suelos no urbanizables en los que sean compatible este uso, siempre y cuando una normativa estatal o autonómica no establece lo contrario.**



## MODIFICACION DEL PGOU

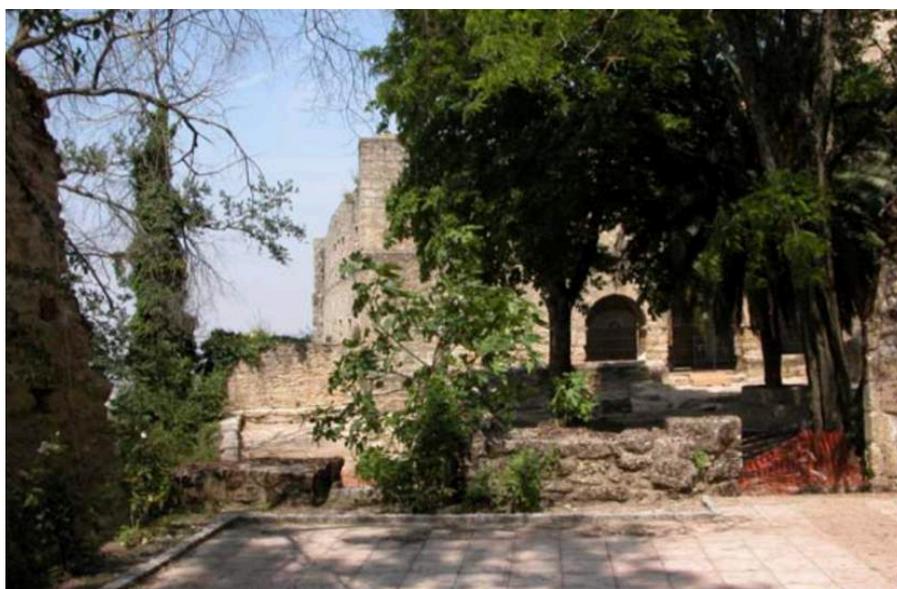
---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### **1.3. Principales Afecciones Territoriales, Ambientales y Sectoriales**

##### 1\_ Bienes Protegidos:

- Convento de Caños Santos: Declarado por sus valores artísticos y etnológicos como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, por Decreto del Presidente de la Junta de Andalucía, nº 212/2001, de 18 de septiembre, publicado en el BOE nº 287 del 30 de noviembre de 2001, por el cual se inscribe este bien y el entorno declarados en el Catálogo General del Patrimonio Histórico, cuya descripción y delimitación del bien y su entorno, se incluye en el Anexo de dicho Decreto.



---

DOCUMENTO BORRADOR



## MODIFICACION DEL PGOU

---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

- Casa Fuerte de Tomillos
- Cortijo del Baldío: se incluye dentro de la subclase (b) del grupo de “Edificaciones sobresalientes de la provincia de Cádiz, catalogada con el nº 90 del Inventario realizado por la Consejería de Obras Públicas.
- Cortijo Cuatro Mojones
- Casa del Guarda de Tomillo
- Cortijo Venta de Tomillos
- Cortijo de los Cerrillos
- Cortijo de la Maldonada
- Casa de la Venta de Pulío
- Cortijo de las Peladas

### 2\_ Yacimientos Arqueológicos

El número de yacimientos arqueológicos inventariados en el término municipal por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía representa a una gran parte de los existentes; su número crecerá en la medida que se lleven a cabo nuevos trabajos de investigación y se produzcan hallazgos ocasionales.

El inventario de Yacimientos del término arroja en la actualidad un total de 62 yacimientos.



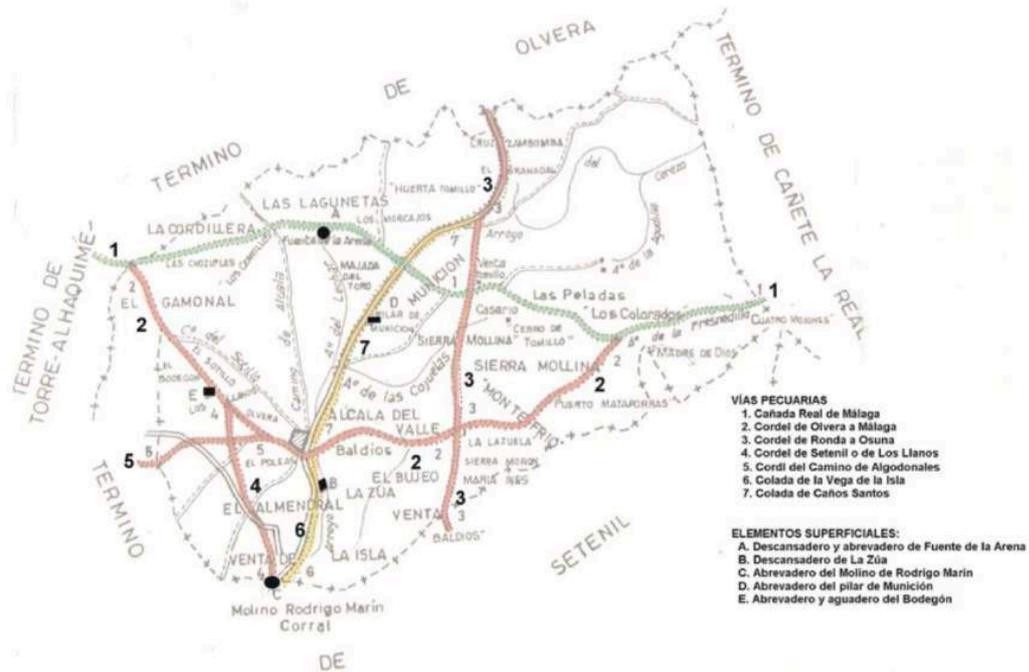
## MODIFICACION DEL PGOU

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### 3\_ Tendido de líneas eléctricas

#### 4\_ Vías pecuarias

1. Cañada Real de Málaga
2. Cordel de Olvera a Málaga
3. Cordel de Ronda a Osuna
4. Cordel de Setenil o de los Llanos
5. Cordel de Camino de Algodonales
6. Colada de la Vega de la Isla
7. Colada de Caños Santos



#### 5\_ Telecomunicaciones

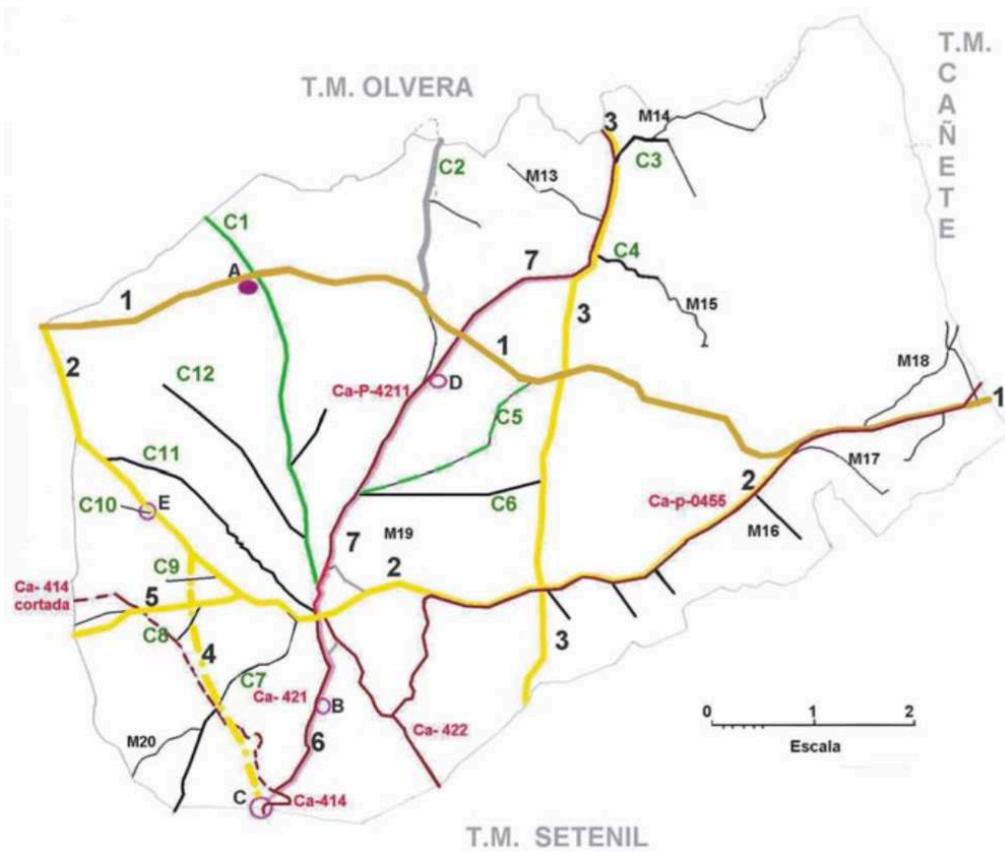


## MODIFICACION DEL PGOU

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### 6\_Caminos

1. Camino Vecinal de Alcalá del Valle a Pruna
2. Camino del Convento de Caños Santos
3. Camino del Dolmen de Tomillo
4. Camino del Cerezo y Tomillo
5. Camino vecinal del Corbones
6. Camino de Coguzuelas
7. Camino de Los Llanos a El Patronato
8. Camino de Alcurca
9. Camino de La Torre
10. Camino del Bodegón
11. Camino del Sotillo
12. Camino de las Chozuelas



#### 7\_ Red de Carreteras

- CA-P-421
- CA-P-4211
- CA-P 9107
- CA-P 455

DOCUMENTO BORRADOR



## MODIFICACION DEL PGOU

---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### **1.4 Descripción y Justificación**

El municipio de Alcalá del Valle cuenta con un PGOU aprobado definitivamente el 11/11/2008, publicado en el BOJA núm. 29 del 12 de Febrero de 2009.

Se procede a enumerar las determinaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable de manera resumida que afectan al documento:

#### **Titulo IV: Condiciones Generales de los Usos**

##### **Capítulo 7. Uso Secundario**

##### **Sección 1ª. Uso Industrial**

##### **Art. 4.7.4. Categorías**

**A los efectos de aplicación de estas normas urbanísticas, tanto los parques eólicos como los huertos solares demás de 1 hectárea, se considerarán como actividad de uso industrial III.**

##### **Art. 5.7.5 Condiciones de aplicación**

**Las actividades industriales peligrosas e insalubres (categoría III), en caso de permitirse en el suelo no urbanizable según las condiciones de uso de la zona donde se ubiquen, no podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2000) metros de cualquier núcleo de población o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.**

#### **Titulo V: Régimen del Suelo No Urbanizable**

##### **Capítulo 1. Determinaciones Generales**

**Art. 5.1.18 Condiciones de las actividades relacionadas con el uso Secundario en el suelo no Urbanizable.**

- 2.- En relación con los parques eólicos se considerará, a los efectos de aplicación de estas normas, como una actividad de uso industrial en su categoría III) sin limitación de parcela mínima. No obstante, no se considera adecuada su implantación arbitrariamente en los suelos en los que sería permisible el uso industrial, por lo que en caso de la necesidad de su implantación deberá tramitarse una modificación puntual de estas normas o la realización de un Plan Especial de energía renovable para todo el término municipal o comarcal.**
- 3.- En relación con los huertos solares que necesiten una ocupación superficial mayor a una hectárea, también, a los efectos de aplicación de las presentes normas, se considerarán como actividad de uso industrial, permitiéndose en aquellos suelos no urbanizables en los que sean compatible este uso, siempre y cuando una normativa estatal o autonómica no establece lo contrario.**

Las problemáticas relacionadas con la preservación de paisaje y los efectos que puede causar la implantación desordenada de instalaciones de producción



## MODIFICACION DEL PGOU

---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

de energía renovables a las que se quiere dar respuesta con la innovación son las siguientes:

- Acumulación de solicitudes de Implantación de plantas fotovoltaicas y parques eólicos, que afectan a gran parte del territorio municipal y no obedecen a un planteamiento ordenado. La implantación efectiva de estas instalaciones supondría un cambio sin precedentes y no reversible del paisaje del municipio.
- El planeamiento general en vigor por su antigüedad, no cuenta con medidas correctoras suficientes que minimicen el impacto que generan estas instalaciones en el medio.
- Inexistencia de una visión global del territorio que armonice y coordine la implantación de las áreas de producción de las energías renovables.
- Incidencia negativa sobre zonas con valores ambientales y paisajísticos del municipio y sobre la calidad paisajística del municipio en su conjunto.

El Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, enunciado en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que

*“1. las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.*

*2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:*

*a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.*

*b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística...”*

Los cambios a introducir en la normativa del SNU, conformes con el citado principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, tienen por objeto preservar las zonas con valores paisajísticos destacados y, a su vez, reducir los efectos acumulados y sinérgicos que la implantación descontrolada, desordenada y dispersa de las instalaciones de energía renovables pueden ocasionar sobre la calidad visual del conjunto del municipio, atentando contra los notables valores que atesora el medio rural de Alcalá del Valle. Para ello se

---

DOCUMENTO BORRADOR



## MODIFICACION DEL PGOU

---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

van a proteger todas las zonas con elevada calidad visual y alta fragilidad, donde la implantación de instalaciones de producción de energía renovable generaría efectos muy negativos sobre el paisaje, y permitir la implantación de estas instalaciones en aquellas otras zonas con una calidad visual menor o menos frágiles en términos paisajísticos, donde también, en consecuencia, los efectos sobre el paisaje son menores y controlables con las debidas medidas correctoras.

Igualmente se ha de destacar que el tejido socioeconómico de la población, con gran dependencia en pequeñas explotaciones agrícolas autóctonas que incompatibiliza con grandes despliegues de ocupación de terreno como las Grandes Plantas pudieren originar , aconsejan además una protección de tales suelos donde se materializan dichas pequeñas explotaciones generadoras de empleo y estabilidad poblacional al municipio que evite la emigración estigma histórico padecido durante décadas .



## MODIFICACION DEL PGOU

---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### **1.5 Alternativas de Ordenación**

##### ALTERNATIVA 0

Corresponde con el mantenimiento de la actual normativa urbanística (PGOU 2008), que en el caso que nos ocupa implicaría:

- Que los huertos solares que necesiten una ocupación superficial mayor a una hectárea, también, a los efectos de aplicación de las presentes normas, se considerarán como actividad de uso industrial, permitiéndose en aquellos suelos no urbanizables en los que sean compatible este uso, siempre y cuando una normativa estatal o autonómica no establezca lo contrario.
- Que los parques eólicos se considerará, a los efectos de aplicación de estas normas, como una actividad de uso industrial en su categoría III) sin limitación de parcela mínima. No obstante, no se considera adecuada su implantación arbitrariamente en los suelos en los que sería permisible el uso industrial, por lo que en caso de la necesidad de su implantación deberá tramitarse una modificación puntual de estas normas o la realización de un Plan Especial de energía renovable para todo el término municipal o comarcal.
- Que a los efectos de aplicación de estas normas urbanísticas, tanto los parques eólicos como los huertos solares demás de 1 hectárea, se considerarán como actividad de uso industrial III.
- Que las actividades industriales peligrosas e insalubres (categoría III), en caso de permitirse en el suelo no urbanizable según las condiciones de uso de la zona donde se ubiquen, no podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2000) metros de cualquier núcleo de población o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.



## MODIFICACION DEL PGOU

---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE ALTERNATIVA 1

- Los parques eólicos no se considerarán compatibles con la preservación de la calidad visual del paisaje de Alcalá del Vallé. Por tanto, esta actividad estará prohibida o no permitida.
- Las plantas fotovoltaicas que necesiten una ocupación superficial mayor a una hectárea, se considerarán como actividad de uso industrial, permitiéndose exclusivamente en la franja adecuada para tal fin, ubicada en la cordillera norte del municipio.
- Los huertos solares de más de 1 hectárea, se considerarán como actividad de uso industrial III.
- Las instalaciones para energía renovable, no podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2000) metros de cualquier núcleo de población o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.



## MODIFICACION DEL PGOU

---

### MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE ALTERNATIVA 2

- Los parques eólicos no se considerarán compatibles con la preservación de la calidad visual del paisaje de Alcalá del Vallé. Por tanto, esta actividad estará prohibida o no permitida.
- Las plantas fotovoltaicas que necesiten una ocupación superficial mayor a una hectárea, **grandes plantas fotovoltaicas**, se considerarán como actividad de uso industrial, permitiéndose exclusivamente en la franja adecuada para tal fin, ubicada en la cordillera norte del municipio. Estas grandes plantas fotovoltaicas serán consideradas SIPS y su desarrollo será competencia exclusiva municipal.
- La potencia máxima acumulada a instalar en el municipio en grandes plantas fotovoltaicas será de 10 megavatios (Mw).
- Aquellas plantas fotovoltaicas que precisen una superficie igual o menor a una hectárea, **pequeñas instalaciones fotovoltaica**, serán una actividad autorizable o permitida en Suelo No Urbanizable de carácter rural o natural.
- Las pequeñas instalaciones fotovoltaicas, estarán separadas entre sí a una distancia de 500 metros.
- Las instalaciones de autoconsumo energético renovable cuya energía se dedique a la misma explotación o vivienda donde se implante la instalación de producción estarán permitidas.
- Todos los proyectos de energía renovable deberán aportar en el acto de intervención administrativa municipal, un Estudio de paisaje que analice y valore los efectos sobre el paisaje municipal e incorpore medidas para eliminar o reducir sus posibles efectos. Los condicionantes que establezca el Ayuntamiento a este estudio deberán asumirse por el proyecto antes recibir la autorización o licencia, en su caso.



## MODIFICACION DEL PGOU

---

MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

### **1.6 Criterios de Selección**

Fundamentados en los principios de máxima simplificación y proporcionalidad por la caracterización del municipio y sus valores singulares relativos al patrimonio natural o paisajístico, los criterios de selección que se han tenido en cuenta para la selección de la propuesta se enumeran a continuación:

- Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.
- Mantener la capacidad productiva del territorio y la estabilidad de los sistemas naturales.
- Ordenar el territorio y hacer un uso racional de suelo, conservarlo y protegerlo.

---

DOCUMENTO BORRADOR



## MODIFICACION DEL PGOU

---

MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

### **1.7 Propuesta General de la Ordenación Elegida**

La alternativa seleccionada corresponde con la ALTERNATIVA 2, consistente en la zonificación de un área para la implantación de **grandes plantas fotovoltaicas**, con carácter de SIPS y una potencia máxima de instalada de 10 megavatios. Así, como la implantación de pequeños huertos solares en parcelas inferiores a una hectárea, separadas como mínimo entre sí 500 metros, ubicada en suelo No Urbanizable de carácter natural o rural. Las instalaciones de autoconsumo energético renovable cuya energía se dedique a la misma explotación o vivienda donde se implante la instalación de producción estarán permitidas.

Todos los proyectos de energía renovable deberán aportar en el acto de intervención administrativa municipal, un Estudio de paisaje que analice y valore los efectos sobre el paisaje municipal e incorpore medidas para eliminar o reducir sus posibles efectos. Los condicionantes que establezca el Ayuntamiento a este estudio deberán asumirse por el proyecto antes recibir la autorización o licencia, en su caso.

ALCALA DEL VALLE, DICIEMBRE DE 2021

Fdo.: Apolonia Díaz Jiménez  
Arquitecta

<https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7CUT34ZUPKRXZ3YJGVK47X6E-27/31> - Estado de elaboración: **Original**

Fecha y Hora 21/12/2021 08:28:05  
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CÁDIZ

---

DOCUMENTO BORRADOR



MODIFICACION DEL PGOU

---

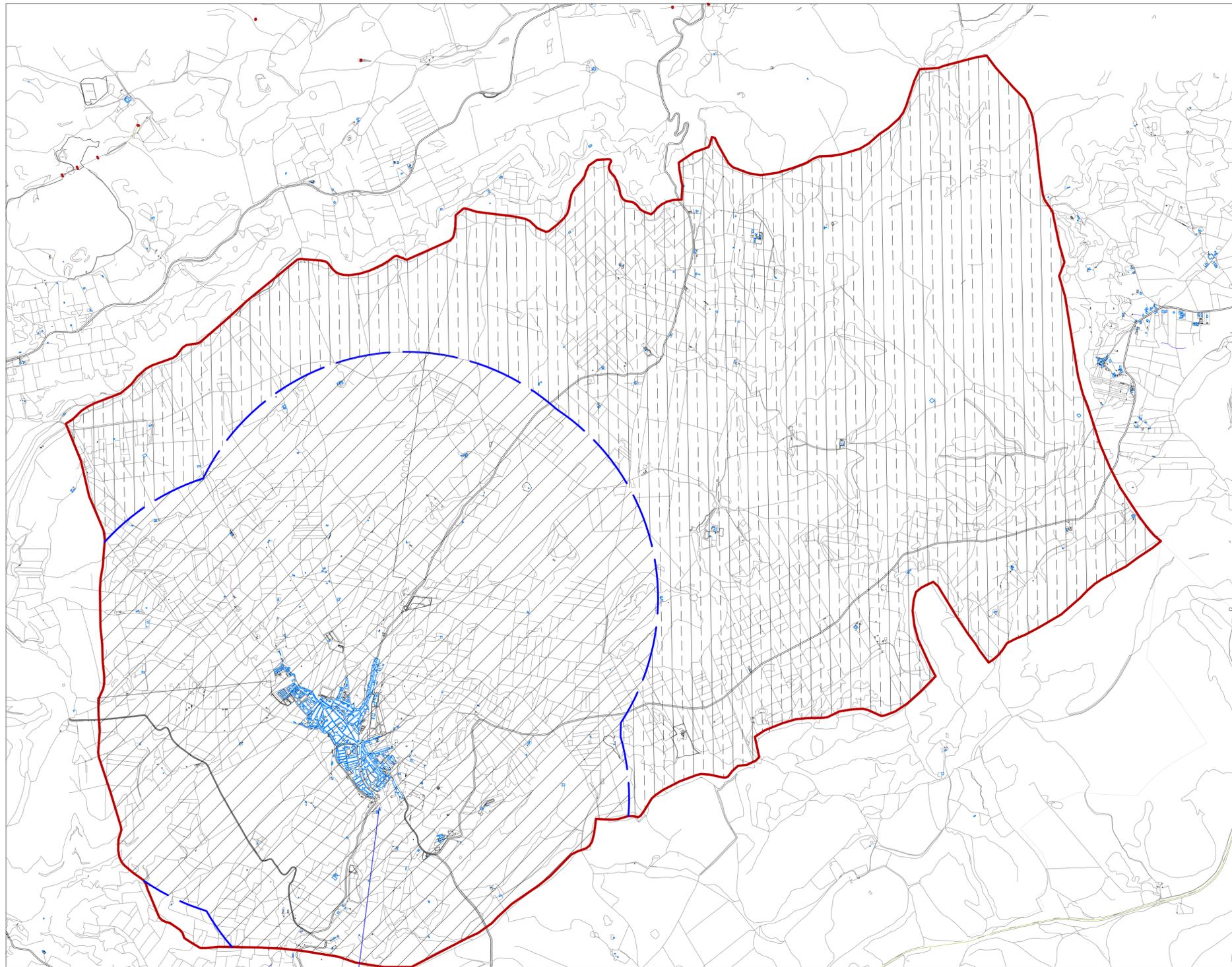
MODIFICACION PUNTUAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

## 2. PLANOS

---

DOCUMENTO BORRADOR





ZONA DE PROTECCION  
2000 m NUCLEO DE POBLACION

- TERMINO MUNICIPAL
- - - ZONA DE PROTECCION MUNICIPIO
- ZONA DE PROTECCION DEL MUNICIPIO PARA INSTALACIONES RENOVABLES DE MAS DE UNA HECTAREA
- ZONA PARA INSTALACION DE HUERTO SOLAR Y PAQUES EOLICOS

**INNOVACION\_MODIFICACION PUNTUAL NORMATIVA  
SUELO NO URBANIZABLE\_PGOU DE ALCALA DEL VALLE**

SITUACION: ALCALA DEL VALLE (CADIZ)

PLANO ALTERNATIVA 0\_ESTADO ACTUAL



ARQUITECTA:

APOLONIA DIAZ JIMENEZ

COLEGIADO: 7068 C.O.A. SEVILLA

CLIENTE:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DEL VALLE

FECHA:

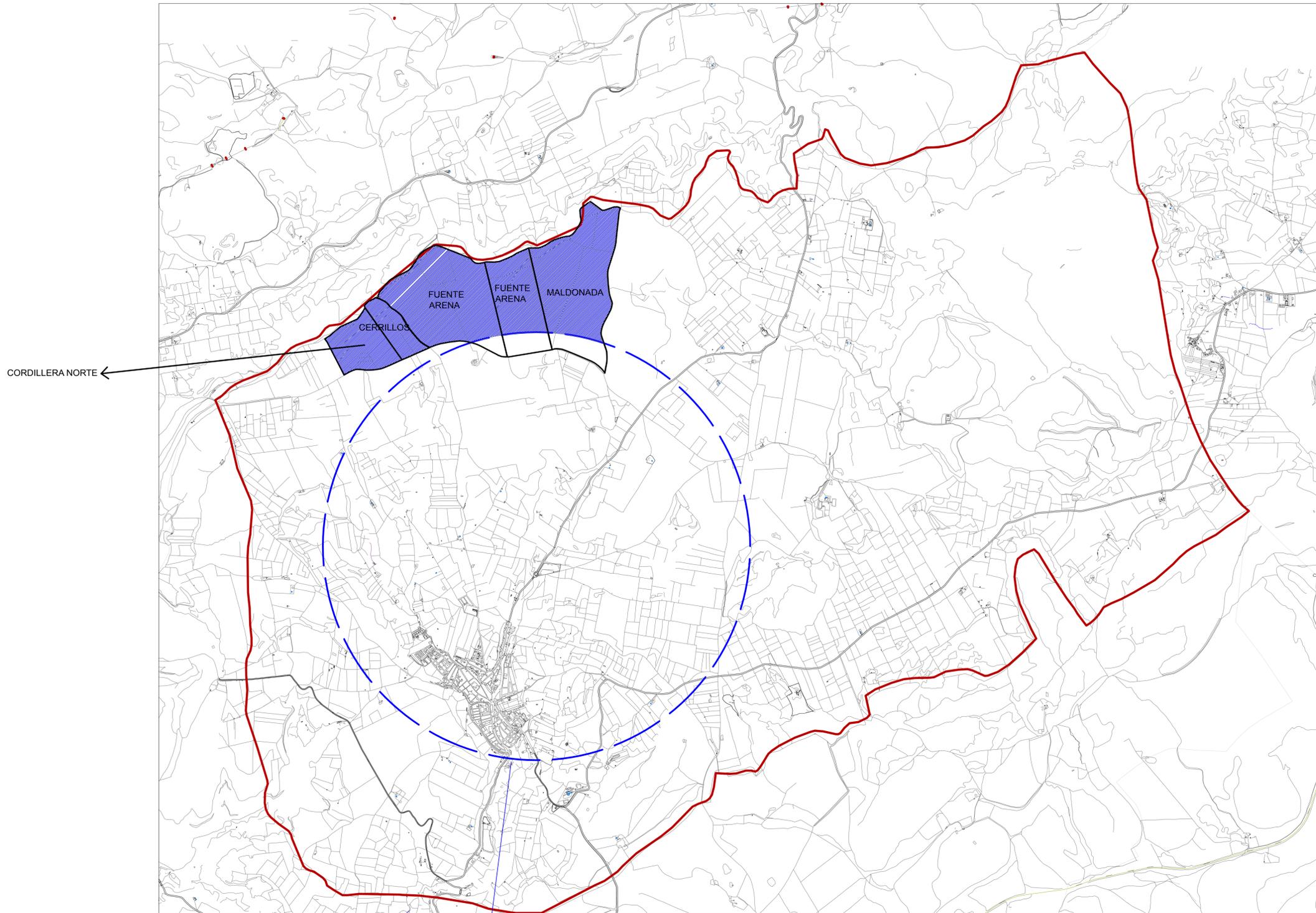
DICIEMBRE\_2021

Nº

**01**

A1

E:1/20000



- TERMINO MUNICIPAL
- ZONA DE PROTECCION MUNICIPIO
- ZONA PARA INSATACION DE HUERTO SOLAR, MAXIMO 50 MEGAVATIOS

ZONA DE PROTECCION  
2000 m NUCLEO DE POBLACION

**INNOVACION\_MODIFICACION PUNTUAL NORMATIVA  
SUELO NO URBANIZABLE\_PGOU DE ALCALA DEL VALLE**  
SITUACION:ALCALA DEL VALLE (CADIZ)

PLANO DE ALTERNATIVA 1



ARQUITECTA:  
APOLONIA DIAZ JIMENEZ  
COLEGIADO: 7068 C.O.A. SEVILLA

CLIENTE:  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA  
DEL VALLE

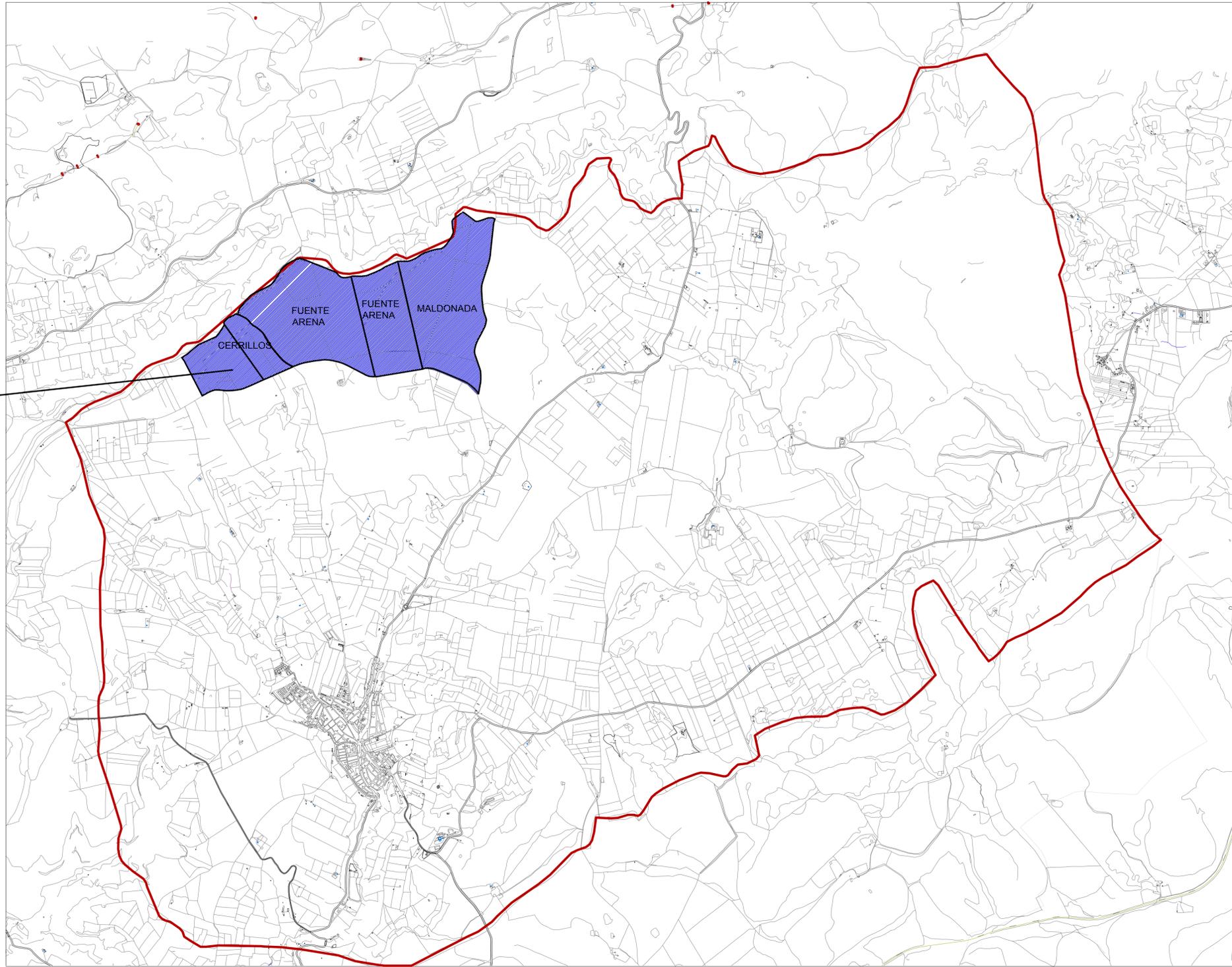
FECHA:  
DICIEMBRE\_ 2021

Nº

**02**

A1  
E:1/20000

CORDILLERA NORTE ←



— TERMINO MUNICIPAL  
■ ZONA PARA INSATACION DE HUERTO SOLAR, MAXIMO 10 MEGAVATIOS

**INNOVACION\_MODIFICACION PUNTUAL NORMATIVA  
SUELO NO URBANIZABLE\_PGOU DE ALCALA DEL VALLE**

SITUACION:ALCALA DEL VALLE (CADIZ)

PLANO DE ALTERNATIVA 2



ARQUITECTA:

APOLONIA DIAZ JIMENEZ

COLEGIADO: 7068 C.O.A. SEVILLA

CLIENTE:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DEL VALLE

FECHA:

DICIEMBRE\_2021

Nº

**03**

A1  
E:1/20000