



DOCUMENTO DE AVANCE

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
EL GASTOR

Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Cádiz

Abril de 2023

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA	5
0. INTRODUCCIÓN	2
0.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PBOM	2
0.2. COLABORACIÓN ADMINISTRATIVA	2
0.3. CONSULTA PÚBLICA PREVIA	3
0.4. CONTENIDO DOCUMENTAL	3
0.5. EQUIPO REDACTOR	4
1. OBJETO DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PBOM	5
1.1. OBJETIVOS SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL	5
1.2. OBJETIVOS SOBRE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	6
2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	8
2.1. LOS LÍMITES DEL ÁMBITO OBJETO DEL PBOM	8
2.2. EL ENCUADRE TERRITORIAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL GASTOR	8
2.3. EL MEDIO FÍSICO	8
2.3.1. EL RELIEVE	8
2.3.2. GEOLOGÍA	9
2.3.3. EDAFOLOGÍA	10
2.4. LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO	12
2.4.1. NÚCLEOS DE POBLACIÓN	12
2.4.2. RED VIARIA	12
2.4.3. VÍAS PECUARIAS	12
2.4.4. INFRAESTRUCTURAS	13
2.5. ESPACIOS NATURALES	14
2.5.1. EL PARQUE NATURAL DE LA SIERRA DE GRAZALEMA	14
2.5.2. ESPACIOS CATALOGADOS POR EL PEPMF DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ	15
2.6. MONTES PÚBLICOS	15
2.7. HIDROLOGÍA	16
2.7.1. RÍOS Y ARROYOS	16
2.7.2. EMBALSES	16
2.7.3. ACUÍFEROS	16
2.8. DEMOGRAFÍA	17
2.9. LA SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	18
2.9.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	18
A. SUELO URBANO	18
B. SUELO URBANIZABLE	19
C. SUELO NO URBANIZABLE	20
2.9.2. SISTEMAS GENERALES	20
A. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	20
B. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	21

C. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	21
D. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	22
3. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES	24
3.1. AFECCIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	24
3.2. AFECCIONES DERIVADAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ	24
3.3. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	25
3.3.1. CARRETERAS	25
3.3.2. VÍAS PECUARIAS	26
3.3.3. AGUAS	26
3.3.4. MONTES PÚBLICOS	27
3.3.5. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	27
4. CRITERIOS DE ORDENACIÓN	28
4.1. CRITERIOS GENERALES	28
4.2. CRITERIOS ESPECÍFICOS	28
4.2.1. DE ORDENACIÓN EL ESPACIO PÚBLICO	28
4.2.2. DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO VERDE URBANO	29
4.2.3. DE ORDENACIÓN DE LAS DOTACIONES	29
5. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	31
6. PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA	34
6.1. PROPUESTAS RELATIVAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL	34
6.1.1. SOBRE EL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN	34
A. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	34
a) DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO (SU) Y DEL SUELO RÚSTICO (SR)	34
b) DELIMITACIÓN DE LOS SUELOS ADSCRITOS A LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO (SR)	35
c) NORMATIVA URBANÍSTICA DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO	38
B. ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES	38
a) SOBRE EL SISTEMA GENERAL DE MOVILIDAD	38
b) SOBRE EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	39
C. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	40
a) DIRECTRICES PARA LA IMPLANTACIÓN DE LAS ACTUACIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.	42
6.2. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.	42
A. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO	43
B. IDENTIFICACIÓN DE BIENES Y ESPACIOS CON SINGULAR PROTECCIÓN	43
6.2.2. SOBRE LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN	43
6.2.3. SOBRE LAS DETERMINACIONES QUE COMPLEMENTAN EL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN	44
A. NORMATIVA URBANÍSTICA DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS Y ZONAS DE SUELO RÚSTICO	44

B. AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES.	44
C. RECURSOS Y ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO EN SUELO RÚSTICO	46
D. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO	46
6.3. PROPUESTAS RELATIVAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA	47
6.3.1. ZONIFICACIÓN SUELO URBANO.	47
A. CARACTERIZACIÓN DE CADA ZONA	47
B. DIRECTRICES GENERALES DE ACTUACIÓN DE CADA ZONA	48
a) ÁREAS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR	48
b) ÁREAS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE MEJORA URBANA Y DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA	48
6.3.2. DETERMINACIONES RESTANTES	49
CARTOGRAFÍA	50
LISTADO CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN	51
PLANO I.01 ENCUADRE TERRITORIAL	51
PLANO I.02 ELEVACIÓN DEL TERRENO	51
PLANO I.03 PENDIENTES DEL TERRENO. RED HIDROGRÁFICA	51
PLANO I.04 COMUNICACIONES	51
PLANO I.05 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS. VÍAS PECUARIAS	51
PLANO I.06 ESPACIOS CATALOGADOS POR EL PEPMF. MONTES PÚBLICOS	51
PLANO I.07 COBERTURA DEL SUELO	51
PLANO I.08 USOS AGRARIOS	51
PLANO I.09 COBERTURA FORESTAL	51
PLANO I.10 EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO. DENSIDAD CONSTRUCTIVA	51
PLANO I.11 EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO. DENSIDAD EDIFICATORIA	51
PLANO I.12 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. ORDENACIÓN GENERAL	51
PLANO I.13 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	51
PLANO I.14 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. ORDENACIÓN DETALLADA	51
LISTADO CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN	51
PLANO O.00 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	51
PLANO O.01 ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	51
PLANO O.02 ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.	51
PLANO O.03 ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.	51
PLANO O.04 ORDENACIÓN DETALLADA DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. CARACTERIZACIÓN Y DIRECTRICES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.	51

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Coordenadas UTM (EPSG 25830) de los puntos extremos del Término municipal de El Gastor. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos geográficos del IDE Andalucía.....	8
Tabla 2. Resumen de los montes públicos en el término municipal de El Gastor. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Catálogo de Montes Públicos de Andalucía.	15
Tabla 3. Cifras de población por sexo y grupo quinquenal de edad. Fuente: Instituto Nacional de Estadística.	17
Tabla 4. Superficies del suelo según la clasificación de la ordenación urbanística vigente. Fuente: Memoria justificativa del DAP de las NN.SS. de El Gastor.	18
- Tabla 5. Zonas de protección de carreteras sobre el Término municipal de El Gastor. Fuente: Elaboración propia.	25
- Tabla 6. Resumen de las vías pecuarias en el término municipal de El Gastor. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del proyecto de clasificación de vías pecuarias de la provincia de Cádiz de 1959.	26
Tabla 7. Zonificación esquemática del espacio fluvial. Fuente: www.miteco.gob.es.	26
Tabla 8. Propuesta para los ámbitos de agrupaciones irregulares sujetos a Plan Especial. Fuente: Elaboración propia.	45

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Puntos extremos de los límites considerados del Término municipal de El Gastor. Fuente: IDE Andalucía.	8
Figura 2. Elevación según modelo digital del terreno. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Centro Nacional de Información Geográfica.	9
Figura 3. Pendientes del terreno en grados según modelo digital del terreno. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Centro Nacional de Información Geográfica.	10
Figura 4. Unidades Litológicas. Fuente: Elaboración propia a partir del Mapa Litológico de Andalucía (revisión 2005).....	10
Figura 5. Unidades edáficas. Fuente: Elaboración propia a partir del Mapa de Suelos de Andalucía: unidades edáficas (2005).....	11
Figura 6. Detalle de la cartografía de información sobre las áreas del PRUG del parque natural de la Sierra de Grazalema Fuente: IDE Andalucía.	14
Figura 7. Detalle de la cartografía de información sobre los espacios catalogados por el PEPMF. Fuente: IDE Andalucía.	15

Figura 8. Detalle de la cartografía de información sobre los montes públicos en el término municipal de El Gastor. Fuente: IDE Andalucía..... 16

Figura 9. Evolución de las cifras oficiales del Padrón (2003-2022). Fuente: Instituto Nacional de Estadística..... 17

Figura 10. Pirámide de población por sexo y grupo quinquenal de edad. Fuente: Elaboración propia a partir de las cifras de población del Instituto Nacional de Estadística. 18

Figura 11. Dominio Público en vías convencionales. Fuente: Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía..... 25

Figura 12. Detalle del plano O.00. Ordenación de la alternativa 1. Fuente: elaboración propia..... 32

Figura 13. Detalle del plano O.00. Ordenación de la alternativa 1. Fuente: elaboración propia..... 32

Figura 14. Detalle del plano O.00. Ordenación de la alternativa 1. Fuente: elaboración propia..... 32

Figura 15. Alternativa seleccionada. Clasificación del suelo. Fuente: elaboración propia. 34

Figura 16. Alternativa seleccionada. Suelo rústico de especial protección por legislación específica. Fuente: elaboración propia. 36

Figura 17. Alternativa seleccionada. Suelo rústico preservado de la ordenación territorial y urbanística. Fuente: elaboración propia. 37

Figura 18. Alternativa seleccionada. Suelo rústico común. Fuente: elaboración propia. 38

Figura 19. Nuevo trazado en estudio de la CA-9114 y situación de aparcamientos disuasorios. Fuente: Elaboración propia. 39

Figura 20. Detalle del plano O.04 con la ubicación de los SS.GG. de espacios libres y zonas verdes. Fuente: Elaboración propia..... 40

Figura 21. Zonas del suelo rústico. Fuente: Elaboración propia. 41

Figura 22. Detalle del plano O.01 con los ámbitos de hábitat rural diseminado. Fuente: Elaboración propia. 43

Figura 23. Delimitación de ámbitos propuestos para la tramitación de Planes Especial de adecuación ambiental y territorial en El Jaral. Fuente: Elaboración propia. 44

Figura 24. Detalle del mapa O.01 con la ubicación de la ATU de nueva urbanización en suelo rústico. Fuente: Elaboración propia. 46

Figura 25. Ordenación urbanística detallada de la alternativa propuesta: zonas de suelo urbano. Fuente: Elaboración propia..... 47

Figura 26. Detalle del plano O.04 con la ordenación de las Áreas Preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior. Fuente: Elaboración propia. 48

Figura 27. Detalle del plano O.04 con la ordenación de las Áreas Preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y rehabilitación arquitectónica. Fuente: Elaboración propia. 49



DOCUMENTO DE AVANCE

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
EL GASTOR

MEMORIA

0. INTRODUCCIÓN

0.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PBOM

La tramitación de este instrumento de ordenación urbanística queda justificada ante la necesaria renovación del modelo de ciudad planificado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NN.SS.) vigentes, aprobadas en el año 2002 y adaptadas parcialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en el año 2010. Tras el periodo de tiempo transcurrido de más de 20 años hasta la fecha actual, se han producido innumerables cambios socioeconómicos, culturales y medioambientales, tanto a escala global como local, que han dejado desactualizados los criterios y objetivos de ordenación urbana recogidos en el citado documento. En especial, los principales efectos de estos cambios se sustentan en lo siguiente:

- El estancamiento del modelo urbano de desarrollo propiciado por la existencia de ámbitos para consolidar la urbanización que no se han ejecutado, lo que ha generado el aumento de la degradación ambiental de los bordes urbanos en los que se ubican dichos ámbitos. Se deberá revisar los criterios de ordenación urbanística de estos ámbitos estudiando su posible eliminación o la nueva delimitación para actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana o de reforma interior.
- La progresiva degradación de las condiciones de movilidad urbana dentro del núcleo principal, motivada por las malas condiciones del viario para absorber el tráfico de vehículos pesados que lo atraviesan y la falta de espacio para la creación de bolsas de aparcamientos. Ambas circunstancias perjudican el fomento de una movilidad urbana sostenible, que esté protagonizada por una red densa de recorridos peatonales en la que esté garantizada la seguridad vial.
- La paralización del desarrollo urbanístico del polígono industrial, a pesar de la aprobación en el año 2010 del plan parcial de ordenación correspondiente, dificulta la implantación de nuevas actividades y la mejora de la calidad ambiental con el traslado de las que actualmente se encuentran ubicadas en el núcleo urbano. La evaluación ambiental de dicha actuación merece una revisión ante el nuevo marco legislativo en materia medioambiental.
- La falta de iniciativa para el desarrollo del sector de suelo urbanizable “El Jaral” y el crecimiento descontrolado de nuevas construcciones en estado de asimilado a fuera de ordenación han generado la aparición de efectos negativos sobre el territorio y el medio ambiente. Se hace necesario revisar la propuesta de las NN.SS. vigentes para esta agrupación de edificaciones irregulares en suelo rústico, valorando su integración a la ordenación territorial y urbanística, o bien, estableciendo las condiciones para la adecuación ambiental y territorial de esta realidad.
- La existencia de una regulación de usos y actividades en el suelo rústico muy inflexible por la excesiva protección de valores a día de hoy inexistentes, para lo que se propone

revisar las categorías de esta clase de suelo y su regulación.

Anteriormente, el Ayuntamiento de El Gastor inició los trabajos de redacción de un nuevo plan general de ordenación urbana (PGOU) que sustituyera a las antiguas NN.SS. alcanzando la aprobación inicial junto al Estudio de Impacto Ambiental en la sesión del Pleno del 12 de mayo de 2011, publicándose en el BOP nº 102 de 1 de junio de 2011.

Durante el periodo de tiempo hasta la fecha actual, ha surgido un nuevo marco normativo en materia de ordenación territorial y urbanística, tras la entrada en vigor 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* (TRLSRU), y en especial, de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía* (LISTA), que deroga por completo la anterior LOUA.

A esto último hay que añadir el nuevo trámite de evaluación ambiental estratégica al que está sometido este tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico, exigido desde la modificación de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental* (GICA) tras la entrada en vigor de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* (LEA).

La problemática expuesta en el apartado anterior fundamenta la necesaria tramitación de un nuevo instrumento de ordenación urbanística general que planifique un modelo de ciudad más ajustado a las demandas de la sociedad actual, y adaptado a la normativa actual.

En aplicación del régimen transitorio de la nueva Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), no es posible la revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en la citada Ley se establecen.

Al tratarse el municipio de El Gastor de un municipio con una población menor de 10.000 habitantes, que no es litoral ni forma parte de la aglomeración urbana de un centro regional, y al no existir ningún instrumento de ordenación territorial de aplicación que disponga lo contrario, el Plan General de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana podrán ser sustituidos por un Plan Básico de Ordenación Municipal, conforme al artículo 65 de la LISTA.

0.2. COLABORACIÓN ADMINISTRATIVA

Como acto preparatorio en la elaboración del PBOM de El Gastor, previo a la redacción de este documento de Avance, desde el Ayuntamiento de El Gastor se realizó la solicitud prevista en el artículo 76.2 de la Ley LISTA y en el artículo 99.2 de su Reglamento, de información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración del PBOM, a las siguientes Administraciones Públicas gestoras de intereses que están afectados por dicho instrumento de planeamiento:

- Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.

- Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía.
- Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía.
- Consejería de Política Industrial y Energía de la Junta de Andalucía.
- Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.
- Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía.
- Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Cádiz.

Como respuesta a dicha solicitud se recibió la información facilitada por las siguientes Administraciones:

- Desde la Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía se recibe informe de fecha 13 de febrero sobre el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Desde la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía se reciben los siguientes informes con distintas consideraciones a tener en cuenta en la redacción del Plan Básico de Ordenación Municipal de El Gastor:
 - Informe del Servicio de Vivienda, de 2 de marzo de 2023,
 - Informe de la Oficina de Ordenación del Territorio, de 22 de febrero de 2023.
 - Informe del Servicio de Carreteras, de 5 de abril de 2023.
- La Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía remite informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Cádiz, de fecha 1 de mayo de 2023, con información, entre otras, sobre las geometrías de los cauces no deslindados a tener en cuenta.

La falta de respuesta a dicha solicitud por parte del resto de Administraciones faculta al Ayuntamiento de El Gastor para continuar con la elaboración del instrumento de ordenación urbanística de acuerdo con la información de que disponga (artículo 99.2 del Reglamento de la LISTA). La información de las contestaciones recibidas se ha considerado en los trabajos de redacción actuales.

0.3. CONSULTA PÚBLICA PREVIA

El artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma.

Por otro lado, el Reglamento de la ley LISTA establece que el documento de Avance de los instrumentos de ordenación urbanística tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de su elaboración, y se publicará en el portal web del Ayuntamiento cuando

sea preceptivo el trámite de consulta pública (artículo 101 del Reglamento de la LISTA). Con esta publicación se considera cumplida la exigencia de consulta pública del artículo 133.1 de la Ley 39/2015, sin que sea necesario realizar el trámite previo de consulta para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación, conforme al artículo 100.3 del mismo Reglamento.

Sin embargo, al objeto de dotar de una mayor publicidad a la elaboración del futuro PBOM de El Gastor y poder recabar así, a través del portal web del Ayuntamiento, la opinión de los sujetos y las organizaciones más representativas potencialmente afectados, el Ayuntamiento de El Gastor considera oportuno celebrar la consulta pública sobre los siguientes aspectos de la nueva norma:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Por Resolución de la Alcaldía de El Gastor de 8 de noviembre de 2022, se aprueba la publicación del documento de Consulta Pública Previa del PBOM de El Gastor a través del portal web del Ayuntamiento durante un periodo de treinta días naturales. Durante dicho periodo, el equipo redactor del documento de CPP y los Servicios Municipales estuvieron a disposición para atender las consultas de ciudadanos y asociaciones interesados. Al finalizar dicho proceso, por la Administración municipal no se traslada al equipo redactor del documento de Consulta Pública Previa ningún escrito formal con la formulación de aportaciones o peticiones.

0.4. CONTENIDO DOCUMENTAL

Con objeto de simplificar este documento de Avance del PBOM de El Gastor, su contenido se ha ajustado a las especificaciones que el Reglamento de la LISTA detalla en su artículo 101. Dicho contenido se incluye en este mismo bloque de la memoria con los siguientes apartados:

- OBJETO DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PBOM
- ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.
- CRITERIOS DE ORDENACIÓN
- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
- PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

El documento se completa con un segundo bloque con la cartografía, dividido en cartografía de información y cartografía de ordenación, en el que se incorpora toda la documentación gráfica del plan.

El documento final del PBOM de El Gastor se elaborará bajo los criterios de máxima simplificación y proporcionalidad en su documentación, en función de las características del municipio. Contendrá aquellos documentos imprescindibles para la justificación y descripción de la ordenación urbanística propuesta descritos en el artículo 85 del Reglamento de la LISTA, con las especificaciones de los artículos 86.3 y 89.4 del mismo reglamento, imprescindibles para la regulación de la ordenación general y la ordenación detallada respectivamente (art. 88.6 Reglamento de la LISTA).

0.5. EQUIPO REDACTOR

Este documento de Avance del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de El Gastor se redacta, a petición del Ayuntamiento de El Gastor, por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Cádiz. El trabajo ha sido coordinado por el arquitecto Jesús de las Peñas García y en el planteamiento de alternativas de ordenación y en la redacción del Documento Ambiental Estratégico de este plan ha intervenido la empresa MÉTODO AMBIENTAL CONSULTORES, S.L.

1. OBJETO DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PBOM

La redacción de este documento de Avance tiene por objeto principal iniciar el procedimiento de elaboración de un nuevo instrumento de ordenación urbanística que dote al municipio de El Gastor de una nueva ordenación ajustada a la situación actual y a las necesidades reales del municipio, en sustitución a la contenida en el planeamiento vigente.

La aprobación de este documento, que tendrá a los efectos ambientales el carácter de borrador del plan, irá pareja a la aprobación del Documento Inicial Estratégico. Ambos documentos acompañarán a la solicitud para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria a la que será sometido el PBOM de El Gastor, conforme a la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

La ordenación urbanística del PBOM, conforme al artículo 60.1 de la LISTA, comprenderá la planificación y organización de la ocupación y utilización del suelo de todo el término municipal de El Gastor, igualmente programará la transformación del suelo mediante la urbanización y la edificación y sus consecuencias para el entorno; conforme a la situación actual, a las demandas futuras y a la capacidad presupuestaria y de gestión del Ayuntamiento.

Así mismo, la ordenación urbanística estará adaptada a las características propias del municipio y quedará establecida con la máxima sencillez y simplificación de sus determinaciones en función de la dinámica urbanística del municipio (art. 88.2 Reglamento de la LISTA).

La ordenación urbanística del PBOM se estructurará en dos niveles: la ordenación general del municipio conforme a las determinaciones del artículo 63.1 de la Ley LISTA y la ordenación detallada del suelo urbano según las determinaciones del artículo 66.1 de la misma Ley.

A este objetivo general del PBOM de El Gastor, se añaden los objetivos específicos de ordenación que la propuesta final y las alternativas estudiadas tendrán que alcanzar en base a los criterios de ordenación que se detallan en el apartado 4 de este documento. Estos objetivos de ordenación del PBOM de El Gastor se ajustan al principio de desarrollo sostenible y a los principios generales de ordenación que establece la LISTA en su artículo 4.2¹, basados en la viabilidad social, la viabilidad ambiental y paisajística, y la ocupación

¹ Según el artículo 4.2 de la LISTA, las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

sostenible del suelo, la utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética, la resiliencia, la viabilidad económica y la gobernanza.

A continuación se exponen los objetivos específicos del documento de Avance del PBOM, en base a los dos niveles en los que se estructura la ordenación urbanística: la ordenación general y la ordenación detallada.

1.1. OBJETIVOS SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL

En relación a la ordenación urbanística general que establecerá el PBOM de El Gastor mediante la definición del modelo general de ordenación, la planificación estratégica de su evolución y las determinaciones complementarias, el documento de Avance se marca los siguientes objetivos:

OG-01: Revisar la clasificación del suelo de todo el término municipal según el nuevo modelo general de ordenación y adaptarla a las condiciones que la nueva legislación urbanística exige para cada una de las dos clases de suelo: suelo urbano y suelo rústico; manteniendo la ciudad existente consolidada y redefiniendo sus límites atendiendo a las condiciones actuales de la urbanización y la edificación.

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

OG-02: Proponer la adscripción de todo el suelo rústico a una o varias de las cuatro categorías que, para esta clase de suelo, permite la nueva LISTA, estableciendo los niveles de preservación de la ordenación territorial y urbanística de los terrenos según la concurrencia en ellos de:

- Valores agrícolas en superficies con ligeras pendientes, dominantes en el paisaje serrano gastoreño y base de una de las principales actividades productivas del municipio.
- Valores paisajísticos de las áreas de montañas y zonas dominantes en el territorio por su alto grado de intervisibilidad.
- Valores forestales de los espacios naturales con fuerte presencia de masas arbóreas, concentradas y dispersas, incluso las zonas en proceso de deforestación.

En base a la adscripción del suelo a las distintas categorías del suelo rústico, el PBOM establecerá una nueva normativa urbanística general, en la que se incluyan los usos prohibidos y el régimen de protección y preservación del suelo.

OG-03: Establecer una zonificación del suelo rústico en base a las características, potencialidades y deficiencias comunes presentes en cada una de ellas, y definir las directrices para la implantación de las actuaciones en suelo rústico y las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

En relación a la regulación de las actuaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, en suelo rústico, en el documento posterior a este Avance se facilitará la diversificación de la actividad económica productiva en equilibrio con la utilización racional de los recursos naturales. Para alcanzar este objetivo, el PBOM de El Gastor:

- Priorizará las actividades agropecuarias existentes potenciando nuevas formas de cultivos agrícolas autóctonos del municipio.
- Potenciará la forestación de suelo improductivos y con condiciones geofísicas adecuadas para tal fin.
- Por su incompatibilidad con los valores paisajísticos del territorio, limitará los usos ordinarios del suelo rústico vinculados a las energías renovables.
- Facilitará la actividad económica basada en los recursos culturales y turísticos del municipio, como el turismo activo, rutas arqueológicas, rehabilitación de edificaciones singulares, etc.
- Fomentará las actividades turísticas y de ocio permitiendo el aumento de plazas hoteleras y fincas turísticas vinculadas a los espacios naturales relevantes.
- Regulará las edificaciones de uso residencial, tanto las vinculadas a los usos ordinarios y extraordinarios del suelo rústico como las no vinculadas.

OG-04: Analizar las edificaciones en suelo rústico según Catastro y valorar su incorporación a la ordenación urbanística del municipio como posibles agrupaciones de

edificaciones irregulares o, por el contrario, delimitar los ámbitos que pudieran ser objeto del establecimiento de las medidas de adecuación ambiental y territorial.

OG-05: Delimitar un ámbito de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico para la construcción de un polígono industrial que acoja las actividades productivas y de almacenaje futuras y las que actualmente se desarrollan en el núcleo urbano principal.

OG-06: Ampliar y mejorar en continuidad los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes en el municipio, concretamente, las áreas con suelos permeables, destinadas a la vegetación, ubicadas en el interior del núcleo urbano.

OG-07: Mejorar la sostenibilidad del sistema general de movilidad, con especial atención a la reducción del tráfico vehicular en el interior del núcleo urbano mediante la búsqueda de alternativas del trazado viario urbano e interurbano; y a la ubicación de bolsas de aparcamientos disuasorios en los accesos al núcleo destinados principalmente a la estacionalidad de visitantes.

Se regulará las condiciones de construcción de estos equipamientos para aparcamientos en el suelo rústico común, prevaleciendo las condiciones orográficas del terreno, las superficies permeables del pavimento y la vegetación existente, al objeto de su integridad ambiental y paisajística.

OG-08: Ampliar la infraestructura existente de abastecimiento de agua a la población con terrenos destinados a nuevos depósitos de agua.

1.2. OBJETIVOS SOBRE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En relación con la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, de los espacios públicos y las dotaciones que conforme la ordenación urbanística detallada final del PBOM de El Gastor, este documento de Avance establece los siguientes objetivos:

OP-01: Proponer una zonificación del suelo urbano con los usos globales y pormenorizados, el trazado de la red viaria con la definición de las alineaciones y las reservas para las dotaciones, tanto generales como locales.

OP-02: Detectar zonas en las que sea necesaria la reforma o renovación de la urbanización por obsolescencia de los servicios o degradación del entorno o similares, y delimitar para ellas áreas preferentes de futuros ámbitos de transformación urbanística de reforma interior.

OP-03: Detectar zonas dentro del núcleo urbano que, sin necesidad de reformar o renovar la urbanización, sea necesario el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas, la creación de nuevas dotaciones o similares, y delimitar para ellas áreas preferentes de futuros ámbitos de transformación urbanística de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria.

OP-04: Ubicar y fijar las alineaciones de nuevas reservas dotacionales para zonas verdes que amplíen los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes.

OP-05: Aumentar la sostenibilidad de la movilidad urbana con nuevos espacios de la red viaria con preferencia peatonal y reducir la presencia del vehículo en estos espacios mediante la eliminación de plazas de aparcamiento en el viario. Como compensación a la pérdida de estos estacionamientos para vehículos, además del establecimiento de las bolsas de aparcamientos disuasorios, las futuras normas reguladoras de los usos permitirán el uso compatible de aparcamientos bajo la rasante de los espacios libres con las condiciones que se establezcan.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

2.1. LOS LÍMITES DEL ÁMBITO OBJETO DEL PBOM

EL ámbito de actuación es la totalidad de los terrenos del término municipal de El Gastor. En consonancia con el artículo 18.3 del Reglamento de la LISTA, los límites del término municipal objeto del PBOM han de ser los contenidos en la cartografía oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el *Decreto 141/2006, de 18 de julio, por el que se ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía*, con independencia de los límites que figuran en el anterior instrumento de ordenación urbanística.

Los límites del Término municipal de El Gastor considerados en este plan se representan gráficamente en la cartografía de este documento, habiéndose obtenidos de los servicios de descarga de la Infraestructura de Datos Espaciales de Andalucía. Las coordenadas en proyección UTM (EPSG 25830) de los puntos que marcan los límites al norte, oeste, sur y este del término municipal sobre el territorio son los que figuran en la tabla 1.

PUNTO	LÍMITE	COORDENADA X (m)	COORDENADA Y (m)
1	Norte	294.557	4.083.640
2	Este	294.850	4.082.885
3	Sur	288.423	4.075.885
4	Oeste	287.558	4.080.856

Tabla 1. Coordenadas UTM (EPSG 25830) de los puntos extremos del Término municipal de El Gastor. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos geográficos del IDE Andalucía.

Los puntos que representan los extremos de dichos límites se representan gráficamente en la figura 1, siendo la superficie total del término municipal de 27,55 km².

2.2. EL ENCUADRE TERRITORIAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL GASTOR

El término municipal de El Gastor se encuentra situado al noreste de la provincia de Cádiz, formando parte de la Comarca de la Sierra de Cádiz. Al este, comparte sus límites con la provincia de Málaga a través del municipio de Montecorto. El resto de límites municipales los separa de los municipios de Algodonales al norte, Zahara de la Sierra al oeste y Grazalema al sur, todos ellos pertenecientes a la provincia de Cádiz.

Es uno de los municipios de menor extensión de la provincia de Cádiz, con una superficie de 27,55 km², solo otros cinco municipio son de menor tamaño. Su forma es irregular asimilable a un rectángulo de ancho 7,29 km y alto 7,76 km. El punto de menor altitud se sitúa a 590 metros sobre el nivel del mar, siendo el de mayor elevación el que corona el Cerro del Algarín o Cerro Lagarín, a 1.068 m.

Se sitúa en el extremo occidental de las Cordilleras Béticas, al norte de la Sierra de

Grazalema. Está considerado un territorio de transición entre la sierra y la campiña, con un relieve caracterizado por islotes calizos jurásicos sobre terrenos triásicos, confiriéndole una orografía de suaves lomas de las que sobresalen conjuntos como el del Cerro del Algarín.

Su localización en el extremo más nororiental de la provincia colindante con la provincia de Málaga, y su cercanía al centro regional que supone la ciudad de Ronda, generan una mayor dependencia funcional hacia esta provincia, en detrimento de los núcleos poblacionales de la provincia de Cádiz más importantes en la región (Arcos de la Frontera, Ubrique y Olvera).

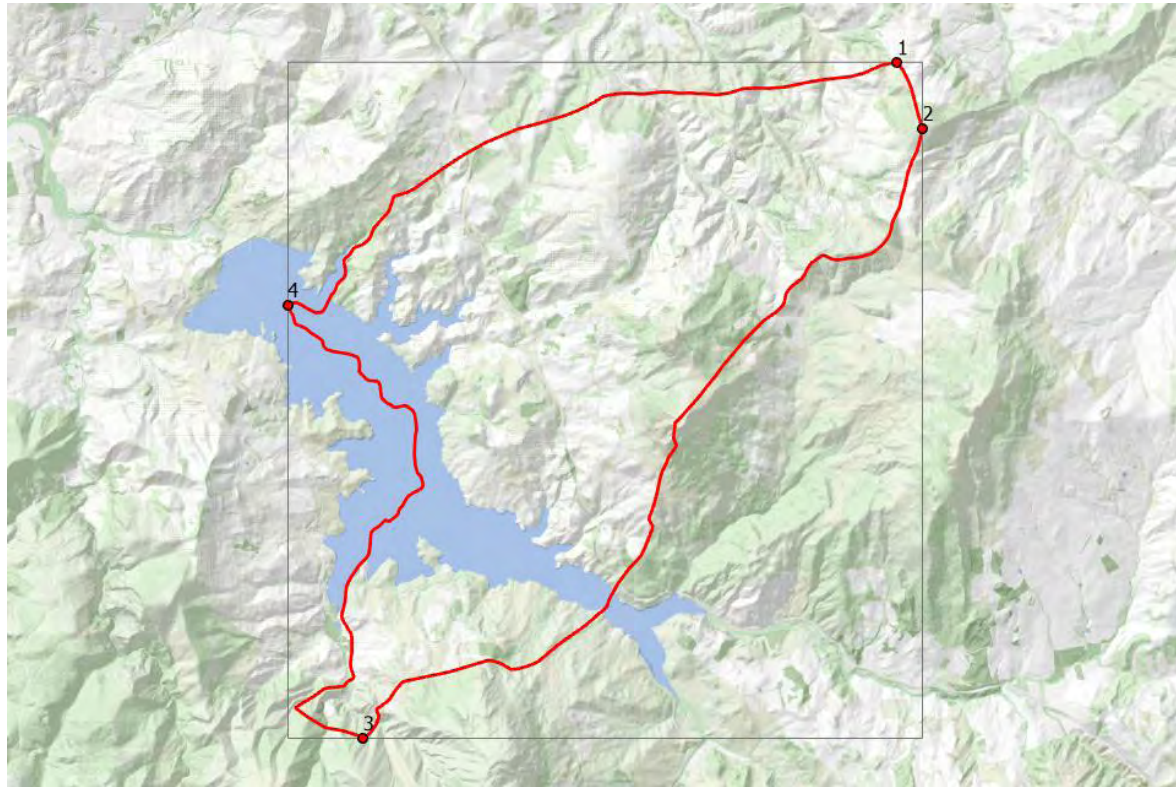


Figura 1. Puntos extremos de los límites considerados del Término municipal de El Gastor. Fuente: IDE Andalucía.

2.3. EL MEDIO FÍSICO

2.3.1. EL RELIEVE²

El Municipio de El Gastor se ubica en los dominios del Subbético Medio. Geológicamente, el relieve subbético se caracteriza por la presencia de islotes calizos jurásicos asentados sobre terrenos triásicos. La mole jurásica de El Algarín, situada a en el sector oriental del término, constituye la máxima altura del término, con 1.068m de altitud, dominando el

² Información tomada de la memoria de información del Texto Refundido de las NN.SS. de El Gastor.

horizonte de moradas lomas triásicas, descendiendo en ligeros escalones amesetados.

En líneas generales, el aspecto del relieve es el de un área de paisaje alomado, con una sucesión de lomas ascendentes que desde los 350m de altitud se van cerrando progresivamente conforme se va subiendo hasta alcanzar los 700m a partir de los cuales se asciende mucho más rápido al techo gastoreño que es El Algarín.

Al nordeste de El Algarín y coincidiendo con el límite oriental del término se encuentra otra elevación, denominada Cerro de Montajo, de 773 m de altitud (figura 2).

Aunque estas cotas no significan en sí mismas alturas relevantes sí dan en este caso la sensación de configurar un relieve de cierta entidad dada la diferencia de cota existente en el corto espacio que hay entre la Vega (cuya altitud mínima es de 350 m.) y los montes. En estas áreas se llegan a alcanzar pendientes superiores al 30 % aunque predominen las comprendidas entre el 20 y el 30 %.

El carácter serrano de este término viene determinado por un hecho común a todas las serranías subbéticas, las fuertes pendientes. Más del 50% del término presenta pendientes superiores al 45%, localizada en una amplia franja central del mismo (figura 3).

Al otro lado del embalse, en el sector meridional, aún se extiende El Gastor encaramándose por las laderas septentrionales del Monte Prieto pero sin que los límites del término lleguen a superar los 740 m de altitud.

2.3.2. GEOLOGÍA³

En función de la configuración estructural y estratigráfica el Término municipal de El Gastor se enmarca en la zona subbética del conjunto de la cordillera bética en su sector más occidental y pertenece al área de transición del conjunto montañoso del Macizo de Grazalema.

Los orígenes geológicos de la cadena montañosa residen en el plegamiento y levantamiento de los materiales depositados en el fondo de una cuenca sedimentaria marina durante la orogenia Alpina, siendo la topografía actual el resultado de los procesos erosivos diferenciales que afectaron a la cordillera.

Existe por lo tanto una correlación directa entre la topografía anteriormente descrita y los distintos materiales del sustrato que aparecen en la zona. Así, basándose en su evolución geológica el término queda configurado en las siguientes unidades litoestratigráficas (fig.: Geología y Litología).

a) Triásico

Correspondiente a las primeras fases de la Era Secundaria, es el ámbito más extendido en el municipio. Constituye el asiento sobre el que se fueron depositando a lo largo de los periodos geológicos el resto de los materiales. Está compuesto por arcillas rojas y margas blandas que configuran esos cerros "morados" de forma cónica que caracterizan la

fisiografía de la campiña gastoreña. Su acumulación en el marco de un ambiente marino muy somero o incluso litoral dio lugar a la formación de depósitos salinos y yesíferos que generan unos suelos de escasa potencialidad agraria.

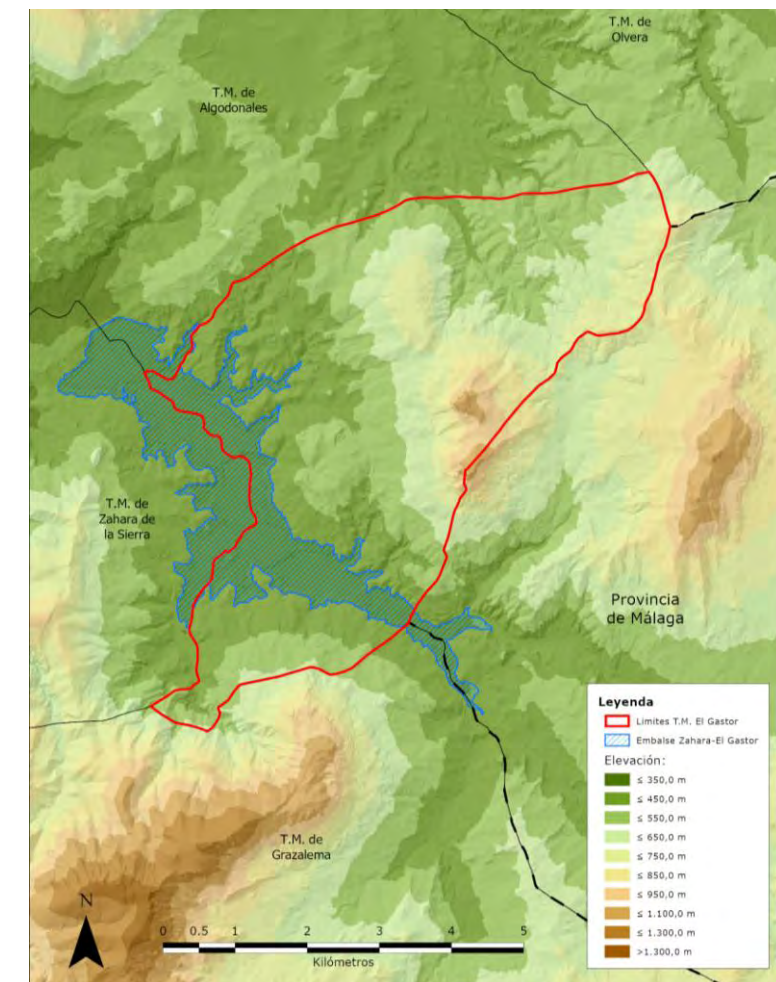


Figura 2. Elevación según modelo digital del terreno.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Centro Nacional de Información Geográfica.

b) Jurásico

Desarrollado sobre los materiales del Triásico, se caracteriza porque sobre el Lías inferior, constituido por dolomías, se presentan calizas con sílex y margocalizas y margas (Lías medio y superior). En el término, el Jurásico se encuentra representado por su principal relieve, el Cerro y Tajo de Algarín. En esta zona el Lías superior es muy potente y está formado por calizas nodulosas con sílex, margocalizas y margas que flotan sobre los materiales triásicos.

c) Cretácico

³ Información tomada de la memoria de información del Texto Refundido de las NN.SS. de El Gastor.

Correspondiente a una fase de inmersión más profunda que la que caracterizó al jurásico se depositaron los materiales correspondientes a esta etapa sobre los anteriores sin solución de continuidad. Calizas deleznales, margas y arenas son el resultado de los procesos sedimentarios de esta época. La emersión posterior al cretácico superior provocó que estos materiales quedaran expuestos a la erosión durante un tiempo lo suficientemente prolongado como para ser eliminados en su mayoría. Cerro Montajo (779 m.), situado en el extremo noreste del término constituye el único vestigio en El Gastor de estas calizas margosas del Cretácico.

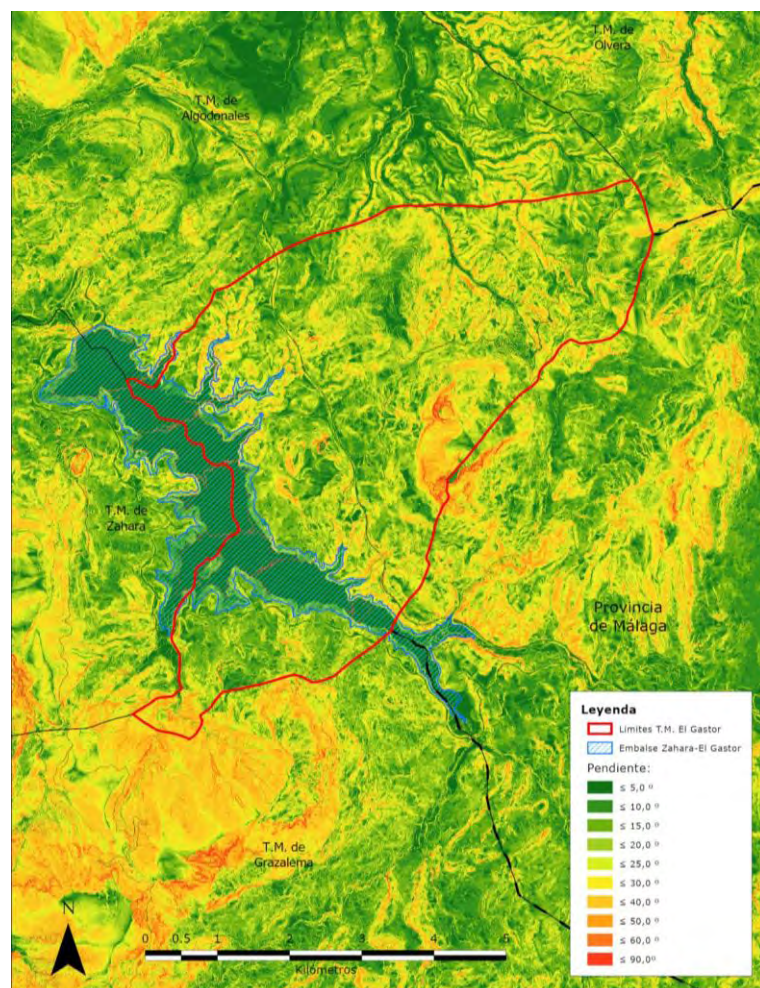


Figura 3. Pendientes del terreno en grados según modelo digital del terreno.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Centro Nacional de Información Geográfica.

d) Eoceno y Oligoceno

Pertenecientes al Terciario inferior se corresponden con una fase de inmersión y sedimentación profunda en la que se depositaron margas y margocalizas con intercalaciones de areniscas. La potencia y el espesor de estos estratos es fundamental en lo que se refiere a la agricultura ya que estos materiales permiten la formación de suelos

muy desarrollados (vertisoles) que además se sitúan sobre los terrenos salinos del triásico cubriéndolos en su gran mayoría. Son por lo tanto los suelos de mayor importancia agrícola de la zona, y en concreto en El Gastor ocupan la totalidad del ámbito de la antigua Vega del Guadalete, actualmente inundada por el embalse de Zahara-El Gastor, así como zonas colindantes a ésta y otras áreas más dispersas.

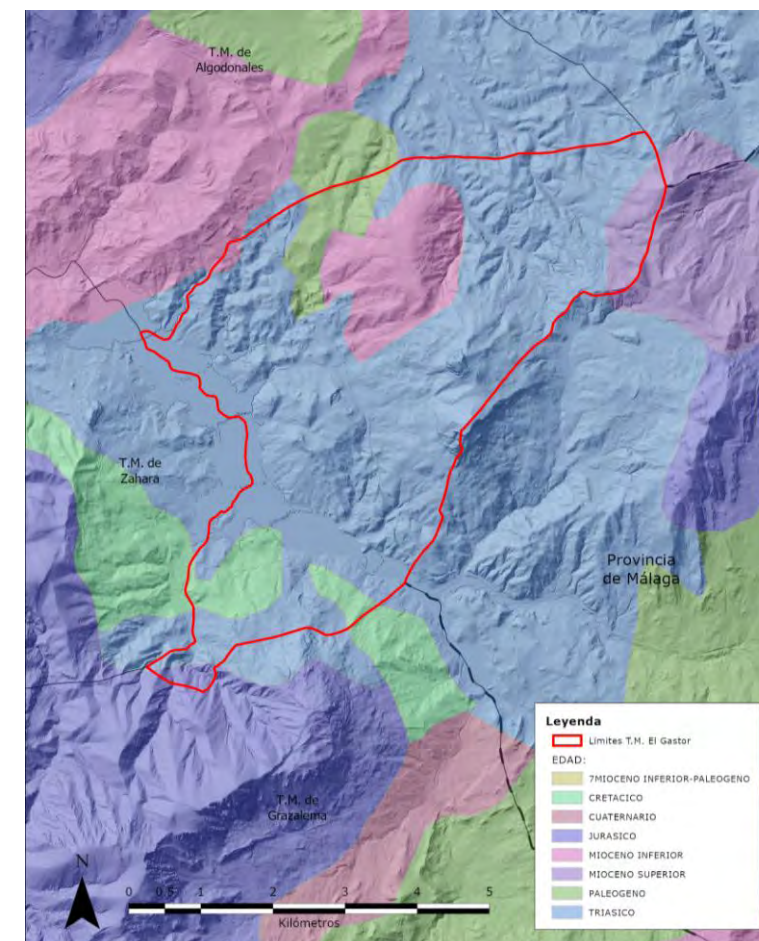


Figura 4. Unidades Litológicas.

Fuente: Elaboración propia a partir del Mapa Litológico de Andalucía (revisión 2005).

e) Mioceno

Apenas representado en El Gastor (extremo noreste), pertenece al Terciario Superior y está caracterizado por la deposición de materiales arcillosos y arenosos.

2.3.3. EDAFOLOGÍA⁴

Los suelos se desarrollan como consecuencia de la interacción de una serie de factores que

⁴ Información obtenida de la memoria descriptiva del Mapa de suelos de Andalucía publicado a escala 1:400.000, publicado en 2005 por la Consejería de Medio Ambiente.

desencadenan unos procesos físicos y químicos que conducen a su formación. Estos factores son: la roca madre, el clima, el relieve, el tiempo y los seres vivos. La materia orgánica ya sea vegetal o animal, desempeña un importante papel en la formación de los suelos, a la que contribuye de forma activa bien cuando existe actividad biológica, bien cuando esta materia se descompone.

Los suelos son un recurso básico necesario para el desarrollo de la vida en los ecosistemas terrestres y del que depende una buena parte de las actividades humanas. Conocer sus potencialidades, limitaciones de uso y riesgos de degradación constituye un elemento fundamental para la planificación territorial.

Los principales tipos de suelos del municipio de El Gastor son los siguientes (figura 5):

Cambisoles (unidad 43):

Está constituida por cambisoles cálcicos y regosoles calcáreos, con inclusiones de litosoles, fluvisoles calcáreos y cambisoles vérticos. Los cambisoles cálcicos se encuentran formando la cubierta de suelo de colinas y sierras de relieve moderado a fuertemente ondulado sobre margas triásicas, con yesos y calizas del keuper. En áreas de mayor pendiente, sobre materiales con predominio de yesos y calizas, los suelos son regosoles calcáreos y litosoles. Finalmente, en depresiones y valles con pendiente pequeña, acumulación de sedimentos y drenaje limitado existen cambisoles vérticos, y en vegas fluvisoles calcáreos.

Cambisoles (unidad 48):

Está construida con dos asociaciones parecidas: cambisoles vérticos y vertisoles crómicos con cambisoles cálcicos y regosoles calcáreos. Los cambisoles vérticos tienen un horizonte A ócrico y grietas de 1 cm. o más de ancho en el horizonte B que se continúan hasta la superficie. Los vertisoles crómicos tienen en húmedo intensidad de color (chroma) 1.5 o más en la matriz de todo el suelo que existe en 30 cm. De profundidad desde la superficie. Estos suelos y especialmente los restantes sin propiedades vérticas (cambisoles cálcicos y regosoles calcáreos) tienen muchas características y propiedades (consistencia, porosidad...) edafológicas relacionadas (o directamente heredadas) con los materiales geológicos subyacentes, margas, margocalizas, areniscas calizas y arcillas del Terciario.

La geomorfología dominante son colinas y lomas originadas por procesos denudativos de los respectivos materiales blandos, con algunas otras formas de relieve dependientes de litofacies más consistentes – calizas, yesos, areniscas – de los respectivos sistemas geológicos; y por influencias tectónicas antiguas que afectaron a las formaciones triásicas que constituyen la base de la mayoría de los terrenos.

En las zonas más bajas estas unidades, donde se acumulan materiales finos, se forman vertisoles crómicos; en laderas y lomas bajas cambisoles con propiedades vérticas; y en las zonas altas de mayor erosión se encuentran regosoles calcáreos, situándose las inclusiones de cambisoles cálcicos en zonas relativamente estables frente a la erosión de margocalizas y margas mayormente.

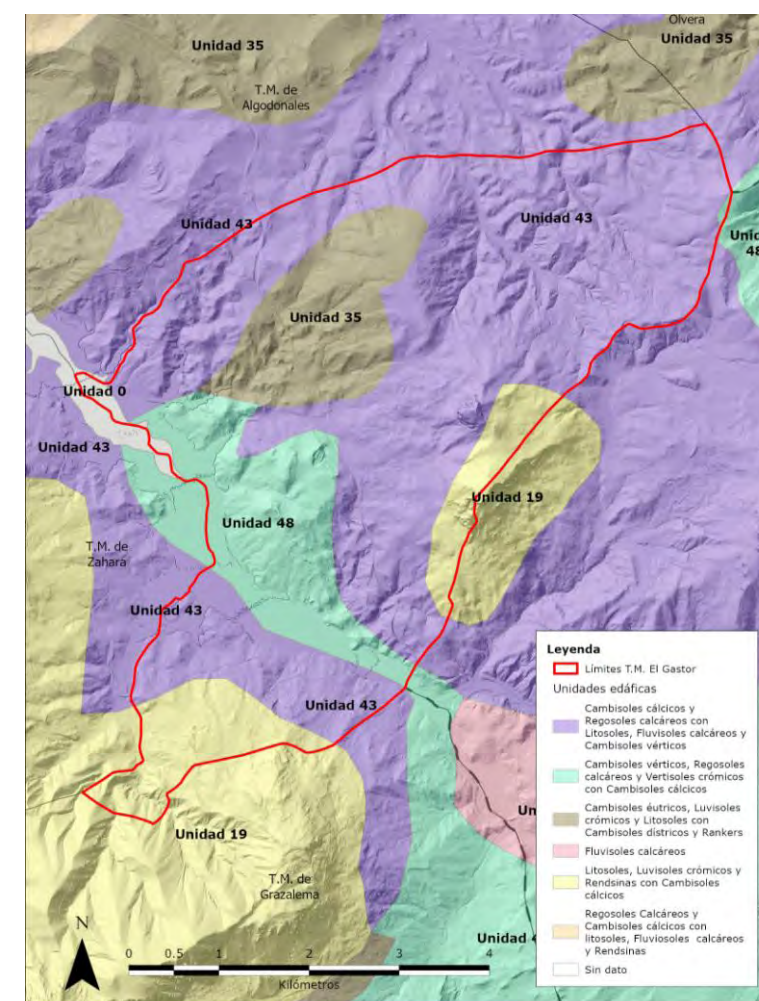


Figura 5. Unidades edáficas.

Fuente: Elaboración propia a partir del Mapa de Suelos de Andalucía: unidades edáficas (2005).

Cambisoles (unidad 35):

Estos suelos comprenden terrenos montañosos del centro y sur de la provincia de Cádiz que forman sierras de mediana altitud, formadas por areniscas silíceas que se encuentran rodeadas por diversos materiales arcillosos. Los estratos de areniscas están muy fracturados, dislocados y erosionados; a su vez determinan un relieve original con altitudes y pendientes variables debido a influencias tectónicas y subsidencia de bloques sobre materiales arcillosos, y a efectos de una erosión diferencial, en gran medida fluvial, de los materiales.

Litosoles (unidad 19):

Presenta una asociación de litosoles, luvisoles crómicos y rendsinas con inclusiones de cambisoles cálcicos, frecuentemente aflorantes. Les acompañan en zonas bajas de ladera y en valles de montaña los luvisoles crómicos – perfil ABt C – relativamente delgados. Las

rendsinas – perfil AC – se encuentran a media ladera en áreas forestales húmedas, mientras que aparecen cambisoles cálcicos sobre coluvios pedregosos de piedemonte. Esta unidad se localiza en las Serranías de la Penibética, en calizas y dolomías mesozoicas en relieves montañosos y algunos de origen kárstico.

2.4. LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

2.4.1. NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Más del 90% de la población de El Gastor se concentra en el núcleo de población principal situado en la ladera nordeste del Cerro de Lagarín, con una población de 1.699 habitantes. El resto de la población del término municipal se encuentra en otras unidades poblacionales y en diseminados, siendo Este núcleo de población se encuentra asentado linealmente en una ladera pronunciada y en un cruce de caminos y carreteras. La estructura urbana está condicionada por elementos naturales como barrancos y arbolados y por elementos derivados de su relación con la infraestructura viaria territorial.

El asentamiento del núcleo principal está basado en manzanas dispuestas longitudinalmente en ladera, con poco fondo y unas diferencias de cota que oscilan entre tres y cinco metros. Puntualmente estas manzanas se fragmentan en pendiente dando situaciones de gran valor paisajístico con una elevada integración en el medio natural. Los últimos crecimientos han cambiado este modelo de ocupación por otras alternativas más estandarizadas.

Más ligado al medio rural se encuentra el diseminado de viviendas conocido como El Jaral, ubicado sobre un altiplano al oeste de El Gastor del que dista 1.5 Km, en terrenos clasificados como suelo no urbanizable por el instrumento de ordenación urbanística vigente. Se considera la zona de segunda residencia de El Gastor y contiene un creciente número de viviendas, muchas de ellas destinadas a uso turístico, demandadas por el atractivo valor paisajístico del embalse. Es un asentamiento desordenado de parcelas con formas irregulares apoyado en un viario de camino que discurre longitudinal al cerro. Cuenta con algunos servicios urbanísticos y equipamientos deportivos como el campo de fútbol.

El resto de la población que el Padrón Municipal atribuye al término municipal de El Gastor se ubica en unidades poblacionales de núcleos diseminados, alcanzando la cifra total de 228 habitantes, según el Padrón Municipal de fecha 1 de enero de 2002. Estas entidades, que se encuentran ubicadas en terrenos adscritos al suelo clasificado como suelo no urbanizable por el instrumento de ordenación urbanística vigente, son las siguientes:

- El Jaral constituye una agrupación de construcciones, la mayor parte de ellas destinada a segunda residencia, de más de 200 edificaciones, muchas de ellas en situación irregular. Según los datos del Padrón Municipal, a 1 de enero de 2022, cuenta con 127 habitantes.
- La Era de la Viña, se trata de la zona noreste del término, presentando un caserío de 47 habitantes, según Padrón Municipal (1 de enero 2022). Se encuentra situado junto a la carretera a Setenil y Olvera a unos 2.5 Km de El Gastor. En esta zona, al norte, se sitúa

una agrupación de edificaciones rurales conocidas como El Gastor Chico.

- Área conocida como Ventas Nuevas, situado junto al embalse en su margen derecho, en la zona de los Holgazanes, conteniendo una población de 43 habitantes, según Padrón Municipal (1 de enero 2022).
- Arroyomolinos, situado en el límite con Zahara de la Sierra en el sudoeste del término con una población de 11 habitantes, según Padrón Municipal (1 de enero 2022).

2.4.2. RED VIARIA

Redes de carreteras:

El Término municipal es atravesado por dos carreteras de titularidad autonómica:

A-374 Algodonales-Ronda. Forma parte de la red básica estructurante. Tiene su origen en su intersección con la A-384 (Algodonales) y su final en la intersección con la A-376 (Ronda), su longitud total es de 33,79 km, siendo la longitud que discurre por el Término municipal de El Gastor de 5,46 km. Es la principal vía de comunicación del territorio, conectándolo con los principales centros regionales como Estructura el territorio separando la zona más al sur con los espacios naturales dentro de los límites del Parque Natural de la Sierra de Grazalema, incluidos los correspondientes al Embalse Zahara-El Gastor.

A-2300 De Algodonales a A-372 por el embalse de Zahara-El Gastor. Forma parte de la Red Complementaria de Cádiz. El trazado se inicia den la intersección con la A-384, en el Término municipal de Algodonales y finaliza en la intersección con la A-372, siendo su longitud total de 25,38 km.

Las carreteras de titularidad provincial son las siguientes:

CA-9114 Ventas Nuevas. Llega a El Gastor desde la intersección con la vía autonómica A-374 Algodonales- Ronda en su P.K. 6+500.

CA-9113 El Gastor-Setenil. Enlaza El Gastor también con Olvera a través de un desvío con la carretera CA-9111.

CA-9110 El Gastor-Algodonales-Olvera. Une Algodonales con El Gastor desde el entronque con otra vía provincial (CA-9109) en su P.K. 1+400.

Caminos rurales:

Esta estructura se complementa con una red de caminos rurales en estado a mejorar, de la que destaca la comunicación directa a Setenil por el Este del término municipal, el carril de las Minas, que discurre a lo largo de límite meridional del núcleo urbano, los accesos al embalse correspondiente a los caminos de Los Algarines y Ventas Nuevas, y el acceso a la zona de El Jaral.

2.4.3. VÍAS PECUARIAS

En el año 1958 por la Dirección General de Ganadería perteneciente al Ministerio de

Agricultura se realiza un proyecto de clasificación de las Vías Pecuarias existentes en el término municipal de El Gastor que define la anchura, dirección, descripción y longitud de las siguientes Vías Pecuarias.

La clasificación fue redactada el día 10 de marzo de 1958, aprobada por Orden Ministerial el 3 de noviembre de 1958 y en el BOP el 26 de enero de 1959, certificándose en Madrid el 24 de marzo de 1959.

A continuación se expone parte de la descripción de las vías pecuarias dentro del término municipal.

- CAÑADA REAL DE SEVILLA A RONDA. Anchura legal de setenta y cinco metros con veintidós centímetros (75,22 m); recorrido dentro del término municipal de unos cuatro kilómetros setecientos metros (4.700 m), y dirección de NO a SE.
- CAÑADA REAL DE OLVERA. Anchura legal de setenta y cinco metros con veintidós centímetros (75,22 m); recorrido dentro del término municipal de unos tres kilómetros trescientos metros (3.300 m), y dirección S a N.
- CAÑADA REAL DEL CORDERO.- Anchura legal de setenta y cinco metros con veintidós centímetros (75,22 m); recorrido dentro del término municipal de unos dos kilómetros trescientos metros (2.300 m), y una dirección NO a SE.
- VEREDA DE MORON. Anchura legal de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m); recorrido dentro del término municipal de unos tres kilómetros (3.000 m), y dirección de SE a NO.
- VEREDA DEL ALAMILLO. Anchura legal de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m); recorrido dentro del término de unos dos kilómetros (2.000 m), y dirección de N a S.
- VEREDA DE ARROYOMOLINOS. Anchura legal de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m); recorrido dentro del término municipal de unos mil setecientos metros (1.700 m), y dirección de O a E.
- DESCANSADERO-ABREVADERO ARROYOMOLINO. Superficie una hectárea (1 ha). Linderos: Norte, Gabriel Pérez Ramírez y vía pecuaria; Sur, Plácido Piqueras Macía y manantial Arroyomolinos, este José Ramírez Bermúdez y Plácido Piqueras Macía y Oeste Juan Menacho Sánchez y Gabriel Pérez Ramírez.

Actualmente, los tramos deslindados por resolución administrativa son los siguientes:

- Exp. nº VP044482010: Resultado de la resolución de 27 de julio de 2000 por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria Cañada Real de Olvera en toda su longitud en el término municipal de El Gastor.

Longitud: 3.543,00 m
Anchura: 75,22 m
- Exp. nº VP003731997 y VP043312007: Resultado de la resolución de 10 de marzo de

2011 por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Vereda de Morón», Tramo I que va desde su inicio en el límite del casco urbano de El Gastor hasta aproximadamente 1 kilómetro en el Paraje Hoyillo.

Longitud: 957,35 m
Anchura: 20 m
Superficie: 19.117,26 m²

2.4.4. INFRAESTRUCTURAS

- Saneamiento.

La red de saneamiento está resuelta con la depuración de aguas a través de la instalación situada en la carretera CA-9110 y la unificación de vertidos a los arroyos La Ladera, Bermejo y Guadalporcún.

- Abastecimiento.

El pozo que abastece a la población se encuentra en Arroyo Molinos. El agua se conduce bajo el embalse por una tubería de 200 mm y, mediante dos estaciones de bombeo, se acumula en dos depósitos municipales situados próximos al Carril de la Mina, de 100 m³ y 800 m³.

- Energía eléctrica.

Desde las subestaciones de Olvera y Arriate se distribuye en media Tensión 10 Kv, suministro eléctrico a Pruna, Torre-Alháquime, Setenil y Alcalá del Valle. Se tiende a que esta línea sea de media tensión y transporte 20 Kv.

Desde la subestación 50/20 Kv de Algodonales se distribuye en media tensión de 20 Kv al propio municipio de Algodonales y la Muela y a los de Zahara de la Sierra y El Gastor.

La subestación de Algodonales y el paso a 20 Kv de las líneas de suministro de Algodonales y el Gastor ha sido realizada recientemente. Hasta 1999 las poblaciones de El Gastor y Algodonales se alimentaban de la línea titularidad de Sevillana de Electricidad que partiendo de la subestación de Villamartín llegaba hasta el Centro de Entronque de Algodonales, desde donde salía una sola línea a 6 Kv para alimentar tanto a Algodonales como a El Gastor, lo que suponía que cualquier incidencia en la línea de Sevillana de Electricidad o instalación de alguna de estas poblaciones provocase una interrupción total del suministro a ambos municipios.

- Telecomunicaciones.

La conexión de El Gastor con el resto de la red telefónica se realiza a través del cable interurbano El Gastor- Algodonales que discurre sobre línea aérea mediante postes hasta su entrada al suelo urbano de El Gastor (cable de pares metálicos), que mediante canalización subterránea llega a la central telefónica situada en la calle Félix Rodríguez de la Fuente. La prestación de este servicio de telecomunicaciones es realizada por Telefónica de España S.A.U.

En relación con la prestación del servicio de telefonía móvil y radiotelevisión, se presentan dos zonas concretas en a lo largo del término de el Gastor donde se localizan diversas antenas repetidoras: en el Cerro de la Cordillera (telefonía móvil) y en el camino a Setenil al éste del núcleo urbano en el límite con el término de Ronda (telefonía móvil y radiotelevisión).

2.5. ESPACIOS NATURALES

2.5.1. EL PARQUE NATURAL DE LA SIERRA DE GRAZALEMA

La parte meridional del término se encuentra dentro de los límites actuales del Parque Natural Sierra de Grazalema (figura 6), declarado como espacio natural protegido por el *Decreto 316/1984, de 18 de diciembre*, que estableció un régimen jurídico especial para este espacio con la finalidad de atender a la conservación de sus ecosistemas naturales y valores paisajísticos. Posteriormente, la antigua *Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía* y que establece medidas adicionales para su protección, incluyéndolo en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural de la Sierra de Grazalema (PORN) y el Plan de Uso y Protección (PRUG) del Parque Natural de la Sierra de Grazalema fueron aprobados ambos por el *Decreto 90/2006, de 18 de abril*. Los límites del parque definidos en el citado Decreto incluyen la zona meridional del Término municipal de El Gastor que se delimita en la cartografía de este documento.

Las características naturales de este Parque Natural lo convierten en una de las áreas de mayor diversidad ecológica e interés ambiental de Andalucía, motivada por su ubicación biogeográfica y por sus particulares condiciones orográficas, climáticas y de variedad de sustratos, lo que le confiere una riqueza florística excepcional.

Así mismo estos espacios se encuentran catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Cádiz con la categoría de Protección Especial Compatible-Complejo Serrano de Interés Ambiental (CS-1: Macizo de Grazalema).

El Plan de Uso y Protección del Parque Natural Sierra de Grazalema establece una zonificación en función del grado de intervención transformadora del medio que toleran las distintas áreas (figura 6). Y así distingue:

- a) Áreas de Reserva: Incluye aquellos espacios de características excepcionales, que engloban un conjunto de ecosistemas de relevantes valores ecológicos, paisajísticos y científicos. El Área de Reserva queda fuera del término municipal de El Gastor.
- b) Áreas de Manejo Extensivo: Se aplica a aquel conjunto de espacios de gran valor naturalístico y/o paisajístico, escasamente alterado por actuaciones antrópicas, en los que la conservación de sus características básicas es compatible con la realización de actividades y/o aprovechamientos productivos de carácter primario. Igualmente se incluyen aquellos espacios que combinan la presencia de elementos y/o formaciones naturales de gran valor ambiental o paisajístico con la presencia de diversas modificaciones de carácter antrópico, que en la mayoría de los casos no han alterado significativamente el equilibrio y

estabilidad de estos complejos.

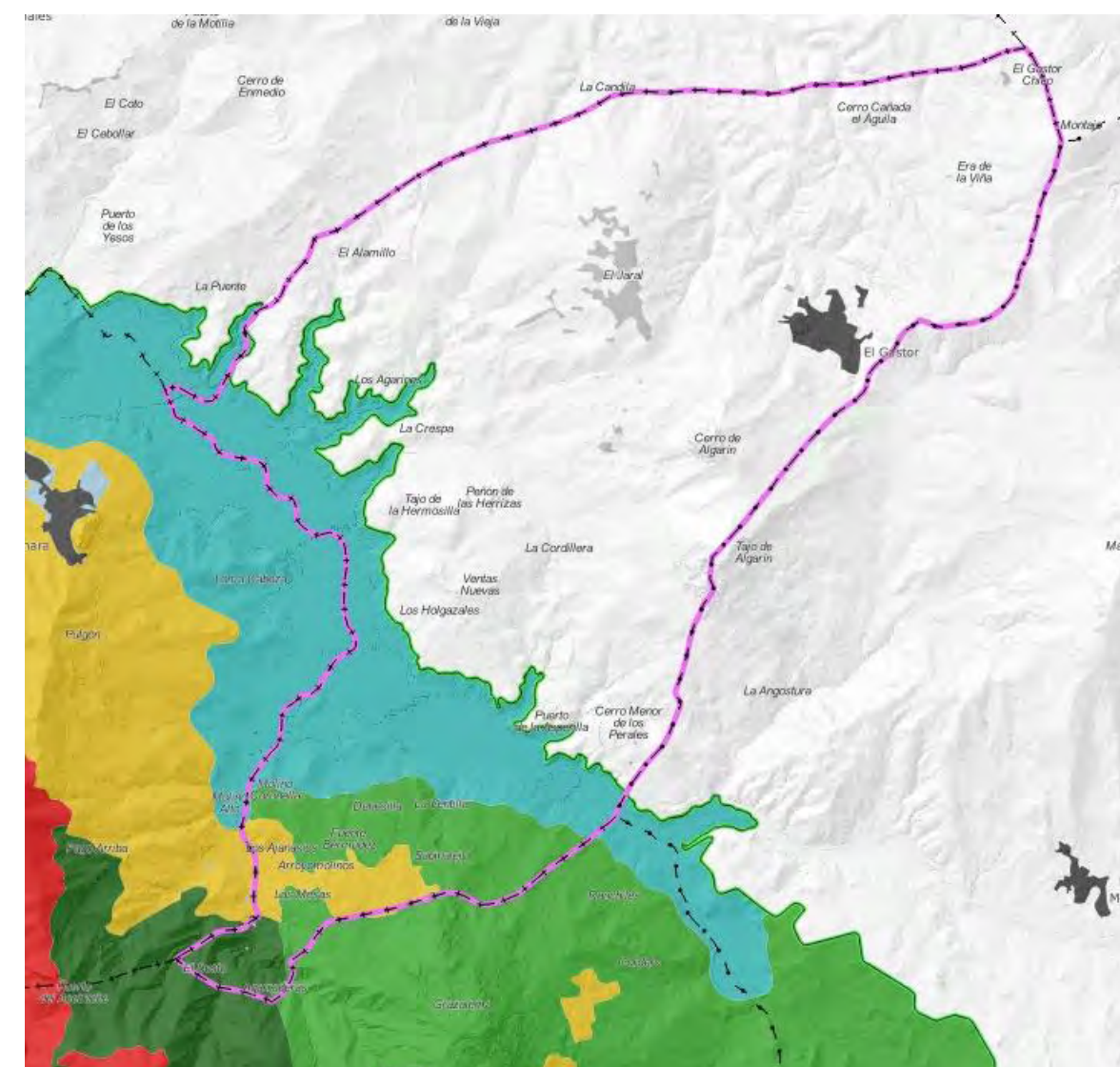


Figura 6. Detalle de la cartografía de información sobre las áreas del PRUG del parque natural de la Sierra de Grazalema Fuente: IDE Andalucía.

- c) Áreas de Manejo Intensivo: Se aplica en general a aquellos lugares en los que la intervención antrópica ha alterado radicalmente sus características naturales, por efecto del desarrollo de aprovechamientos productivos de carácter agro-silvopastoril. Ello comporta en general el laboreo y roturación sistemática del suelo. La mayor parte de los terrenos del término de El Gastor incluido en la delimitación del Parque Natural se encuentran zonificados como áreas de manejo extensivo, a excepción de una pequeña franja en la zona centro-oeste que está en manejo intensivo, así como la zona inundada por el pantano.

2.5.2. ESPACIOS CATALOGADOS POR EL PEPMF DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Cádiz (en adelante PEPMF), aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Política Territorial de 7 de julio de 1986, cataloga dos espacios dentro de los límites del término municipal de El Gastor (figura 7):

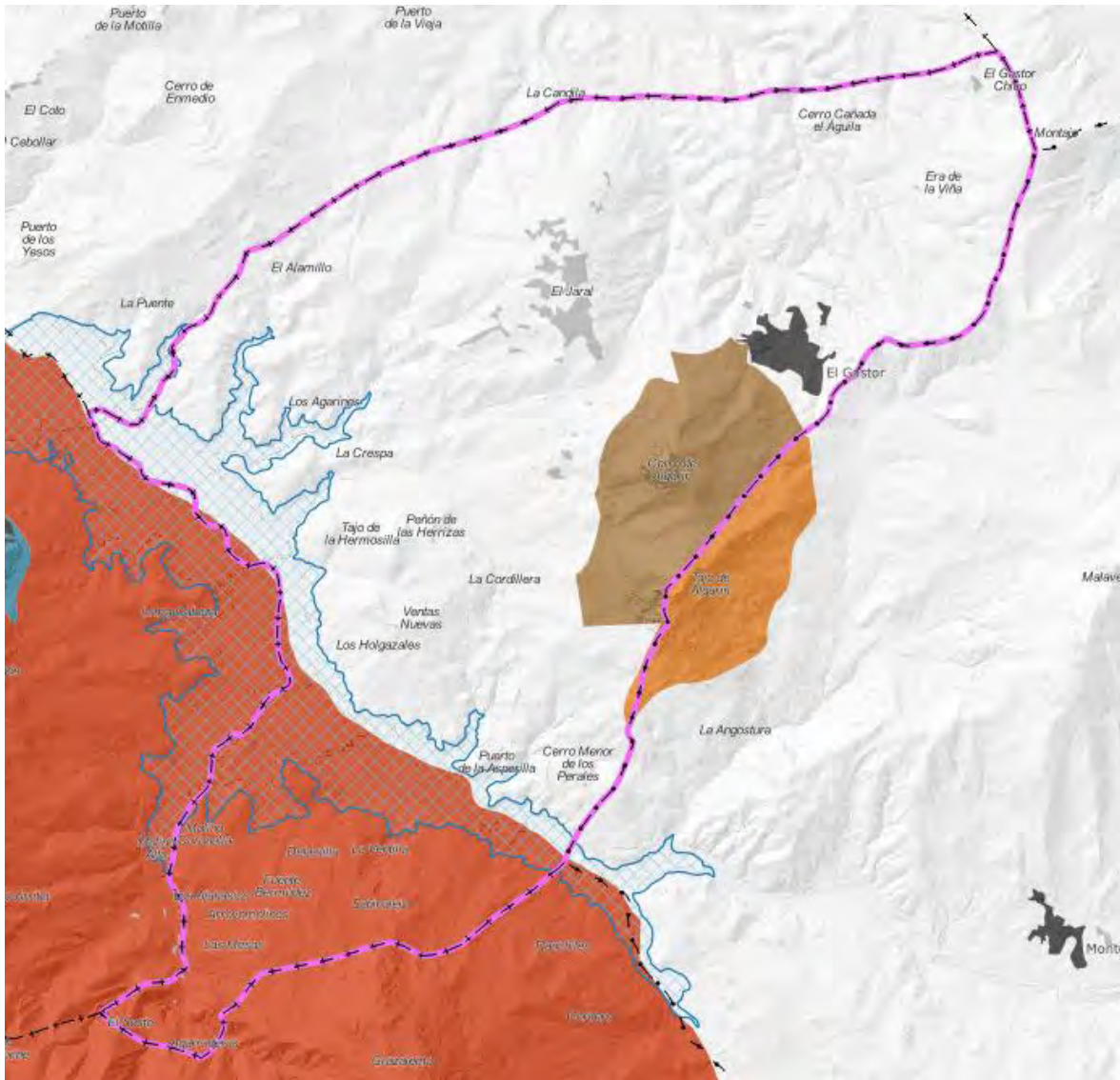


Figura 7. Detalle de la cartografía de información sobre los espacios catalogados por el PEPMF. Fuente: IDE Andalucía.

Macizo de Grazalema (CS-1): Complejo serrano muy representativo de las distintas cliserias mediterráneas en muy buen estado de conservación. Faunísticamente posee una amplia gama de espacios con importantes puntos de nidificación de rapaces. Conjunto

paisajístico excepcional con características propias muy espectaculares (tajos, cuevas, gran cantidad de arroyos,...).

Cerro y Tajo de Lagarín (CS-7): El Tajo de Lagarín constituye un biotopo óptimo para el desarrollo de especies rupícolas, que cuentan en este espacio con una importante colonia de nidificación. Además, es de destacar el elevado valor paisajístico de las paredes del Peñón, especialmente el Tajo de Lagarín.

En la cartografía que acompaña a esta memoria, y que se detalla en la figura 7 se ha representado otro espacio catalogado como complejo serrano de interés ambiental, en este caso por el PEPMF de la provincia de Málaga: Tajo de Lagarín (CS-34). Como se puede apreciar en la cartografía, la geometría de este espacio, obtenida en formato digital del organismo medioambiental de la Junta, está parcialmente incluida dentro de los límites oficiales del término municipal de El Gastor, debido a una incongruencia entre los límites municipales y los de los espacios catalogados por los planes especiales de protección del medio físico.

2.6. MONTES PÚBLICOS

Tras consulta al Catálogo de Montes Públicos de Andalucía se han identificado 5 montes públicos dentro de los límites oficiales del término municipal de El Gastor (tabla 2).

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN	DESLINDADO	SUP. (ha)
CA-11008-JA	La ladera y Peñón de Lagarín	Demanal	SI	80,0125
CA-11013-JA	Grupo de Monte Prieto	Demanal	SI	805,9014
CA-11049-JA	Arroyo Molinos y Cambroneras	Demanal	SI	309,5514
CA-60020-JA	Zona de protección del embalse de Zahara-El Gastor	Patrimonial	NO	267,3564
MA-10502-JA	El Charcón	Patrimonial	NO	23,7504

Tabla 2. Resumen de los montes públicos en el término municipal de El Gastor. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Catálogo de Montes Públicos de Andalucía.

En la **Figura 8** se muestra el detalle del mapa correspondiente con la ubicación de los montes públicos que afectan al ámbito de actuación del PBOM de El Gastor.

2.7. HIDROLOGÍA⁵

2.7.1. RÍOS Y ARROYOS

Hidrográficamente el T.M. se encuentra totalmente integrado en la Cuenca Alta del Río Guadalete, el cual tiene su nacimiento en las laderas meridionales de la Sierra del Pinar en el limítrofe término de Grazalema. De hecho el propio cauce del río le afecta totalmente en su sector meridional cruzándole transversalmente en dirección SE-NW.

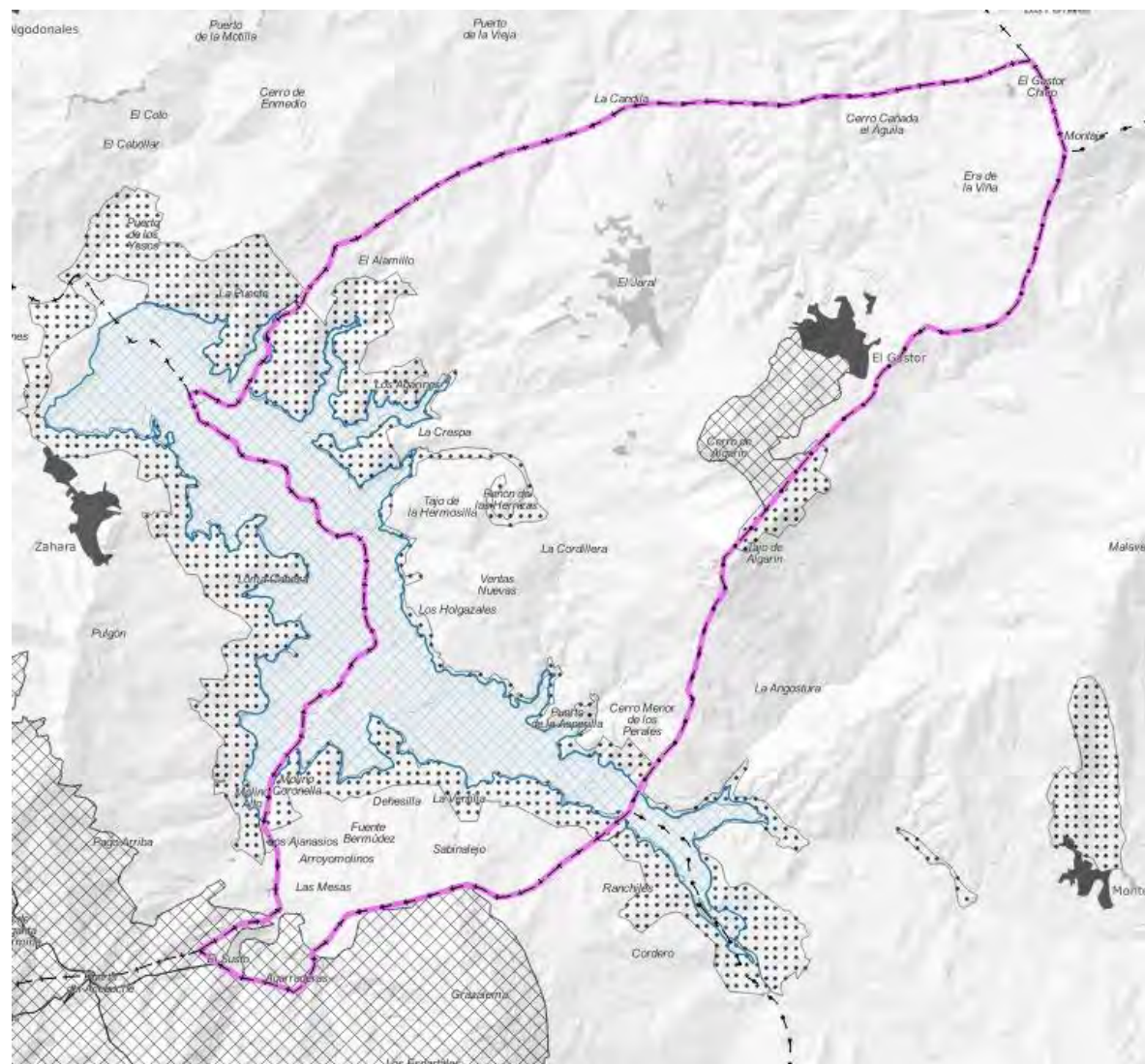


Figura 8. Detalle de la cartografía de información sobre los montes públicos en el término municipal de El Gastor. Fuente: IDE Andalucía.

⁵ Información tomada de la memoria de información del Texto Refundido de las NN.SS. de El Gasto.

Su ubicación en área de media montaña, afectado por relieves importantes como el Tajo de Algarín y la sierra de Grazalema, donde las precipitaciones tienen una relativa importancia y dan lugar a la formación de un sin número de riachuelos y arroyadas que, en su mayoría, constituyen aportes directos al propio Guadalete:

A su derecha:

- Arroyo de Primos Hermanos
- Arroyo de las Pañeras
- Arroyo de Monjarrique
- Arroyo de la Vicaría
- Arroyo de la Calva

A su izquierda: - Arroyo Molinos

- Arroyo de la Maja
- Arroyo de la Toscana

Mención aparte se hace del Arroyo de la Huesa, el Arroyo Bermejo y el Arroyo de las Jaras, porque aunque también pertenecen a la cuenca del Guadalete como afluentes del Guadalporcún, en cuanto a la estructura hidrográfica del Término constituye en sí mismo una subcuenca independiente. El Arroyo Bermejo (con el aporte de aguas a su izquierda del Arrollo de los Algodonales y de los Amarguillos) nace en las proximidades del casco urbano, al pie del Algarín y, a diferencia del resto de los arroyos del término, presenta un caudal permanente de agua. De estas aguas se nutre el riego de las granjas y pequeñas huertas que jalonan su cauce.

2.7.2. EMBALSES

En 1992 entró en servicio el embalse de Zahara-El Gastor, ocupando parte de los términos de Zahara y El Gastor a partes iguales y que inundó un 15 % de la superficie de este último. Sin lugar a dudas, la presencia de este embalse es un recurso puede repercutir de forma muy notable en el incremento de los valores agrológicos, paisajísticos y económicos del Gastor, siempre y cuando se regule y ordene adecuadamente:

Código: 00002539

Cauce: río Guadalete.

Municipios: Algodonales, El Gastor, Grazalema, Montecorto y Zahara.

Volumen total: 223 m³.

Superficie: 723 ha.

2.7.3. ACUÍFEROS

Otro aspecto a destacar como recurso hidráulico de gran importancia son los acuíferos. La fracturación, disolución y karstificación propia de las calizas Jurásicas facilitan la formación de simas y galerías con la acumulación de las precipitaciones en forma de importantes acuíferos en su subsuelo. Tanto el Macizo del Algarín como el Monte Prieto al sur del Término están constituidos por esta clase de calizas y, como lo atestiguan las simas y las fuentes existentes en sus laderas, sin lugar a dudas contienen en su interior este tipo de

cuenkas de retención.

2.8. DEMOGRAFÍA

La población ha evolucionado acorde al modelo de decrecimiento que en el último siglo han experimentado las zonas interiores andaluzas vinculadas al medio rural. Esta evolución desde inicios del siglo XX, que se reprodujo con matices en el ámbito geográfico de El Gastor, se desarrolló en varias etapas.

El periodo se inicia con una primera fase de decaimiento de la población, fuertemente vinculada al medio rural, que duró dos décadas, tras la cual, se produce una ligera recuperación que termina con unas décadas de falta de prosperidad económica debida a la emigración y la Guerra Civil. Posteriormente, tras la posguerra, se experimenta un fuerte crecimiento poblacional debido a la estabilidad social con la llegada de la Democracia, caracterizada por una alta natalidad y un fuerte ascenso de la esperanza de vida.

Este crecimiento poblacional, especialmente acentuado durante los años 60, culmina con el inicio de un periodo de descenso de los índices de natalidad acompañado de una crisis del sistema agrario tradicional que provocó la emigración de una gran parte de la población más joven en busca de mejores condiciones sociales, especialmente a las zonas litorales y grandes centros regionales.

Prestando atención al comportamiento demográfico de la población de El Gastor en los últimos años, desde 1996 se puede observar el claro descenso general del número de habitantes en el periodo. A pesar de pequeños repuntes en años sueltos, siendo el más reciente el pasado 2019, el resultado es una clara pérdida de población de la población, del casi el 15% de la población total en los últimos 25 años (figura 9).

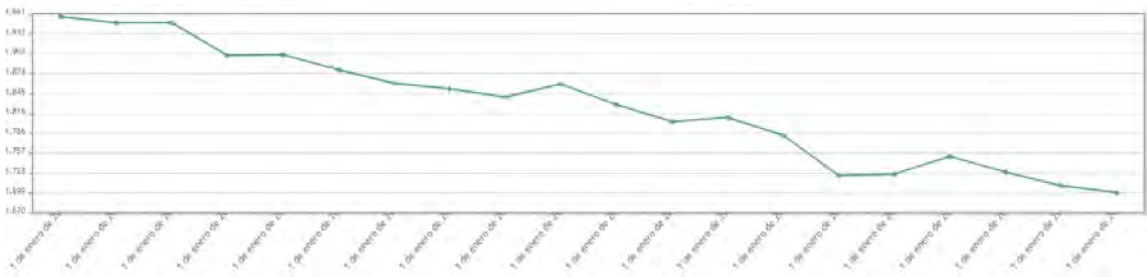


Figura 9. Evolución de las cifras oficiales del Padrón (2003-2022). Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

En la actualidad, el municipio de El Gastor cuenta con una población de 1.699 habitantes, agrupados en 855 hombres y 844 mujeres, según cifras oficiales del Padrón publicadas por el Instituto Nacional de Estadística, a fecha 1 de enero de 2022. Esta población se reparte entre el núcleo principal clasificado como suelo urbano (1.471 habitantes) y las entidades de población en suelo rústico dispersas en diseminados (228 habitantes). Tomando la extensión de su término (27,55 km²) se traduce en una densidad poblacional de 61,67 hab./km².

Para conocer la estructura demográfica actual se han empleado las cifras de población, que también ofrece el INE. Estos datos se muestran en la tabla 3 agrupados por edad. Han servido para elaborar la pirámide de población de la figura 10, en la que se muestra la diferencia entre ambos sexos, con mayoría de mujeres en prácticamente todos los grupos de edad. Estos desajustes en la pirámide de población suelen representar sucesos que han alterado la estructura demográfica de la zona. En el caso de El Gastor, las desproporciones no son tan exageradas, pudiendo ser el reflejo de pequeños procesos migratorios.

	1 de enero de 2022		
	11018 Gastor, El		
	Total	Hombres	Mujeres
Todas las edades	1.699	855	844
De 0 a 4 años	57	31	26
De 5 a 9 años	64	34	30
De 10 a 14 años	74	44	30
De 15 a 19 años	67	30	37
De 20 a 24 años	95	49	46
De 25 a 29 años	71	43	28
De 30 a 34 años	107	51	56
De 35 a 39 años	112	58	54
De 40 a 44 años	122	59	63
De 45 a 49 años	142	74	68
De 50 a 54 años	163	89	74
De 55 a 59 años	129	61	68
De 60 a 64 años	139	70	69
De 65 a 69 años	94	44	50
De 70 a 74 años	82	43	39
De 75 a 79 años	66	25	41
De 80 a 84 años	61	21	40
De 85 a 89 años	44	24	20
De 90 a 94 años	9	4	5
De 95 a 99 años	1	1	0
100 y más años	0	0	0

Tabla 3. Cifras de población por sexo y grupo quinquenal de edad. Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

A excepción de la diferencia entre sexos, se aprecia un pirámide equilibrada en la distribución por edades, consecuencia de un control de la mortalidad y una natalidad no muy baja, pero en claro retroceso, siendo los grupos de edad sutilmente mayor representados coincidentes para ambos sexos, estando comprendidos entre 45 y 65 años, que suman una población de 573 habitantes, equivalente al 34% de la población total.

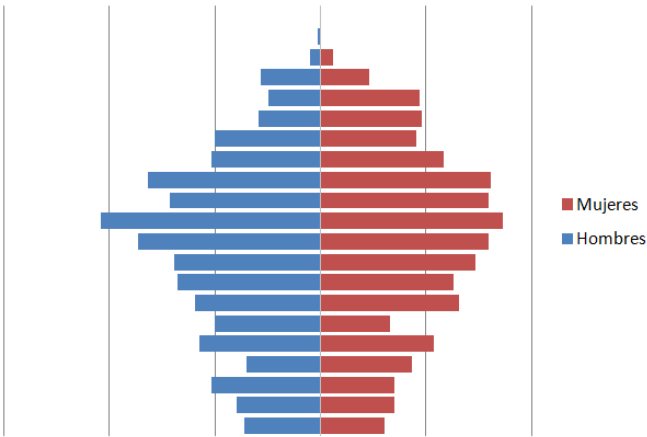


Figura 10. Pirámide de población por sexo y grupo quinquenal de edad.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cifras de población del Instituto Nacional de Estadística.

2.9. LA SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y consecuentemente, la derogación de la anterior Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) a la que sustituye, todos los instrumentos de planeamiento general en vigor conservan dicha vigencia hasta su total cumplimiento, ejecución o sustitución por algún otro instrumento de ordenación urbanística de la LISTA, conforme a su Disposición Transitoria Segunda.

El instrumento de ordenación urbanística vigente, por tanto, sigue siendo las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Gastor (NN.SS.), cuya aprobación definitiva se produjo con fecha de 29 de mayo de 2002, siendo publicado el texto refundido en el BOP de Cádiz de fecha 26 de septiembre de 2002.

Este instrumento de planeamiento urbanístico se adaptó parcialmente a la ya derogada LOUA tras el acuerdo de aprobación del Documento de Adaptación Parcial (DAP) que adoptó el Pleno del Ayuntamiento de El Gastor de fecha 17 de noviembre de 2009 y su posterior publicación en el BOP de Cádiz nº 109 de fecha 10 de junio de 2010. Con la aprobación del DAP se adecuaron las determinaciones de la ordenación estructural de las NN.SS. a la LOUA conforme al Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a viviendas protegidas, que regulaba el contenido y el alcance de la adaptación parcial a la LOUA de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2.9.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El DAP de las NN.SS. de El Gastor clasifica el suelo del término municipal atendiendo a las características que para cada clase y categoría de suelo establece la LOUA. En la tabla 4 se resumen las superficies de los terrenos que este instrumento de planeamiento adscribe a cada clase y categoría de suelo, cuya descripción se expone a continuación:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE (ha)
Suelo urbano	Consolidado	20,623
	No consolidado	2,175
Suelo urbanizable	Ordenado	3,051
	Sectorizado	7,374
	No sectorizado	0,000
Suelo no urbanizable	---	2.746,780
TOTAL		2.780,00

Tabla 4. Superficies del suelo según la clasificación de la ordenación urbanística vigente. Fuente: Memoria justificativa del DAP de las NN.SS. de El Gastor.

A. SUELO URBANO

El planeamiento vigente delimita un único núcleo de suelo urbano, coincidente con el núcleo principal de El Gastor. En este ámbito se incluyen los terrenos adscritos a la categoría de suelo urbano consolidado, es decir, aquellos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, así como los que han sido consolidados por la edificación, a los que se les añaden terrenos que fueron transformados por ejecución del planeamiento, tales casos son los siguientes:

- Ámbito delimitado por las NN.SS. como sector de suelo urbanizable (SAU La Ladera), aprobado definitivamente por acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 26 de septiembre de 2002, siendo publicado en el BOP de Cádiz nº 243 de fecha 19 de octubre de 2002.
- Ámbito de la unidad de ejecución delimitada por las NN.SS. UE-9 “El Tesorillo Bajo-2”.

En esta categoría de suelo urbano el DAP también incluye las actuaciones puntuales o singulares cuyas características impiden su delimitación en unidades de ejecución o su consideración como sistemas generales. Estas actuaciones se agrupan en función al objetivo a cumplir, siendo las que aún no han sido ejecutadas las siguientes:

Apertura y creación de nuevos viarios:

- **AP-v2a** Conexión trasera a calle Trasera Hornete con calle Tesorillo.
- **AP-v2b** Conexión trasera Salón Municipal.
- **AP-v3** Conexión trasera a calle Trasera a calle Portezuelo.
- **AP-v4** Conexión de la calle Puentecilla con nuevo acceso al cementerio.
- **AP-v5** Conexión trasera a calle Portezuelo con calle las Pitás.

Correcciones de alineaciones:

- **AP-al1** Encuentro de la Calle Félix Rodríguez de la Fuente con la Calle Los Huertos.
- **AP-al2** Chaflán en Calle Los Chopos a la altura de la calle Alambique.
- **AP-al3** Creación de espacio libre en el interior de la manzana conformada por las calles Alambique y Calzada y la plaza de Andalucía, con señalización de nuevas alineaciones.
- **AP-al4** Corrección de alineaciones en calle de acceso al colegio.
- **AP-al5** Corrección de alineaciones en calle Los Álamos.
- **AP-al6** Corrección de alineaciones en camino del cementerio I.
- **AP-al7** Corrección de alineaciones en camino del cementerio II.

Creación de zonas verdes:

- **AP-zv2** Nuevas zonas verdes entre el viario de conexión del carril de las minas con la carretera 4223 y las nuevas parcelas edificables.
- **AP-zv4** Nuevas zonas verdes en la zona de Fuentecilla.

Creación de nuevos equipamientos o ampliación de los existentes:

- **AP-eq1** Ampliación de los espacios libres del salón municipal ubicado en la C/ Tras Hornete.

Infraestructuras y mejoras de espacios libres y viarios:

- **AP-urb1:** Mejora de los ejes de comunicación estructurales a nivel urbano y del entorno del núcleo de población. Se trata de la mejora del firme, creación y adecuación de paseos y pasos peatonales, inserción de rotondas, resolución de cruces, señalizaciones, etc.
- **AP-urb2:** Otras actuaciones municipales encaminadas a la mejora de las infraestructuras y pavimentación del casco antiguo: regularización de pavimentos, eliminación de cableados vistos por fachada, eliminación de los tendidos aéreos eléctricos existentes, etc.

El suelo urbano no consolidado que el DAP delimita, lo comprenden los terrenos incluidos en unidades de ejecución en las que se ha previsto la transformación urbanística mediante operaciones de reforma interior. Actualmente existen ocho unidades de ejecución no desarrolladas que prevén 81 viviendas:

- UE-1 “El Tesorillo Bajo-1”. Terrenos situados en la zona sureste del núcleo principal de El Gastor. Los objetivos marcados comprenden la ordenación del borde este del núcleo mediante la prolongación de la calle Emigrante conectándola con la calle Tesorillo a la altura del camino a Setenil. Uso característico residencial con 15 viviendas.
- UE-2 “El Tesorillo Bajo-2”. Terrenos en ladera comprendidos entre la Calle Tesorillo y los pinares del borde sudeste del núcleo principal. Con el desarrollo de esta unidad de

ejecución, el DAP pretende ordenar y controlar el borde este del núcleo creando un acceso peatonal a los parques periurbanos de pinares contemplados en las NN.SS, obtener suelo para espacios libres y regularizar el dominio público de los jardines semiprivados existentes. Uso característico residencial con 13 viviendas.

- UE-3 “Los Chopos-1”. Zona vacante en el borde nordeste del núcleo principal entorno a la calle Los Chopos. El objetivo es la ordenación del borde del núcleo principal y la obtención de un parcela para equipamiento o servicios municipales y para aparcamientos públicos. Uso característico residencial con 10 viviendas.
- UE-4 “Los Chopos-2”. Terrenos adyacentes a la UE-3, en el borde nordeste del núcleo principal entorno a la calle Los Chopos. Su delimitación obedece a la misma ordenación de borde en su entrada por la carretera CA-9113. Uso característico residencial con 16 viviendas.
- UE-5 “Trasera a calle Portezuela-1”. Zona de borde situada al norte del núcleo urbano. Los objetivos son ordenar el suelo vacante y trasero a la Calle Portezuelo y la obtención de espacios libres de uso público para mejorar los estándares de la zona. Uso característico residencial con 12 viviendas.
- UE-6 “Trasera a calle Portezuela-2”. Terrenos de borde en la prolongación de la calle Portezuelo, al norte del núcleo principal. Se proyecta la ordenación del suelo vacante y crear una fachada terminada en las traseras a las edificaciones controlando el borde mediante una vía pública. Uso característico residencial con 5 viviendas.
- UE-7 “Camino al cementerio”. Son los terrenos traseros al actual camino del cementerio. Se propone ordenar el borde noroeste del núcleo creando un nuevo acceso hacia el cementerio con pendiente menos acusada que la existente y como segunda alternativa de acceso, generar una remodelación de la zona permitiendo una actividad industrial compatible con el uso residencial y la obtención de suelo para un viario de conexión con el actual cementerio. Uso característico industrial con 15 viviendas compatibles.
- UE-8 “Terciario junto a piscina municipal”. Zona aledaña a la piscina municipal. Los objetivos son regularizar las construcciones existentes, permitir la actividad comercial, ordenar la zona mediante la creación de un nuevo viario con aparcamientos y potenciar la actividad terciaria. Uso característico terciario.

B. SUELO URBANIZABLE

Actualmente, el DAP incluye como suelo urbanizable los terrenos delimitados como tales en los planos correspondientes, que lo conforman las siguientes zonas:

- Suelo urbanizable sectorizado (SUS) *El Jaral*, como nuevos suelos residenciales turísticos en el paraje conocido como El Jaral. Actualmente no se han iniciado los trámites para la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento.

Este sector del planeamiento vigente prevé un crecimiento de viviendas de segunda residencia en una superficie de 7,37 ha con una densidad de 6 viv./ha, lo que supone un

total de 44 viviendas.

- Suelo urbanizable ordenado (SUO) Polígono Industrial, como actividad industrial y almacenaje localizada en torno a la depuradora de aguas residuales, destinado a resolver los problemas de déficit de suelo para actividades industriales incompatibles con los usos urbanos. La superficie de este sector alcanza las 3,05 ha.

Se encuentra con una nueva ordenación tras la aprobación definitiva del plan parcial de ordenación por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de El Gastor de fecha 11 de abril de 2001, publicado en el BOP de Cádiz nº 148 de fecha 29 de junio de 2005. Se ha llevado a cabo la reparcelación de los terrenos y se han iniciado las obras de urbanización necesarias aún sin completar.

El sector de suelo urbanizable *La Ladera* delimitado por las NN.SS. pasó a tener la condición de suelo urbano tras su ordenación y posterior recepción de las obras de urbanización que se llevaron a cabo.

C. SUELO NO URBANIZABLE

El DAP de las NN.SS. adscribe el suelo clasificado como no urbanizable a las siguientes categorías que para este suelo contempla la LOUA (art. 46.2) en función a sus características:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:
 - Dominio Público Hidráulico. Lo comprenden los cauces, riberas y márgenes del ámbito del embalse de Zahara-El Gastor.
 - Dominio público y servidumbre de Infraestructuras y comunicaciones territoriales.
 - Parque Natural de la Sierra de Grazalema, según límites del *Decreto 90/2006, de 18 de abril, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Grazalema*.
 - Cerro y Tajo de Algarín, delimitado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz como complejo serrano de interés ambiental (CS-7), con una superficie de 205 ha. En esta categoría el DAP incluyó los montes públicos Peñón de Lagarín-CA-10518-JA y La Ladera-CA-10518-JA, actualmente catalogados como La Ladera y Peñón de Lagarín (CA-11008-JA).
- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística:
 - Por su interés natural (Macizo de Grazalema, paisajístico-enclaves singulares y cerros y cimas y forestal-riberas arboladas y dehesas de encinas)
 - Por su interés ambiental (paisajístico, forestal-áreas de repoblación y agrícola-áreas de olivares) y del entorno del suelo urbano y del suelo urbanizable.
 - Por su interés agrícola.

- De protección del entorno del embalse y del Tajo de Lagarín.
 - Yacimientos arqueológicos.
 - Vías pecuarias. El DAP mantiene el trazado de las vías pecuarias, recoge el trazado alternativo aprobado en la zona del SUO-1-Polígono industrial e integra los tramos desafectados a su paso por el núcleo principal.
 - Sistemas territoriales (equipamientos, parques periurbanos, miradores e infraestructuras).
- Suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado.

Corresponde al asentamiento agrícola de La Cordillera, considerado en cumplimiento de las determinaciones que requiere su clasificación en atención a la LOUA y por estar ya previsto en el planeamiento general precedente, con las determinaciones que lo semejan a esta categoría de suelo no urbanizable.

2.9.2. SISTEMAS GENERALES

El DAP de las NN.SS. de El Gastor reconoce los siguientes sistemas generales:

A. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Las dotaciones de espacios libres se distinguen según su vinculación a la clase de suelo. En el suelo no urbanizable son las siguientes:

- Las zonas de los pinares al sur del núcleo urbano con una superficie de 49.117 m², subdividida en tres zonas de 8.381 m², de 15.975 m² y de 24.761 m², como parque periurbano lindando con el suelo residencial, controlando sus límites y evitando cualquier actuación que suponga un tratamiento duro sobre este espacio a preservar. Esta zona coincide parcialmente con el ámbito delimitado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz y con montes públicos catalogados.
- Parque mirador y de ocio en el antiguo vertedero, ocupando una localización importante, dado el paisaje visualizado desde él, con una superficie aproximada de 3.500 m².
- El área de ocio en el embalse Zahara –El Gastor.
- Diversos miradores a lo largo del término.

En suelo urbano el DAP identifica los siguientes terrenos con destino a sistema general de espacios libre:

- a) Zonas verdes, plazas y jardines, entendidos como espacios de dimensiones controladas situados dentro de áreas con usos lucrativos, destinados para el descanso y la socialización de la población, acondicionados, ajardinados y equipados convenientemente para ser considerados como tales.

Se distinguen los espacios existentes repartidos en plazas (4.137,00 m²), jardines (710,00 m²). Los nuevos espacios que el planeamiento vigente destina a este sistema general lo comprenden las actuaciones singulares en suelo urbano (3.361,00 m²) y las reservas dotacionales de los sectores de suelo urbanizable (1.055,00 m²)

b) Los parques, reconocidos como los espacios libres ajardinados o forestales que inciden de forma notable en la estructura y calidad de la ciudad, destinados al ocio y reposo de la población.

El DAP distingue un sistema general existente, conocido como el Parque de la Huerta (4.160,00 m²), y prevé su ampliación con un ámbito de 3.457,00 m².

La suma total de la superficie de sistemas generales de espacios libres a nivel urbano asciende a 16.880,00 m². Teniendo en consideración la población que el planeamiento vigente proyectó (2.155 habitantes), la relación de terrenos destinados a este sistema general por habitante es de 7,83 m²/hab, cumpliendo de esta manera el estándar mínimo que para este tipo de dotaciones la legislación de aplicación establecía (art. 10 LOUA).

B. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Este sistema general que el DAP de las NN.SS. de El Gastor define lo conforman los equipamientos fundamentales que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.

Se identifican los equipamientos existentes que forman parte de este sistema general, clasificado por su destino: educativo (Colegio Nuestra Señora del Rosario), deportivo (piscina municipal, campo de fútbol y pista deportiva junto al colegio), comercial (plaza de abasto en calle Fuente), social asistencial (ambulatorio en Calle Calzada y Hogar del Pensionista en Calle Veterín), social sociocultural (biblioteca en Calle Alta, Museo Tempranillo en Calle Alta, Casa de la Juventud en Calle Ramón y Cajal, Casa Municipal en Calle Tajillo y Salón Municipal en Calle Tras Hornete), administrativo (Ayuntamiento el plaza de la Constitución y Cámara Agraria), servicios urbanos (cementerio, Correos en Calle Fuente y Telefónica en Calle Rodríguez de la Fuente).

Asimismo, el DAP previó la adquisición de terrenos para incluir en el sistema general de equipamientos los siguientes:

- Equipamiento deportivo con instalaciones cubierta al norte del núcleo principal.
- Equipamiento cultural en los antiguos depósitos junto al Carril de las Minas.

La superficie de los terrenos destinados a este sistema general, según la planimetría del DAP asciende a 13.186,00 m², lo que supone un ratio de 6,12 m²/hab, considerando la población a futuro prevista por el plan (2.155 habitantes).

C. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

a) Estructura viaria territorial.

El DAP de las NN.SS. de El Gastor define una estructura viaria del territorio formada por

tres redes de comunicaciones:

- Red básica, formada por la carretera actualmente matriculada como la A-374 de Algodonales a Ronda cuya titularidad ostenta la Junta de Andalucía.
- Red comarcal, cuyas vías son de titularidad provincial y matriculadas actualmente como CA-9110, CA-9113 y CA-9114. En esta red se incluye la carretera del embalse de titularidad autonómica matriculada como A-2003, siendo una vía de servicio se ha convertido en enlace entre Zahara de la Sierra y El Gastor.
- Red de caminos rurales, de los que destacan el camino que enlaza directamente con Setenil por el este del término municipal, el Carril de las Minas, los caminos de Los Algarines y Ventas Nuevas que dan acceso al embalse y el camino de acceso a la zona de El Jaral.

Para esta red, el planeamiento vigente prevé las siguientes actuaciones:

- Mejorar la comunicación con la zona meridional del término municipal al otro lado del embalse, que mejore al mismo tiempo la conexión con Zahara de la Sierra.
- Conexión del Carril de las Minas con el acceso por Setenil a la altura de la Plaza de Andalucía.
- También incluye una recuperación de las vías pecuarias inundadas por el embalse y la búsqueda de trazados alternativos para la creación de un viario rural alternativo.

b) Estructura viaria urbana.

Esta red viaria, que discurre por el núcleo urbano, está formada por el trazado de tres carreteras de la red comarcal, de titularidad provincial, que conforman al mismo tiempo los tres accesos al núcleo urbano:

- La actual CA-9113 El Gastor-Setenil.
- La actual CA-9110 El Gastor-Algodonales-Olvera.
- La actual CA-9114 Ventas Nuevas.

La estructura viaria urbana que describe el DAP de las NN.SS. de El Gastor está formada por dos ejes principales:

- Eje oeste-este, que cruzando el núcleo lo conforma la calle Corrales, la calle Ramón y Cajal, la plaza de la Constitución, la calle Fuente y la calle Calzada.
- Eje sur-centro, conformado por la calle Fuentecilla y la calle Nueva, encontrándose en la calle Fuente, junto a la plaza de la Constitución, con el eje anterior.

Para la descongestión de estos ejes existentes el DAP propone los siguientes ejes alternativos estructurantes:

- Potenciación de la calle los Chopos y calle Alambique como eje norte-sur y segunda

alternativa a la conexión del acceso por Algodonales y el de Setenil.

- Potenciación, como giro y cambio de sentido y área de aparcamiento, de la calle Rodríguez de la Fuente y calle Laurel. Previéndose las correcciones de alineaciones pertinentes.
- Conexión del carril de las Minas con el acceso por Setenil, a la altura de la plaza de Andalucía, sirviendo de vía alternativa

D. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

El instrumento de planeamiento vigente distingue las infraestructuras que conforman el sistema general en dos niveles:

a) A nivel territorial.

- Saneamiento.

La red de saneamiento está resuelta con la depuración y la unificación de vertidos a los arroyos La Ladera, Bermejo y Guadalporcún. Se planificó su ampliación para absorber los nuevos crecimientos en El Jaral, con la construcción de una nueva depuradora y en el polígono industrial, cuya cota del terreno está por debajo de la actual depuradora, donde se previó la construcción de una instalación de bombeo o, como alternativa, la construcción de una nueva depuradora.

- Abastecimiento.

El pozo que abastece a la población se encuentra en Arroyo Molinos. El agua se conduce bajo el embalse por una tubería de 200 mm y, mediante dos estaciones de bombeo, se acumula en dos depósitos municipales situados próximos al Carril de la Mina, de 100 m³ y 800 m³.

- Energía eléctrica.

Desde las subestaciones de Olvera y Arriate se distribuye en media Tensión 10 Kv, suministro eléctrico a Pruna, Torre-Alháquime, Setenil y Alcalá del Valle. Se tiende a que esta línea sea de media tensión y transporte 20 Kv.

Desde la subestación 50/20 Kv de Algodonales se distribuye en media tensión de 20 Kv al propio municipio de Algodonales y la Muela y a los de Zahara de la Sierra y El Gastor.

La subestación de Algodonales y el paso a 20 Kv de las líneas de suministro de Algodonales y el Gastor ha sido realizada recientemente. Hasta 1999 las poblaciones de El Gastor y Algodonales se alimentaban de la línea titularidad de Sevillana de Electricidad que partiendo de la subestación de Villamartín llegaba hasta el Centro de Entronque de Algodonales, desde donde salía una sola línea a 6 Kv para alimentar tanto a Algodonales como a El Gastor, lo que suponía que cualquier incidencia en la línea de Sevillana de Electricidad o instalación de alguna de estas poblaciones provocase una interrupción total del suministro a ambos municipios.

- Telecomunicaciones.

La conexión de El Gastor con el resto de la red telefónica se realiza a través del cable interurbano El Gastor- Algodonales que discurre sobre línea aérea mediante postes hasta su entrada al suelo urbano de El Gastor (cable de pares metálicos), que mediante canalización subterránea llega a la central telefónica situada en la calle Félix Rodríguez de la Fuente. La prestación de este servicio de telecomunicaciones es realizada por Telefónica de España S.A.U.

En relación con la prestación del servicio de telefonía móvil y radiotelevisión, se presentan dos zonas concretas en a lo largo del término de el Gastor donde se localizan diversas antenas repetidoras: en el Cerro de la Cordillera (telefonía móvil) y en el camino a Setenil al éste del núcleo urbano en el límite con el término de Ronda (telefonía móvil y radiotelevisión).

b) A nivel urbano.

- Saneamiento.

El planeamiento vigente plantea la necesidad de mejorar la red de saneamiento existente en el tramo abovedado de las calles Ramón y Cajal y Callejón. El problema se presenta al existir varias edificaciones que acometen a estos tramos ocasionando malos olores en la zona. Se proponen una nueva canalización y mantener el tramo abovedado para aguas pluviales.

Con carácter general, no se plantea ampliar la red en el núcleo existente, sin embargo, en los sectores de suelo urbanizable se hace necesaria una nueva red que de servicios a estos desarrollos.

- Abastecimiento.

Se subrayan los problemas que la red de abastecimiento de agua presenta en los tramos que discurren por las calles La Fuente, Puenteillas, Cuarteles, Las Pitas y Jabonería, siendo en general una red apta para los desarrollos urbanos existentes.

En relación con El Jaral, existe una red de abastecimiento de agua desde el depósito situado en la zona del Molino de Aceite junto a La Renega.

Para los sectores de suelo urbanizable se prevé la ampliación de la red existente con las características y trazado que se determine por el instrumento de desarrollo, así como las conexiones necesarias con la red existente que hayan de discurrir fuera del ámbito de estos nuevos desarrollos.

- Energía eléctrica.

El abastecimiento a la población se garantiza con una serie de transformadores abastece a la población con una red de trazado aéreo en las proximidades del núcleo urbano, existiendo incluso tendidos aéreos de media tensión en el interior del suelo urbano. Se propone la eliminación gradual de todo el cableado visto por las fachadas de las

edificaciones.

Para los nuevos sectores de suelo urbanizable, el DAP de las NN.SS. de El Gastor ha previsto la ejecución de una nueva red para el transporte del suministro eléctrico, siguiendo las determinaciones de la normativa técnica sectorial y de la empresa suministradora y teniendo en cuenta las necesidades de estos nuevos espacios de crecimiento.

- Telecomunicaciones

La prestación del servicio de telecomunicaciones por cable es realizado por Telefónica de España

S.A.U. Se presenta una central telefónica ubicada en la calle Félix Rodríguez de la Fuente, en edificio normalizado tipo TO y realizando las funciones de central local para el propio núcleo urbano. Contiene: una Unidad RSS de Ericsson, con 384 líneas de infraestructura, conectadas a la Cabecera Consolidada de Jerez/Puerta Sur I AXE; y sistemas de transmisión de 2 Mbps, sobre cable de pares metálicos, con Algodonales, desde donde se prolonga la transmisión por Radioenlace digital Algodonales-Prado del Rey en dirección a Jerez. Esta red ha sido ampliamente mejorada, incluso con la telefonía móvil de varios operadores.

La red telefónica de distribución desde la central telefónica está ejecutada básicamente sobre las fachadas (no estando adecuados los edificios a accesos subterráneos y redes interiores), exceptuando las nuevas urbanizaciones como la zona de La Huerta (anterior Suelo Urbanizable) y la Calle Fuentecilla donde se han ido canalizando, así como numerosos cruces de calles a medida que se realizan obras de nueva pavimentación.

3. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

3.1. AFECCIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

El término municipal de El Gastor se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante POTA), aprobado por *Decreto 206/2006, de 28 de noviembre*.

El “Modelo Territorial de Andalucía” constituye según la Norma [4] del POTA, “la referencia más básica de los objetivos de la política territorial andaluza, ofreciendo un esquema de la organización del territorio andaluz que responde a los objetivos y necesidades de la Comunidad, en cuanto que espacio común para su desarrollo equilibrado, solidario y sostenible”.

Los referentes del Modelo Territorial de Andalucía son los siguientes:

- El Sistema de Ciudades.
- El Esquema Básico de Articulación Regional.
- Los Dominios Territoriales.
- Las Unidades Territoriales.

El POTA encuadra el municipio de El Gastor en la Unidad Territorial “Serranías de Cádiz y Ronda”, dentro del Dominio Territorial “Sierras y Valles Béticos”. Asimismo, en la Jerarquía del Sistema de Ciudades es calificada como “Asentamiento cabecera municipal” de una estructura organizada por una Red de Ciudades medias interiores.

En el desarrollo operativo del POTA la Norma [6] establece que “el planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial” y que la adaptación del planeamiento general se producirá en el proceso normal de su formulación o innovación en los términos de la vigente LISTA.

El término municipal de El Gastor no se encuentra incluido en ningún Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional vigente. Según el Informe de la Oficina de Ordenación del Territorio, de 22 de febrero de 2023:

“El 30/07/21 se publicó en el BOJA N.º 146, el Decreto 200/2021, de 27 de julio, por el que se acuerda la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Cádiz. Las previsiones de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como administración responsable de la tramitación del citado Plan, son que el proyecto del Plan subregional pueda ser objeto de información pública el segundo semestre del presente año.

Conforme al art. 45. 5 de la LISTA, con anterioridad a la elaboración del proyecto de Plan que se someta a información pública, se elaborará un borrador del plan, que se remitirá a las Corporaciones Locales afectadas, para que en el plazo de un mes puedan formular sus

observaciones, sugerencias, alternativas y propuestas.”

3.2. AFECCIONES DERIVADAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ

El PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ (en adelante PEPMF) fue aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Política Territorial de 7 de julio de 1986, publicado en el BOJA del 1 de agosto de 1986.

Este plan tiene como objetivo establecer las medidas necesarias en el orden urbanístico para asegurar la protección de los valores medioambientales de la provincia de Cádiz.

Para lograr su finalidad protectora el Plan determina las zonas de la Provincia que deben someterse específicamente a protección; señala los distintos usos que puede hacerse del suelo en las zonas protegidas; sienta criterios de protección de los valores que dentro de su ámbito se encierran; y fija normas específicas para la realización de determinadas actividades en todo el territorio provincial (apartado 2.1 de la memoria de ordenación).

El establecimiento de zonas de protección y categorías de suelos o actividades del PEPMF se realiza únicamente a los efectos protectores del Plan, sin que ello presuponga la existencia de otras consideraciones urbanísticas o de ordenación territorial. Las normas y recomendaciones contenidas en el PEPMF constituyen un elemento más a tener en cuenta a la hora de proceder a la ordenación integral del territorio mediante el correspondiente planeamiento general o director (apartado 2.2 de la memoria de ordenación).

Las determinaciones contenidas en el PEPMF no suponen clasificación urbanística del suelo ni prejuzgan la clasificación que el mismo haya de recibir en el PBOM de El Gastor (apartado 2.3 de la memoria de ordenación).

Los instrumentos de ordenación urbanística general, como es el caso del PBOM, deberán respetar las limitaciones de uso impuestas por el PEPMF, así como adecuarlas, en general, al resto de las determinaciones contenidas en el mismo (apartado 4.4 de la memoria de ordenación).

En relación a los límites de las zonas de protección señaladas en el PEPMF, el PBOM podrá introducir pequeñas alteraciones siempre que dichas alteraciones cumplan los requisitos del apartado 4.6 de la memoria de ordenación.

Los espacios catalogados por el PEPMF de la provincia de Cádiz son los descritos en el apartado de esta memoria correspondiente a la descripción del ámbito de actuación, estando incluidos entre los complejos serranos de interés:

- Macizo de Grazalema (CS-1)
- Cerro y Tajo de Lagarín (CS-7)

Por incongruencia entre los límites municipales y los de las zonas de protección del PEPMF de la provincia de Málaga, en la cartografía de este documento se ha incluido parcialmente

un tercer espacio catalogado por este plan denominado Tajo de Lagarín (CS-34).

3.3. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

3.3.1. CARRETERAS

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

En el Término municipal de El Gastor no existe ninguna carretera cuya titularidad la ostente el Estado, todas son de titularidad autonómica o provincial y se rigen por tanto por la legislación andaluza. Las carreteras que discurren por el término municipal de El Gastor se han relacionado en el apartado correspondiente de esta memoria.

Conforme al artículo 2 de la Ley 8/2001, el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas.

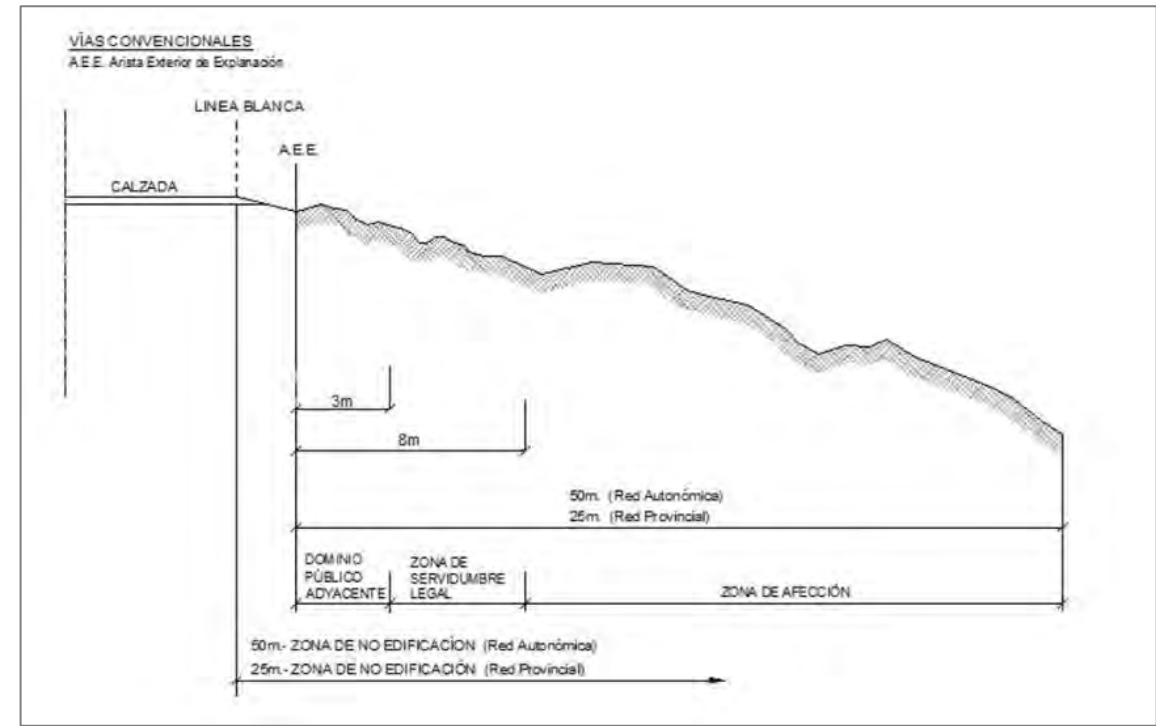


Figura 11. Dominio Público en vías convencionales.

Fuente: Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.

El resumen con las características de las zonas de protección de las carreteras que discurren por el Término municipal de El Gastor figura en la tabla 5.

Las zonas de protección de la Red de Carreteras de Andalucía son cuatro (artículo 53 de la Ley 8/2001):

- Zona de dominio público adyacente (art. 12): dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.
- Zona de servidumbre legal (art. 54): dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- Zona de afección (art. 55): dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Matrícula	Titularidad	Red	Zona de dominio público adyacente (m)	Zona de servidumbre legal (m)	Zona de afección (m)	Línea límite edificación (m)
A-376	Autonómica	Básica	3	8	50	50
A-2300	Autonómica	Complementaria	3	8	25	25
CA-9113	Provincial	Comarcal	3	8	25	25
CA-9110	Provincial	Comarcal	3	8	25	25
CA-9114	Provincial	Comarcal	3	8	25	25

- **Tabla 5.** Zonas de protección de carreteras sobre el Término municipal de El Gastor. Fuente: Elaboración propia.

- Zona de no edificación (art. 56): dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de

veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

3.3.2. VÍAS PECUARIAS

El marco básico de referencia legal y de planificación sectorial para la ordenación por el PGOU está constituido por:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 195/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RVPA).
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las vías pecuarias que discurren por el municipio de El Gastor se han enumerado en el apartado correspondiente del ámbito de actuación y se resumen en la tabla 6.

VÍAS PECUARIAS			
DENOMINACIÓN	LONGITUD (km)	ANCHURA LEGAL (m)	ANCHURA PROPUESTA (m)
Cañada Real Sevilla-Ronda	4,70	75,22	75,22
Vereda de Morón	3,00	20,89	20,89
Vereda del Alamillo	2,00	20,89	20,89
Vereda de Arroyomolinos	1,70	20,89	20,89
Cañada Real de Olvera	3,30	75,22	12,00
Cañada Real del Cordero	2,30	75,22	20,89
DESCANSADEROS			
DENOMINACIÓN		SUPERFICIE LEGAL (ha)	SUPERFICIE PROPUESTA (ha)
Descansadero-abrevadero Arroyo-Molinos		1,00	1,00

- **Tabla 6.** Resumen de las vías pecuarias en el término municipal de El Gastor.
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del proyecto de clasificación de vías pecuarias de la provincia de Cádiz de 1959.

3.3.3. AGUAS

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Agua (TRLA).

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

De acuerdo con la legislación de aguas, la zonificación del espacio fluvial está formada por las siguientes zonas (tabla 7):

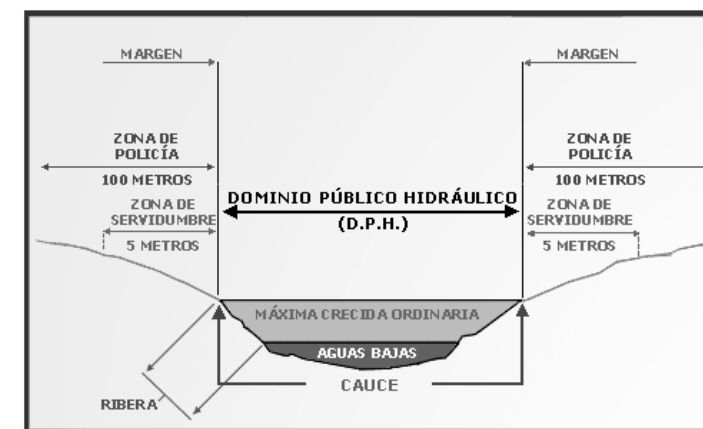


Tabla 7. Zonificación esquemática del espacio fluvial.
Fuente: www.miteco.gob.es.

- Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua. Terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.
- Ribera. Cada una de las fajas laterales situadas dentro del cauce natural, por encima del nivel de aguas bajas.
- Margen. Terreno que limita con el cauce y situado por encima del mismo
- Zona de policía. Franja lateral de cien metros de anchura a cada lado, contados a partir de la línea que delimita el cauce, en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen. Su tamaño se puede ampliar hasta recoger la zona de flujo preferente, la cual es la zona constituida por la unión de la zona donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.
- Zona de servidumbre. Franja situada lindante con el cauce, dentro de la zona de policía, con ancho de cinco metros, que se reserva para usos de vigilancia, pesca y salvamento.
- Lecho o fondo de los lagos y lagunas. Terreno que ocupan sus aguas, en las épocas en

que alcanzan su mayor nivel ordinario. En los embalses superficiales es el terreno cubierto por las aguas cuando éstas alcanzan su mayor nivel a consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan.

- **Zonas inundables.** Son las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas, cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años. En estas zonas no se prejuzga el carácter público o privado de los terrenos, y el Gobierno podrá establecer limitaciones en el uso, para garantizar la seguridad de personas y bienes.

El procedimiento de actuación administrativa de deslinde aparece desarrollado en los artículos 240 a 242 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

De conformidad con el artículo 95 del TRLA, corresponde a la Administración del Estado el apeo y deslinde de los cauces de dominio público hidráulico, que serán efectuados por los Organismos de cuenca según el procedimiento regulado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En el caso de las cuencas intracomunitarias andaluzas, la competencia recae en la Consejería competente en materia de agua.

Por su parte, la Ley de Aguas de Andalucía establece en su Disposición Transitoria primera el procedimiento en el caso que no exista todavía deslinde aprobado definitivamente en relación al planeamiento urbanístico y ordenación del territorio

Actualmente todo el proceso de delimitación y cartografía del dominio público hidráulico se realiza en el marco del *Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables*. Consultada dicha fuente de información a través de su portal *web*, no se han obtenido datos correspondientes a la aprobación del deslinde del dominio público hidráulico de los cauces fluviales que discurren por el término municipal de El Gastor.

Ante la inexistencia del acto aprobatorio del deslinde conforme a la legislación en materia de agua, no se han incluido los límites del dominio público hidráulico en la categoría de suelo rústico especialmente protegido por legislación específica como así establece el artículo 14.1ª) de la LISTA. No obstante, se han reflejado en la cartografía de este documento los ejes de los cauces fluviales y los límites del embalse de Zahara-El Gastor como información del medio físico hasta el análisis del organismo de cuenca en las fases posteriores de la tramitación de este documento.

3.3.4. MONTES PÚBLICOS

- Ley 2/1992, de 15 de julio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando afecten a la calificación de terrenos forestales, requerirán el informe de la Administración competente en gestión forestal. Dicho informe será vinculante si se trata de montes catalogados o protectores. Los montes pertenecientes al dominio público forestal tendrán la consideración de suelo en situación

rural, a los efectos de lo dispuesto por la legislación estatal de suelo, y deberán quedar preservados por la ordenación territorial y urbanística, de su transformación mediante la urbanización (art. 39 de la Ley 43/2003).

Conforme al artículo 27 de la Ley 2/199, los montes de dominio público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección. Los montes públicos de dominio público dentro de los límites oficiales del término municipal, y que cuentan con el acto resolutorio de deslinde, figuran en la tabla 2, son los siguientes:

- CA-11008-JA: “La ladera y Peñón de Lagarín”.
- CA-11008-JA: “Grupo de Monte Prieto”.
- CA-11049-JA: “Arroyo Molinos y Cambroneras”.

3.3.5. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

La parte meridional del término se encuentra catalogada como espacio natural protegido, denominado Parque Natural Sierra de Grazalema, declarado como tal por el *Decreto 316/1984, de 18 de diciembre*.

Los Parques son áreas naturales, que, en razón a la belleza de sus paisajes, la representatividad de sus ecosistemas o la singularidad de su flora, de su fauna o de su diversidad geológica, incluidas sus formaciones geomorfológicas, poseen unos valores ecológicos, estéticos, educativos y científicos cuya conservación merece una atención preferente (artículo 31.1 de la Ley 42/2007).

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural de la Sierra de Grazalema (PORN) y el Plan de Uso y Protección (PRUG) del Parque Natural de la Sierra de Grazalema fueron aprobados ambos por el *Decreto 90/2006, de 18 de abril*. Los límites del parque definidos en el citado Decreto incluyen la zona meridional del Término municipal de El Gastor que se delimita en la cartografía de este documento.

Según el artículo 31.6 de la Ley 42/2007, Los Planes Rectores prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico. Cuando sus determinaciones sean incompatibles con las de la normativa urbanística en vigor, ésta se revisará de oficio por los órganos competentes.

4. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Para la elaboración de las alternativas de ordenación planteadas se han tomado los siguientes criterios, basados en los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que la LISTA establece en su artículo 61 y en los artículos 79 a 81 de su Reglamento.

4.1. CRITERIOS GENERALES

Basado en el principio de desarrollo sostenible, las determinaciones finales del PBOM de El Gastor se establecerán en función a los siguientes criterios generales del artículo 79.1 de la LISTA:

1. Se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, siendo el modelo de ordenación el de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Por ello, se han tomado las siguientes directrices:
 - a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.
 - b) Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar, en el marco de lo establecido en el artículo 31 de la LISTA, su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en suelo urbano.
 - c) Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 43, 44 y 50 del Reglamento de la LISTA, las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico atenderán a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo con las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad.
 - d) En la ordenación propuesta se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.
 - e) Se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.
2. Se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Para tal fin se seguirán las siguientes directrices:
 - a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la LISTA, la mejora de la ciudad

consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

3. Con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, el PBOM favorecerá:

a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.

c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

4. Conforme al artículo 3.2 de la LISTA, el PBOM integrará los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirá:

a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.

b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.

4.2. CRITERIOS ESPECÍFICOS

En este apartado se incluyen la directrices de ordenación del espacio público, del espacio verde urbano y de las dotaciones, conforme a lo establecido en los artículos 80 y 81 del Reglamento de la LISTA:

4.2.1. DE ORDENACIÓN EL ESPACIO PÚBLICO

a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la LISTA, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la

calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

b) De conformidad con el artículo 61.2 de la LISTA, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.

c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c) del Reglamento de la LISTA.

d) Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

e) Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.

4.2.2. DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO VERDE URBANO

Las determinaciones que el PBOM establezca para la regulación del espacio verde urbano irán encaminadas a contribuir a la sostenibilidad urbana, debiendo:

a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.

b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.

c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.

d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.

4.2.3. DE ORDENACIÓN DE LAS DOTACIONES

Para la implantación de las dotaciones, el PBOM de El Gastor atenderá a las siguientes directrices:

a) Para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.

b) Para resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías

ciclistas. Para ello se fomentará:

1º. La creación de una red ciclista densa, segura y protegida del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.

2º. El acondicionamiento y mejora de una red peatonal accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos de la ciudad y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos, para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio como fomento de la salud de la población local.

3º. La creación de bolsas de aparcamiento disuasorio en conexión con otros medios de transporte (colectivo o no motorizado), especialmente fuera de ámbitos de interés paisajístico o histórico.

4º. El desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos y de combustibles de bajo impacto ambiental, tanto en los sistemas de transporte público urbano como en los desplazamientos privados, así como la implantación de sistemas de gestión inteligente de la energía en el ámbito del transporte de personas y mercancías.

d) Para favorecer la ciudad de proximidad se deberán incluir los equipamientos comunitarios definidos en el Anexo de definiciones o completar los existentes en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población. Para ello se procurará:

1º. Una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde todas las áreas de la ciudad.

2º. El uso inteligente y polivalente de los equipamientos, adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, y el establecimiento de una regulación flexible del uso pormenorizado, con el objetivo de evitar la infrautilización de estos.

3º. El uso compartido de equipamientos entre distintas zonas de la ciudad y entre municipios cercanos que, por sus características espaciales y funcionales, así lo permitan.

4º. La construcción en estos suelos de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, conforme a lo establecido en el artículo 61.2.f) de la LISTA.

e) Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se deberán prever redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas;

así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.

f) Se tendrán en cuenta las singularidades y necesidades concretas en el caso de suelos rústicos y urbanos donde radiquen infraestructuras críticas o complejos industriales, conforme a lo establecido en la legislación estatal en materia de Seguridad Pública.

5. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Las propuestas de ordenación urbanística que más adelante se detallarán dan respuesta a una serie de problemas diagnosticados que, algunas de ellas, no presentan alternativas posibles para analizar. Esta falta de opciones al modelo general finalmente propuesto se debe principalmente a tres aspectos:

- La situación socioeconómica de El Gastor no demanda suelo para nuevos crecimientos de uso residencial ni para una ampliación de la reserva dotacional. El incremento de viviendas que se plantea es muy escaso y se debe a las actuaciones de reforma interior que se delimiten en suelo urbano, por lo que la estructura urbana y los límites de esta clase de suelo no sufren, a corto plazo, ninguna transformación que invite a plantear distintas alternativas de su configuración.
- Ante estos límites del suelo urbano prácticamente inalterados, el suelo restante queda clasificado como suelo rústico, estando la adscripción a sus categorías sujeta a las condiciones que la LISTA establece para cada una de ellas, sin opción para plantear otras elecciones, quedando adscrito a la categoría de común el terreno que no cumple ninguna de esas condiciones.
- En cuanto a las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico (El Jaral), habiendo sido valorada su integración al modelo territorial y urbanístico de forma negativa en los apartados siguientes de esta memoria, solo ha sido posible una única alternativa ajustada a la legislación en vigor, consistente en la propuesta de delimitación de ámbitos para el desarrollo del correspondiente Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.

Por lo tanto, las alternativas posibles para el análisis presentarán idénticas soluciones sobre estos tres aspectos de la ordenación. Sin embargo, sí se propondrán distintas opciones sobre las siguientes consideraciones:

1. **FACILITAR LA IMPLANTACIÓN DE USOS PRODUCTIVOS.** Se han planteado diferentes alternativas para delimitar un ámbito de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico en la que ejecutar un polígono industrial. Las opciones están condicionadas principalmente por la adscripción de los terrenos estudiados a la categoría común de suelo rústico. A este respecto, la clasificación del suelo del modelo general deja en esta categoría dos sectores del término municipal: una zona próxima a la carretera A-374 pero alejada del núcleo principal y el anillo circundante al núcleo principal que permitirá a medio plazo absorber posibles crecimientos, incluidos usos productivos, siendo este último sector el elegido para plantear las alternativas que más adelante se describen.
2. **MEJORA DEL SISTEMA GENERAL DE MOVILIDAD.** Los problemas de movilidad urbana en el núcleo principal son debidos principalmente por la invasión de los principales espacios públicos por el tráfico rodado, desplazando al peatón. La solución pasa por reducir su presencia desviando el tráfico de vehículos por un nuevo trazado que circunvale dichos

espacios y por la delimitación zonas para ubicar nuevas bolsas de aparcamientos disuasorios. Las alternativas analizadas se han basado en la adquisición de terrenos con destino a los sistemas general de movilidad para un nuevo viario urbano o interurbano que discurra por un trazado alternativo que reduzca el paso por los espacios interiores del núcleo urbano y sobre el que se articule la ubicación de los aparcamientos disuasorios que fomenten una movilidad urbana más sostenible.

Conforme a los criterios de ordenación que se han expuesto en apartados anteriores de esta memoria, se han planteado TRES ALTERNATIVAS diferentes para resolver los dos aspectos capitales anteriormente expuestos. Se pasa ahora a describir:

Alternativa 1.

Esta alternativa (figura 12) promueve una mayor compactación del núcleo principal al evitar nuevos crecimientos dispersos y una mayor sostenibilidad de la movilidad de la población.

1. **Sobre la implantación de usos productivos.** Se propone una nueva ubicación para estos usos anexa al núcleo urbano existente, en su ala noroeste, lindando con el camino del cementerio, la calle trasera a calle Portezuelo, y con un nuevo viario urbano que completaría los SS.GG. de movilidad del municipio. Su ordenación se establecería mediante un nuevo ámbito de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en la que se priorizaría la existencia de zonas verdes de transición con las viviendas de la calle trasera a la calle Portezuela, quedando la estructura parcelaria condicionada a las condiciones naturales del terreno, especialmente por la presencia de fuertes desniveles.
2. **Sobre la mejora del sistema general de movilidad.** El desvío del tráfico principal de las calles más transitadas por el peatón se produciría con un recorrido alternativo a través del nuevo viario que cierra el ámbito para el polígono, conectando el camino de Cementerio con la CA-9114. Con esta solución se reduciría parcialmente el paso por el núcleo urbano, evitando las zonas más comprometidas por la presencia del peatón, como la calle Corrales, calle Ramón y Cajal, calle Puentequilla y calle Nueva.

La reducción de la presencia del vehículo motorizado en el interior del núcleo urbano se resuelve con la creación de aparcamientos disuasorios en los accesos principales. Se han propuesto tres emplazamientos, dos de ellos vinculados al nuevo polígono en el ala oeste, articulados por el nuevo viario. La tercera bolsa de aparcamiento se dispone a lo largo de la carretera de acceso CA-9114 en su tramo final.

Alternativa 2.

Está enfocada en la mejora de la movilidad sostenible mediante el desvío completo del tráfico rodado de vehículos pesados de los principales recorridos peatonales del núcleo urbano, eliminando en la totalidad del viario urbano el paso de vehículos (figura 13).

1. **Sobre la implantación de usos productivos.** El ámbito para la ATU de nueva urbanización en suelo rústico se ubicaría en los terrenos colindantes con la zona urbana ZU-3 de uso global residencia-turístico donde se sitúa la piscina municipal, con el límite natural del

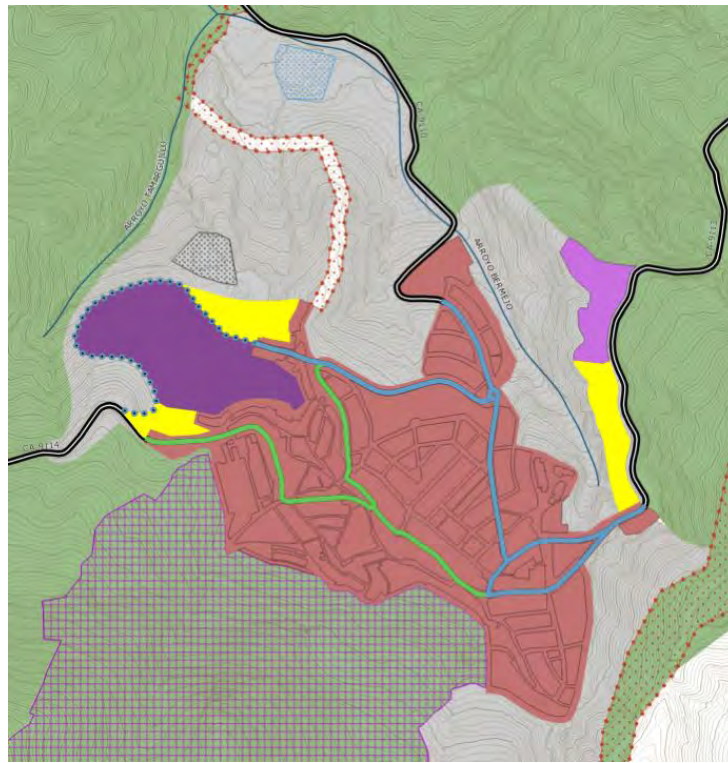


Figura 12. Detalle del plano O.00. Ordenación de la alternativa 1.
Fuente: elaboración propia.

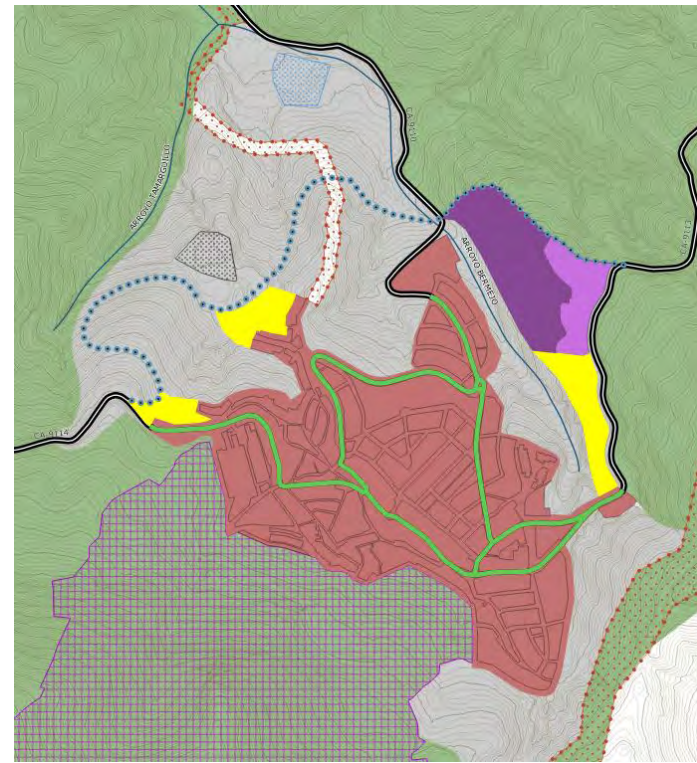


Figura 13. Detalle del plano O.00. Ordenación de la alternativa 1.
Fuente: elaboración propia.

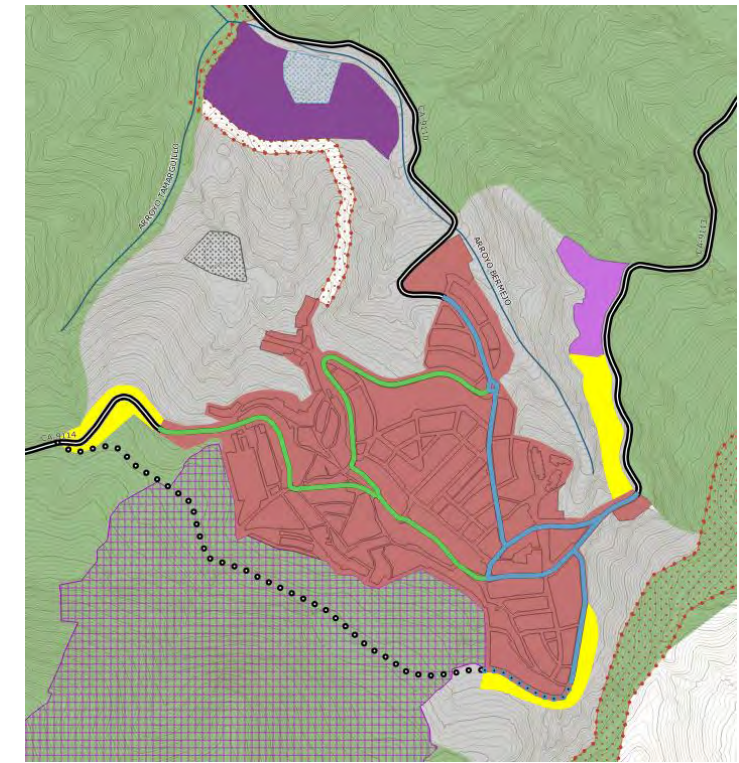


Figura 14. Detalle del plano O.00. Ordenación de la alternativa 1.
Fuente: elaboración propia.

2. arroyo Bermejo al oeste. Con este emplazamiento se mejora la accesibilidad desde la carretera CA-9113 y se reduce el impacto ambiental de las actividades productivas en el núcleo urbano.
3. Sobre la mejora del sistema general de movilidad. Con esta opción se eliminaría por completo la presencia de vehículos de paso por el núcleo urbano. Esta circulación interior al núcleo se sustituiría por la de un nuevo viario de carácter interurbano que quedaría clasificado como sistema general. Su trazado conectaría las tres carreteras de acceso al núcleo urbano (CA-9110, CA-9113 y CA-9114) en los terrenos situados al norte del núcleo principal, funcionando como una ronda de circunvalación del sistema viario. Los terrenos quedarían adscritos como SS.GG. a la ATU de nueva urbanización, siendo viable pero compleja su ejecución por los desniveles y la pendiente del terreno en esta zona.

Las bolsas de aparcamientos disuasorios tendrían también tres ubicaciones, similares a los de la alternativa 1. Dos de ellas estarían en los accesos desde la carretera CA-9114 en su encuentro con el nuevo viario interurbano, y desde la carretera CA-9113, en el espacio comprendido entre el núcleo principal y el nuevo polígono industrial propuesto colindante con los últimos crecimientos residenciales. La otra zona de aparcamientos se

propone en un punto intermedio del anillo circunvalatorio, junto a las trasera del camino del cementerio.

Alternativa 3.

Esta opción finalmente seleccionada defiende propuestas en equilibrio entre las alternativas 1 y 2, y que son similares a las del actual instrumento urbanístico (NN.SS. del año 2002 adaptado a la anterior legislación urbanística LOUA en el año 2010). Están basadas en los estudios previos de un nuevo trazado de la carretera CA-9114 y en la implantación de usos productivos en terrenos con mejores condiciones orográficas pero manteniendo la proximidad al núcleo principal (figura 14).

1. Sobre la implantación de usos productivos. Las actividades productivas se desplazarían al entorno de la estación depuradora, ubicación coincidente con la propuesta por las NN.SS. vigentes, que clasificó este suelo como urbanizable y cuya ordenación fue establecida en el marco de la anterior legislación con la aprobación del plan parcial correspondiente. El emplazamiento permite una mayor viabilidad técnica de la ejecución ante la presencia de pendientes más suaves, estando conectado de forma directa con la carretera CA-9110, en dirección a Setenil. A esto hay que incluir las ventajas de su posición estratégica y accesible desde el núcleo urbano, pero suficientemente distante de los conjuntos residenciales, junto al estado avanzado de los trámites previos

realizados, especialmente los relacionados con el trazado alternativo de la vía pecuaria Vereda de Morón, que invitan a avanzar en la misma línea.

2. Sobre la mejora del sistema general de movilidad. El empleo del firme de un camino ya existente (carril de las Minas), al sur del núcleo principal, para la ejecución de un nuevo trazado de la carretera CA-9114, y los estudios previos ya avanzados en los trámites administrativos de esta actuación por parte de la Administración titular, motivan la elección de este recorrido alternativo para el tráfico rodado. Se eliminaría parcialmente la circulación en el interior del núcleo en las calles más transitadas por su centralidad y la presencia de elementos del paisaje urbano característico reclamados por el turismo, incrementando el recorrido peatonal respecto a la solución de la alternativa 1 con la incorporación del tramo de la calle La Puentequilla desde la calle Los Chopos hasta el camino del cementerio. La conexión en el extremo este de la nueva carretera se produciría a través de un nuevo viario urbano incluido en un área preferente para actuaciones de reforma interior, bordeando el suelo urbano en su límite más meridional.

En cuanto a los aparcamientos disuasorios, éstos se distribuyen en tres zonas dispuestas paralelas a varios tramos del recorrido vehicular propuesto: una a ambos lados de la carretera CA-9113 próxima al desvío de su nuevo trazado propuesto, otra anexa al viario urbano perimetral en el lado sur y la cuarta paralela al tramo final de la carretera CA-9113, hasta el ámbito urbano de la piscina. Estas ubicaciones persiguen reducir el impacto sobre el territorio de estas bosas de aparcamientos al renunciar a grandes superficies y apostar por bandas estrechas, estructuradas por el propio viario en el que se apoyan.

A partir del apartado siguiente se describen las propuestas generales de ordenación conforme a los criterios de ordenación que se han expuesto en esta memoria para la alternativa finalmente seleccionada (alternativa 3).

6. PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Las propuestas de ordenación de la alternativa seleccionada se han estructurado en dos niveles principales, equivalentes a los niveles que la legislación establece para la ordenación urbanística:

- Ordenación urbanística general, cuyo objeto es establecer el modelo general de ordenación, la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo y las determinaciones que complementan la definición del modelo general de ordenación (art. 74 del Reglamento de la LISTA).
- Ordenación urbanística detallada, que tiene por objeto la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones (art. 78 del Reglamento de la LISTA).

6.1. PROPUESTAS RELATIVAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL

El Reglamento de la LISTA establece que el Plan Básico de Ordenación Municipal justificará y contendrá las determinaciones de la ordenación urbanística general que resulten necesarias en base a las características y a la dinámica urbanística del municipio (artículo 88.3). Dichas determinaciones hacen referencia a los siguientes aspectos de la ordenación urbanística general:

- El establecimiento del modelo general del municipio que comprende las determinaciones del artículo 75.1, 3 y 5 del Reglamento de la LISTA, además de la delimitación de los elementos estructurantes.
- La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo, con el establecimiento, al menos, de las determinaciones previstas en el artículo 76.1 del Reglamento de la LISTA.
- Las determinaciones que complementan la definición del modelo general de ordenación.

6.1.1. SOBRE EL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN

A. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El documento de Avance del PBOM de El Gastor propone una clasificación del suelo de todo el término municipal en suelo urbano y suelo rústico, conforme a las condiciones que para la clasificación del suelo establece los artículos 13 y 14 de la LISTA y su desarrollo reglamentario. Se tendrán en consideración las conclusiones del diagnóstico realizado sobre la situación actual en relación a la legislación vigente, a los valores naturales del territorio y a las demandas de desarrollo urbano y de los distintos sectores productivos, que permita la integración de todos los usos protegiendo el medio natural, el patrimonio y los valores del paisaje.

A continuación se describe la propuesta general de clasificación del suelo del PBOM de El Gastor.

a) DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO (SU) Y DEL SUELO RÚSTICO (SR)

La delimitación del suelo en las dos clases de suelo conforme a la legislación vigente ha partido de la clasificación reglada del suelo urbano conforme a los supuestos que la LISTA y su reglamento así determinan en función al grado de consolidación de la urbanización y la edificación. El resto del suelo que no se encuentra en alguno de dichos supuestos queda clasificado como suelo rústico (figura 15).



Figura 15. Alternativa seleccionada. Clasificación del suelo.
Fuente: elaboración propia.

Para la clasificación como suelo urbano, la LISTA establece como primera condición la integración de estos suelos en la malla urbana⁶, teniendo en cuenta que la simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras o cualquier tipo de viario no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano (artículo 19.2 del Reglamento de la LISTA).

La propuesta de adscripción a esta clase de suelo se ha ajustado a alguna de las siguientes condiciones (artículo 19.1 del Reglamento de la LISTA):

- a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a la Ley y a sus normas de desarrollo.
- b) Estar transformados urbanísticamente por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas en el apartado 3.
- c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana.

Dentro de esta clase de suelo se identificarán y justificarán las situaciones en las que se precise algunas de las actuaciones de transformación urbanística (ATU) o actuaciones urbanísticas (AU). Las ATU tendrán por objeto la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior, mientras que las AU que se delimiten tendrán por objeto la realización de las actuaciones distintas a las anteriores para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para la mejora y completar la urbanización (artículo 24 de la LISTA).

En cuanto a los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que también puedan formar parte del suelo urbano, no se prevé ninguna delimitación que cumplan con los requisitos del artículo 19.4 del Reglamento de la LISTA.

En apartados posteriores de este documento se establecerá la ordenación detallada del suelo urbano, así como la justificación de los ámbitos sometidos a alguna actuación urbanística.

b) DELIMITACIÓN DE LOS SUELOS ADSCRITOS A LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO (SR)

Se delimitan las categorías del suelo rústico existente en el municipio y se establecerán su normativa de aplicación. Se han definido sus límites atendiendo a las características

⁶ El artículo 19.2 del reglamento de la LISTA define malla urbana como un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio, incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano.

actuales del territorio y a la definición de cada una de las categorías que incluye la LISTA en su artículo 14.1. Todo el suelo clasificado como suelo rústico queda adscrito a alguna o algunas de las siguientes categorías:

- Suelo rústico especialmente protegido por legislación específica (SREP).
- Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos (SRPR).
- Suelo rústico preservado por la ordenación territorial y urbanística (SRPO).
- suelo rústico común (SRCM).

En el caso de superposición de las categorías SREP, SRPR y SRPO en un mismo suelo, serán de aplicación las determinaciones que garanticen el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas y la normativa sectorial afectada (artículo 20.3 Reglamento de la LISTA).

SREP: Suelo rústico especialmente protegido por legislación específica.⁷

Se incluye en esta categoría los tres siguientes ámbitos que ya han sido delimitados o identificados y cuentan con un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demanda su clasificación como suelo rústico (figura 16):

- SREP-1. Espacios naturales protegidos. Son los terrenos delimitados por el Parque Natural de la Sierra de Grazalema, incluido el Embalse de Zahara-El Gastor. Se encuentran ubicados en la zona suroeste del término municipal.
- SREP-2. Deslinde de montes públicos de dominio público. Los montes públicos de dominio público cuyos límites han quedado definidos mediante la resolución aprobatoria de su deslinde se han incluido en esta categoría de suelo. Corresponde a los siguientes montes:
 - La Ladera y Peñón de Lagarín (Código CA-11008-JA).
 - Grupo de Monte Prieto (Código CA-11013-JA).
 - Arroyo Molinos y Cambronerías (Código CA-11049-JA).
- SREP-3. Deslinde de vías pecuarias. Corresponde a los terrenos de las siguientes vías pecuarias, según la información geográfica obtenida de la Red de Información Ambiental de la Junta de Andalucía:
 - Cañada Real de Olvera, en toda su longitud, con una anchura constante de 75,22 m.

⁷ "(...). Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande, para su integridad y efectividad, su clasificación como suelo rústico" (artículo 20.1a) del Reglamento de la LISTA).

- Tramo de la Vereda de Morón, de longitud 957,35 m y anchura variable,

Las siguientes zonas de dominio público no se incorporan a esta categoría de suelo rústico ante la inexistencia del acto o disposición que los delimite o identifique. No obstante, como medida cautelar se incluirán en la cartografía de información los datos obtenidos sobre estos bienes hasta su efectiva delimitación:

- Explanación de carreteras.
- Ejes de cauces fluviales y límites del embalse Zahara-El Gastor no deslindados.
- Ejes de vías pecuarias no deslindadas.

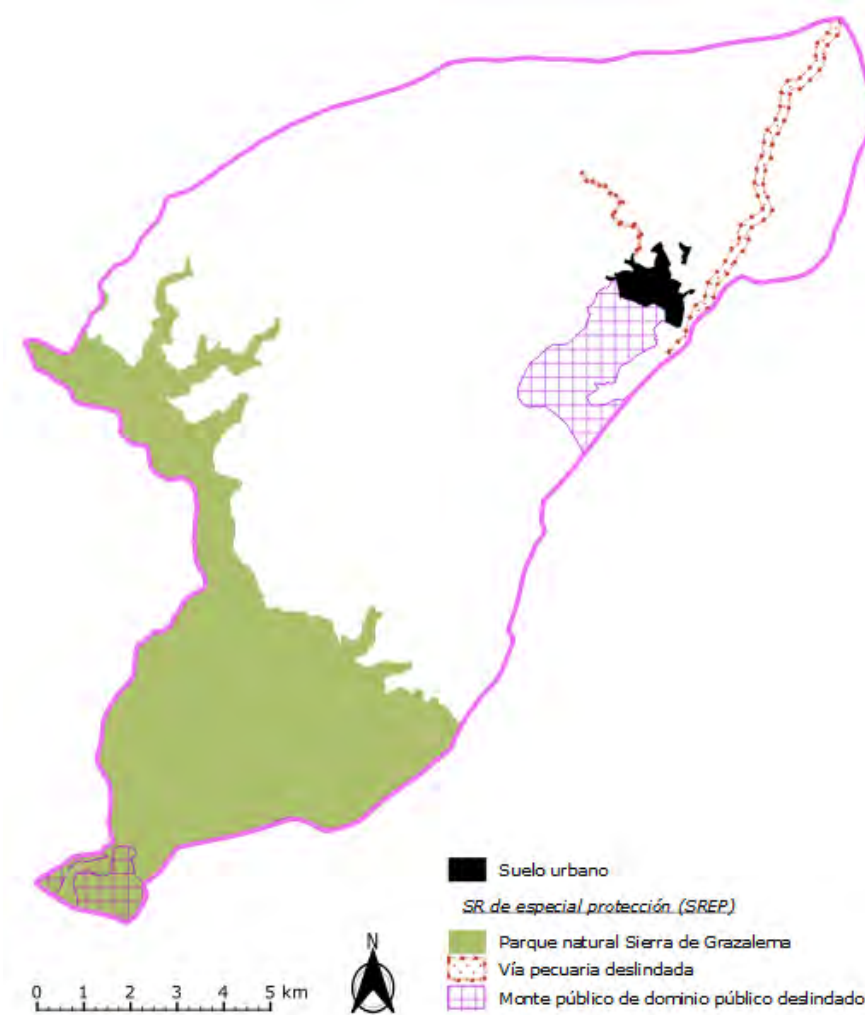


Figura 16. Alternativa seleccionada. Suelo rústico de especial protección por legislación específica. Fuente: elaboración propia.

SRPR: Suelo rústico preservado por la existencia de procesos naturales y

antrópicos susceptibles de generar riesgos.⁸

Actualmente no se ha acreditado la existencia de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos. Deberá ser el organismo sectorial la que aporte dicha acreditación junto a la delimitación de las zonas con riesgo aprobada en la planificación sectorial o en el acto administrativo que corresponda. En este caso, estos terrenos serán adscritos a esta categoría de suelo rústico en fases posteriores de la tramitación de este instrumento de ordenación urbanística.

SRPO: Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.⁹

Dentro de esta categoría se han incluido los terrenos que constituyen los siguientes ámbitos (figura 17):

- **SRPO-1. Terrenos catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico.** De las tres zonas que existen dentro del término municipal de El Gastor, se incorporan a esta categoría dos de ellas:
 - Cerro y Tajo de Lagarín, catalogado como complejo serrano de interés ambiental CS-7 por el PEPMF de la provincia de Cádiz. Situado al este del término colindantes con el término municipal de Montecorto, en la provincia de Málaga.
 - Tajo de Lagarín catalogado como complejo serrano de interés ambiental CS-34 por el PEPMF de la provincia de Málaga. Debido a una incongruencia de los límites administrativos oficiales y los límites del PEPMF DE de la provincia de Málaga, se han incorporado estos terrenos por ubicarse dentro de los límites del término municipal de El Gastor, según la información geográfica obtenida.

El otro espacio catalogado, denominado Macizo de Grazalema, catalogado como complejo serrano de interés ambiental CS-1 por el PEPMF de la provincia de Cádiz, situado al suroeste del término municipal, no se han incluido en esta categoría por situarse en su totalidad dentro de los límites del parque natural de la Sierra de Grazalema.

Para estas áreas el PBOM integrará en las Normas Urbanísticas el régimen normativo del PEPMF adaptado a la legislación vigente.

⁸ "(...). En todo caso, formarán parte del suelo rústico preservado los terrenos afectados por riesgos de cualquier naturaleza, que se encuentren acreditados en resoluciones administrativas o en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, o de planificación sectorial vigentes, debiendo quedar todos ellos convenientemente identificados en el contenido de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en el Título IV." (artículo 20.1b) del Reglamento de la LISTA).

⁹ "(...), que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio" (artículo 20.1c) del Reglamento de la LISTA).

- **SRPO-2. Entorno del parque natural Sierra de Grazalema.** Se trata de terrenos situados en el ámbito de influencia del parque natural de la Sierra de Grazalema, que coincide con el margen derecho del embalse Zahara-El Gastor. Los límites quedan definidos por los del mismo parque y los de una línea paralela a 100 m de distancia, englobando asimismo la zona de policía del dominio público hidráulico pendiente de deslinde y parte del monte público patrimonial denominado como "Zona de Protección del Embalse de Zahara-El Gastor" (código CA-60020-JA).

El objetivo es limitar las actuaciones en suelo rústico sobre este espacio natural de gran valor natural mediante el establecimiento de un régimen específico. Dichas actuaciones irán principalmente encaminadas al desarrollo de los recursos turísticos y recreativos de este ámbito.

- **SRPO-3. Espacios con valores forestales.** En este grupo se incorporan los terrenos con valores naturales derivados de la existencia de formaciones arbóreas, fuera de los límites del parque natural, incluso las que se encuentran en una distribución dispersa. Estas masas forestales se han delimitado a partir del Mapa Forestal de España, en el que se identifican agrupaciones de acebuches en las proximidades del embalse, encinares en la zona norte del término en las proximidades del arroyo de las Porras y bosques de coníferas y mixtos de frondosas autóctonas en el cerro de Lagarín.

A estas agrupaciones se han incorporado las zonas desarboladas, así clasificadas por el propio mapa forestal, cuya preservación contribuirá al mantenimiento y regeneración del monte.

Estos límites se han contrastado con los datos reales y se han ajustado conforme a la ortoimagen del Plan Nacional de Ortofotografía aérea y a otros elementos articuladores del territorio.

SRPO-4. Espacios con valores paisajísticos. Lo forman los parajes naturales situados fuera de los límites del parque natural que construyen paisajes singulares debido a su relevancia y ubicación geográfica, además de tener, en algunos casos, doble valor por ser también zonas de observación del paisaje circundante. Con la regulación normativa de esta categoría se evitará la transformación urbanística del territorio con mayor protagonismo en el paisaje, preservando su carácter natural.

Para establecer sus límites se ha hecho uso del modelo digital de intervisibilidad elaborado por la Junta de Andalucía, donde cada unidad del espacio digitalizado del territorio adopta el valor de la superficie visible desde su centro. Se ha tomado el ámbito del territorio con un índice de intervisibilidad igual o superior a 150 ha, coincidente con las zonas elevadas del término con una mayor amplitud visual.

- **SRPO-5. Espacios con valores agrícolas.** Son las tierras productivas de olivares principalmente que invaden el campo gastoreño, cuya existencia se ha de preservar por ser incompatible con la ordenación territorial y urbanística. El objetivo es facilitar el desarrollo de dichas actividades en convivencia con las actuaciones extraordinarias en suelo rústico que la legislación urbanística permite.

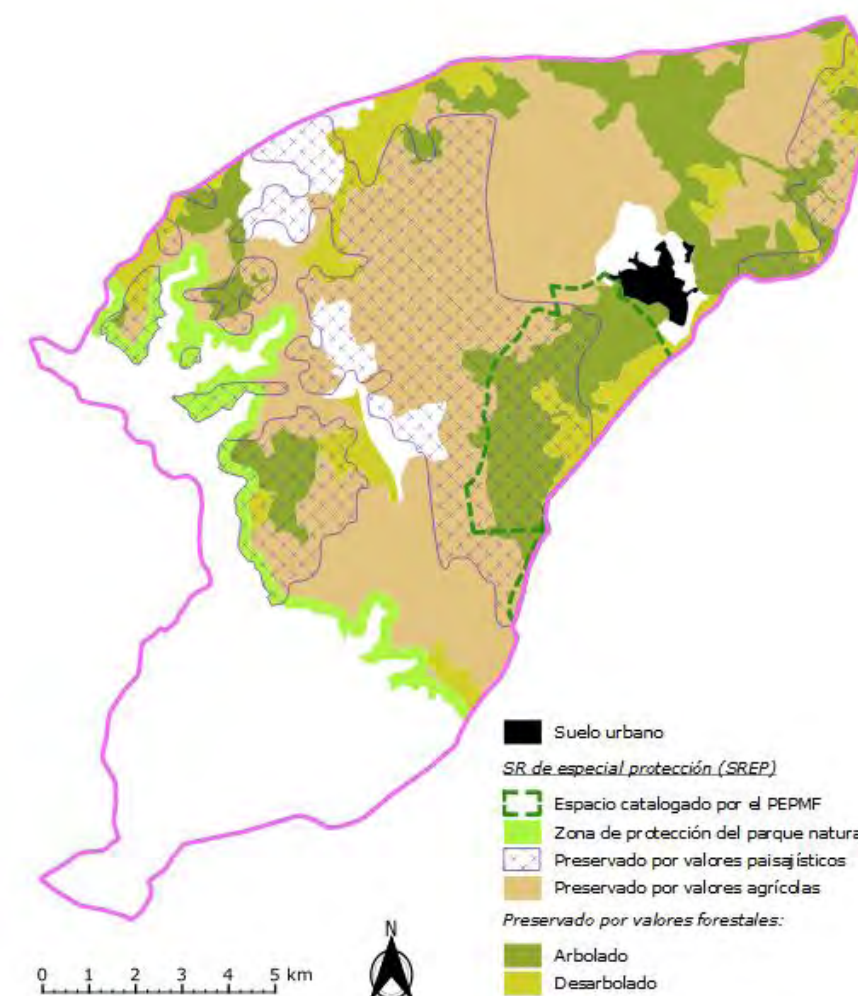


Figura 17. Alternativa seleccionada. Suelo rústico preservado de la ordenación territorial y urbanística. *Fuente: elaboración propia.*

SRCM: Suelo rústico común.¹⁰

El resto del suelo rústico que no responde a ninguna de las condiciones de clasificación de las tres categorías anteriores queda adscrito al suelo rústico común. En el mapa de ordenación general no se distinguen subcategorías, sin embargo, se distinguen dos ámbitos bien diferenciados (figura 18):

- Por una lado terrenos compactos colindantes con el núcleo urbano principal que podría acoger en un futuro a medio o largo plazo las posibles demandas de crecimiento.

¹⁰ "(...) que incluye el resto del suelo rústico del término municipal" (artículo 20.1d) del Reglamento de la LISTA).

- Espacios discontinuos en torno a la principal vía de comunicación del término (A-374) destinados a pastizales y explotaciones agropecuarias de muy bajo rendimiento.



Figura 18. Alternativa seleccionada. Suelo rústico común. *Fuente: elaboración propia.*

c) NORMATIVA URBANÍSTICA DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

El desarrollo de la normativa urbanística se detallará en fases posteriores de la redacción de este documento. Como líneas estratégicas generales, se establecen las siguientes directrices en para la regulación de las actuaciones en suelo rústico:

- Los usos agropecuarios y forestales se considerarán los usos ordinarios principales del suelo rústico, en todas sus categorías, con las limitaciones propias que imponga la legislación sectorial en aquellos terrenos adscritos a la categoría de especialmente

protegido por dicha legislación.

- Se establecerá un régimen abierto para autorizar actuaciones extraordinarias en suelo rústico común. Este régimen se irá restringiendo para los suelos preservados en función a su ámbito (agrícola, forestal o paisajístico), siendo muy limitado en la categoría de suelo rústico especialmente protegido.

B. ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Una de las determinaciones que el Reglamento de la LISTA exige en el contenido del PBOM es la delimitación del esquema de los elementos estructurantes (artículo 88.3). Se han identificado en la cartografía correspondiente los elementos existentes y los nuevos elementos necesarios para resolver los déficits y las nuevas demandas derivadas de la propuesta de ordenación, incluidas las que se generen por las actuaciones de transformación urbanística. Así mismo, se identificarán los sistemas generales establecidos en la planificación sectorial.

a) SOBRE EL SISTEMA GENERAL DE MOVILIDAD

Una de las directrices de mayor necesidad para la movilidad del municipio es la mejora del tráfico en el interior del núcleo urbano de El Gastor, con objeto de generar recorridos más accesibles con mayor protagonismo del peatón. La propuesta se basa en dos líneas de actuación.

Reducción del tráfico rodado:

Actualmente, al núcleo urbano de El Gastor se accede por tres carreteras de titularidad provincial:

Desde el sur: **CA-9114** Ventas Nuevas. Llega a El Gastor desde la intersección con la vía autonómica A-374 Algodonales- Ronda en su P.K. 6+500.

Desde el noreste: **CA-9113** El Gastor-Setenil. Enlaza El Gastor también con Olvera a través de un desvío con la carretera CA-9111.

Desde el noroeste: **CA-9110** El Gastor-Algodonales-Olvera. Une Algodonales con El Gastor desde el entronque con otra vía provincial (CA-9109) en su P.K. 1+400.

Estas tres carreteras tienen su prolongación en el viario urbano de El Gastor, cuyos recorridos atraviesan calles con tránsito peatonal, de reducida anchura y fuertes pendientes, encontrándose en el cruce de la Plaza de la Constitución.

La Administración titular está estudiando la mejora la red viaria comarcal con la dotación de un nuevo enlace entre las carreteras CA-9114 y CA-9113, que sustituya el tramo urbano existente de conexión entre ambas por un nuevo tramo de menor longitud y mejor adaptado al tráfico. Este nuevo trazado se incluye en las determinaciones de la ordenación general como nueva carretera de los sistemas generales de movilidad, condicionando su consideración la alternativa de ordenación finalmente propuesta.

Esta estudio por parte del Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Cádiz

propone la ampliación del trazado de la CA-9114 antes de llegar al núcleo urbano, en el cruce con el camino rural “carril de Las Minas” (figura 19) Este camino discurre a lo largo del límite meridional del núcleo urbano a una cota constante, en cuyo recorrido atraviesa parte del monte público catalogado. Conectará con un viario urbano de nueva ejecución situado en la antigua unidad de ejecución UE-9 de las NN.SS. recientemente desarrollada. Sus dimensiones permitirán la circulación de vehículos pesados a lo largo de un recorrido mejor condicionado y más reducido lo que generará menos molestias para los viandantes.

Mejora de la movilidad peatonal:

La otra línea de actuación se centra en la problemática existente de falta de espacio de calidad para el peatón, derivada principalmente del estacionamiento descontrolado de vehículos en la vía pública. Esto se produce, sobre todo, por la escasez de zonas de aparcamiento, insuficientes para satisfacer la demanda, y por la dificultad en el acceso rodado a diferentes calles.

Desde el planeamiento urbanístico se propone la mejora del sistema general de movilidad con la creación de zonas de aparcamientos disuasorios en enclaves estratégicos, próximos a los accesos al núcleo urbano. De esta forma, se promueve una movilidad más sostenible, al reducir el tráfico pesado e incentivando los recorridos peatonales en el interior del núcleo urbano.

La *Guía para la implantación de aparcamientos disuasorios en Andalucía* define los aparcamientos disuasorios como “... bolsas de estacionamiento público situadas a la entrada de las ciudades, junto a las principales vías de acceso por carretera, cuyo uso comporta un bajo coste para el usuario y están conectadas al centro urbano a través del transporte público. Un coche estacionado en un aparcamiento de disuasión no sólo significa un coche menos aparcado en la ciudad, sino también dos trayectos menos en el casco urbano.” En el caso del núcleo de El Gastor, la conexión de estas bolsas de aparcamientos se produciría no a través del transporte público, sino mediante la red viaria peatonal o, en su caso, ciclista.

Los aparcamientos disuasorios se han ubicado en terrenos adscritos a suelo rústico común y son consideradas por el modelo general de ordenación propuesto como dotación pública de los sistemas generales de movilidad del municipio. Su ubicación se muestra en el mapa 0.01 de la ordenación general y el plano 0.04 de la ordenación detallada y en la figura 19 de esta memoria. Se han delimitado las cuatro zonas siguientes:

AD-1 “Acceso CA-9114”. En el acceso al núcleo urbano se sitúa desde la carretera que conecta con el eje Algodonales-Ronda. La superficie aproximada es de 7.915 m².

AD-2 “El Tesorillo”. Próxima al acceso desde la carretera CA-9113 de Olvera, con una superficie aproximada de 5.340 m².

AD-3 “Acceso CA-9113”. Zona en las traseras de viviendas y cocheras existentes de camino al cementerio. La localización se aleja de los accesos al núcleo pero está bien conectada a través de la calle Puentequilla. Su superficie aproximada es de 8.008 m².

Las tres ubicaciones cuentan con unas pendientes pronunciadas y un entorno en el que

concurren valores naturales y paisajísticos. Su ejecución estará condicionada al empleo de materiales terrosos y de origen natural, cuya estética se integren en el medio, evitando la eliminación de la vegetación arbustiva y/o arbórea existente.

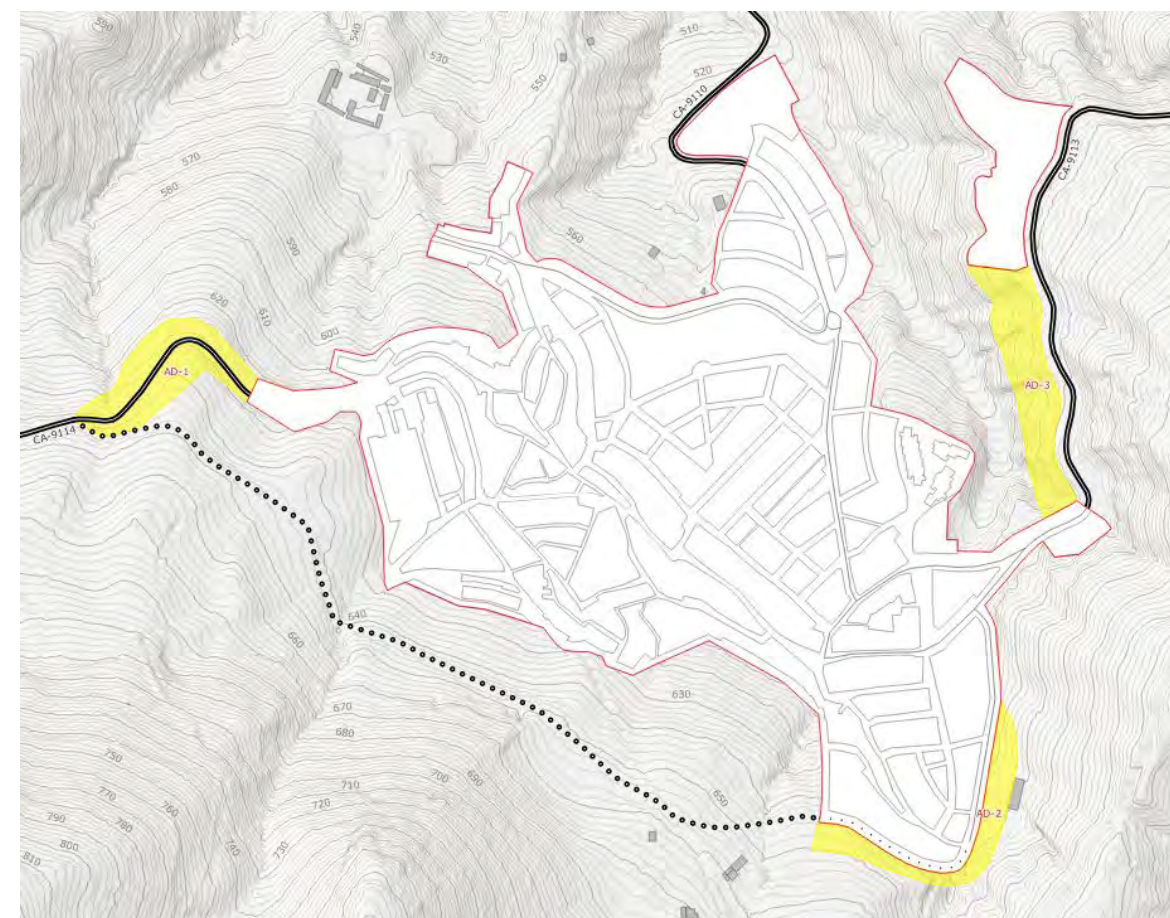


Figura 19. Nuevo trazado en estudio de la CA-9114 y situación de aparcamientos disuasorios.
Fuente: Elaboración propia.

b) SOBRE EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

El sistema general de espacios libres y zonas verdes de El Gastor lo conformará principalmente un único elemento situado dentro del núcleo urbano principal. Se trata de El parque norte existente conocido como de “La Huerta” y su ampliación, con una superficie total de 4.917,00 m² (figura 20).

Es un elemento para el esparcimiento y la interacción social de los habitantes, en estrecha relación con el territorio circundante de manera que quedan integrados sus valores naturales y patrimoniales preexistentes. La superficie se destinará a un parque periurbano en el que se procurará el empleo de arbolado y superficies permeable, su integridad espacial y la conexión con el resto de espacios libres del municipio.

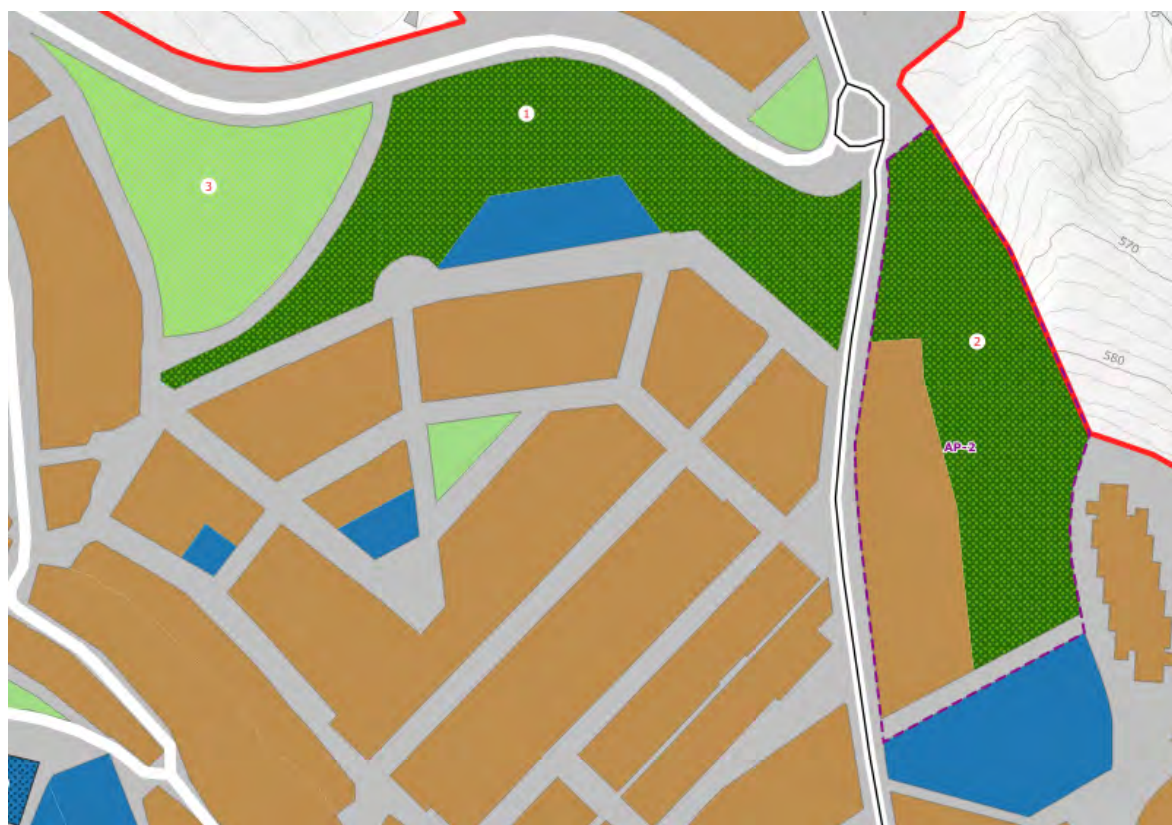


Figura 20. Detalle del plano O.04 con la ubicación de los SS.GG. de espacios libres y zonas verdes.
Fuente: Elaboración propia.

Conforme al artículo 82.3 del Reglamento de la LISTA, justificadamente, la propuesta final del modelo general de ordenación podrá reducir hasta el 50% esta superficie¹¹. Con este espacio, el sistema general de espacios libres y zonas verdes del municipio alcanza la reserva mínima dotacional, que se fija en 5 m² por habitante para el caso de El Gastor por tratarse de un municipio de menos de 10.000 habitantes.

En suelo rústico existen otras zonas con idéntica finalidad que no serán incluidas en este sistema general a efectos del cómputo total:

- Las zonas de los pinares con una superficie de 49.117 m² que lindan con el suelo residencial, preservado de la ordenación urbanística y protegido legislación específica al estar parcialmente delimitado por un monte público de dominio público.
- Parque mirador y de ocio en el antiguo vertedero, ocupando una localización

¹¹ "La superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes podrá reducirse justificadamente en un 50%, salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga otra regulación, en municipios de menos de 5.000 habitantes y en aquellos cuyo término municipal tenga suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial y/o preservado por la ordenación territorial o urbanística en un porcentaje superior al 75% de su superficie y disponga de características adecuadas para cumplir su función ambiental y de esparcimiento de la población."

importante, dado el paisaje visualizado desde él, con una superficie aproximada de 3.500 m².

- El área de ocio en el embalse Zahara –El Gastor.
- Diversos miradores a lo largo del término.

C. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Se establecen las distintas zonas de suelo rústico¹² comprendidas por terrenos clasificados como suelo rústico de una o varias categorías (figura 21). Para cada una de ellas se identificarán sus características, potencialidades y deficiencias y se definirán:

- Las directrices para la implantación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias.
- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

Se proponen cinco zonas:

ZONA A: Parque natural Sierra de Grazalema y su zona de protección.

Esta zona del suelo rústico está formada por los terrenos situados dentro de los límites oficiales del parque natural de la Sierra de Grazalema y los terrenos anexos preservados de la ordenación territorial y urbanística a la categoría de suelo rústico. Se incluyen los montes públicos catalogados y deslindados de dominio y uso público, situados en el extremo meridional del término municipal.

Esta zona acoge terrenos adscritos a los dos ámbitos de suelo rústico siguientes:

- SREP-1. Espacios naturales protegidos.
- SREP-2. Deslinde de montes públicos de dominio público.
- SRPO-2. Entorno del parque natural Sierra de Grazalema.

ZONA B: Área de Influencia del embalse Zahara-El Gastor.

La comprenden los terrenos ubicados entre la zona A y la carretera de titularidad autonómica A-374. Es una zona bien comunicada de gran potencial turístico y con numerosas condiciones para el fomento de actividades recreativas vinculadas con el embalse. Cuenta con explotaciones agrícolas de secano salpicadas entre pequeñas elevaciones. Su orografía y orientación le dotan de un alto valor en el paisaje montañoso del entorno que se ha de compatibilizar con las actuaciones extraordinarias que se permitan mediante la oportuna regulación.

¹² Zona de suelo rústico: constituida por los terrenos de una o varias unidades territoriales homogéneas por razón de las características del medio natural, usos del suelo, condiciones paisajísticas, interdependencia funcional de sus elementos, articulación respecto a las infraestructuras, problemática común y otras razones sustantivas análogas (Anexo Definiciones del Reglamento de la LISTA).

En esta zona se incluyen terrenos adscritos a las siguientes categorías de suelo rústico:

- SRPO-3. Espacios con valores forestales.
- SRPO-4. Espacios con valores paisajísticos.
- SRPO-5. Espacios con valores agrícolas.
- SRCM. Suelo rústico común.

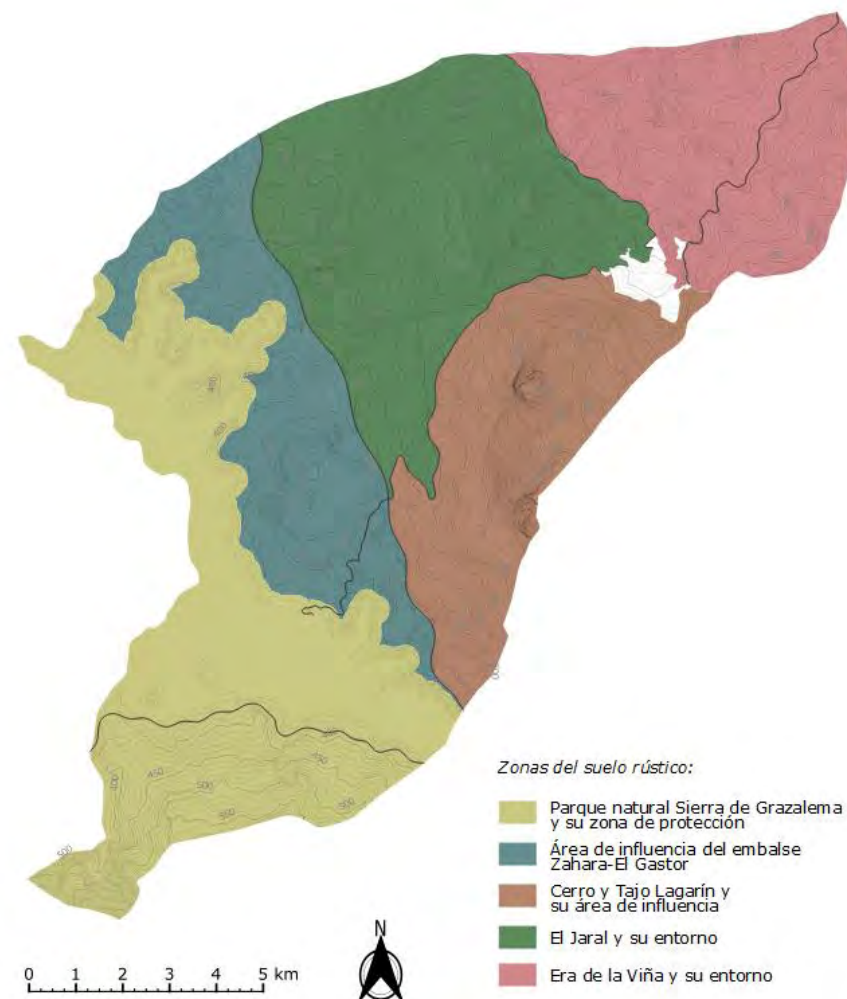


Figura 21. Zonas del suelo rústico. Fuente: Elaboración propia.

ZONA C: Cerro y Tajo Lagarín y su área de influencia.

Esta zona está protagonizada por el enclave serrano catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico acaparando el paisaje de El Gastor y de su entorno más

inmediato. Su extensión alcanza el límite artificial que forma la carretera provincial CA-9114 y abarca un monte público deslindado de dominio público. Sirve de soporte a masas arbóreas con bosques de coníferas de notable cobertura y extensión. La elevada pendiente del terreno y su accesibilidad le han preservado de proliferación de construcciones irregulares, que empiezan a emerger aisladamente fuera del ámbito catalogado, próximo a la carretera con la que limita.

En esta zona se incluyen terrenos adscritos a las siguientes categorías de suelo rústico:

- SREP-2. Deslinde de montes públicos de dominio público.
- SRPO-1. Terrenos catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico
- SRPO-3. Espacios con valores forestales.
- SRPO-4. Espacios con valores paisajísticos.
- SRPO-5. Espacios con valores agrícolas.

ZONA D: El Jaral y su entorno.

Zona extensa delimitada por las carreteras A-374 al sur y CA-9114 al este, y el arroyo Bermejo al norte; y protagonizada por la extensión del cerro de El Jaral, de 700 m aproximado de altitud. Cuenta con un tramo de vía pecuaria deslindada, cuyo trazado fue modificado por motivo de los trámites iniciados para la ordenación urbanística del polígono.

Esta zona está caracterizada por la existencia de una intensa actividad irregular de construcciones destinadas a segunda residencia desde hace décadas, causante de la pérdida de los principales valores vinculados al suelo rústico. Las construcciones están mermando las condiciones ambientales de este ámbito, principalmente en las cotas más elevadas.

El suelo restante lo abarcan extensiones de cultivos de secano y pastizales que se extienden hacia el suroeste en suave pendiente. Esta zona acoge terrenos adscritos a los tres ámbitos de suelo rústico siguientes:

- SREP-3. Deslinde de vías pecuarias.
- SRPO-3. Espacios con valores forestales.
- SRPO-4. Espacios con valores paisajísticos.
- SRPO-5. Espacios con valores agrícolas.
- SRCM: Suelo rústico común.

ZONA E: Era de la Viña y su entorno.

Esta zona, situada al norte del término con unas elevaciones del terreno menos variables, está estructurada por el eje artificial que constituye la carretera CA-9113, a lo largo de la cual se han asentado pequeña edificaciones de uso agrícola diseminadas en el territorio.

Con un trazado similar discurre la cañada Real de Olvera, de 75,22 m de anchura, con el deslinde aprobado.

En sentido transversal a este viario discurre otro eje articulador conformado por el cauce del arroyo de las Porras alrededor del cual se levantan extensas agrupaciones arbóreas de encinares, combinadas con área de cultivo de secano.

Este enclave limita al oeste con el cerro Montaje, que sirve de barrera natural y telón de fondo del paisaje circundante de esta zona.

En esta zona se incluyen terrenos adscritos a las siguientes categorías de suelo rústico:

- SREP-3. Deslinde de vías pecuarias.
- SRPO-3. Espacios con valores forestales.
- SRPO-4. Espacios con valores paisajísticos.
- SRPO-5. Espacios con valores agrícolas.
- SRCM: Suelo rústico común.

a) DIRECTRICES PARA LA IMPLANTACIÓN DE LAS ACTUACIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.

Para cada zona de suelo rústico, el nuevo PBOM establecerá las directrices para la implantación de las actuaciones ordinarias¹³ y extraordinarias¹⁴. En general, como así

¹³ Conforme al artículo 21.2 de la LISTA, se consideran actuaciones ordinarias en suelo rústico:

"a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

b) Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Estas actuaciones valorarán las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento.

d) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente."

¹⁴ Según el artículo 22.1 de la LISTA, "en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de

establece el Reglamento de la LISTA (artículo 22):

- Serán compatibles con el régimen del suelo rústico al que estén adscritos los terrenos afectados, con la ordenación territorial y con la planificación sectorial. Se considerará compatible si los usos y actividades no están prohibidos expresamente.
- No se autorizarán actuaciones que induzcan a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos que marca la legislación vigente y aquellos complementarios que se establezcan en el PBOM.
- Las actuaciones quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación.
- Serán proporcionadas y adecuadas al entorno rural donde se ubican.
- Se tendrá en consideración su integración paisajística y la optimización del patrimonio ya edificado.

6.2. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

En el municipio de El Gastor existe una problemática de asentamientos irregulares de las más preocupantes de la provincia por su crecimiento constante y por la escasez de medios del Ayuntamiento para su erradicación. En la redacción del nuevo PBOM que se está abordando se debe de poner especial énfasis en esta actividad irregular de construcciones en el medio rural desde dos líneas de actuación:

- Regularizar e integrar territorial y ambientalmente las construcciones irregulares ya consolidadas mediante la tramitación del correspondiente instrumento de planeamiento.
- Establecer medidas que eviten el crecimiento o la aparición de nuevos asentamientos.

En cuanto a las medidas para la formación de nuevos asentamientos, en el nuevo PBOM se regularán las condiciones de parcelación y edificación para cada zona de suelo rústico con objeto de preservar el carácter natural del medio rural. Se establecerán parámetros objetivos para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos¹⁵ que complementen a los ya establecidos en la legislación urbanística en vigor (artículo 24 del Reglamento de la Lista) en relación con las siguientes circunstancias:

ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

¹⁵ Según el artículo 20.b) de la LISTA, "...Se entenderán que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo..."

- La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes.
- La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas.
- La agrupación de edificaciones.
- La ejecución de nuevas edificaciones que origine una nueva agrupación.
- La distancia de nuevas viviendas, no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria, a un asentamiento urbanístico, a una agrupación de viviendas irregulares o a un hábitat rural diseminado.
- El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas.
- El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria.

A. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Conforme al artículo 14.2 de la LISTA, los ámbitos de hábitat rural diseminado constituyen un ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, cuyas características procede preservar, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora.

El hábitat rural diseminado constituye un asentamiento de naturaleza no urbanística sobre suelo rústico y para preservar estas características los instrumentos de ordenación no podrán delimitar ámbitos, ni proponer una ordenación para los mismos, que suponga una densidad superior a las tres viviendas por hectárea (artículo 23.3 del Reglamento de la LISTA).

Se propone la delimitación de dos ámbitos de hábitat rural diseminado en el término municipal de El Gastor (figura 22):

HRD-01 La Cordillera. Superficie: 1,45 ha.

HRD-02 El Gastor Chico. Superficie: 1,69 ha.

Conforme al artículo 23 de la LISTA, en estos ámbitos podrán desarrollarse las actuaciones urbanísticas que contribuyan a su conservación, mantenimiento y mejora, y que sean compatibles con el régimen de protección de la categoría de suelo rústico donde se localicen (artículo 36.1 del Reglamento de la LISTA)

Los titulares de los terrenos y edificaciones comprendidos en estos ámbitos tienen el deber de costear la obtención de los terrenos destinados a las dotaciones públicas y las obras de mejora de las infraestructuras y servicios previstos en el instrumento de ordenación urbanística que los ordene (artículo 36.2 del Reglamento de la LISTA).

Estos dos hábitats rurales diseminados, juntos con el único asentamiento urbanístico, el

núcleo urbano de El Gastor conforman el sistema de asentamientos de la ordenación urbanística del municipio.

En fases posteriores de la tramitación de este PBOM se establecerán para cada ámbito las determinaciones de la ordenación urbanística general y las directrices para la ordenación detallada mediante un Plan Especial (artículo 37.1 del Reglamento de la LISTA).



Figura 22. Detalle del plano O.01 con los ámbitos de hábitat rural diseminado.
Fuente: Elaboración propia.

B. IDENTIFICACIÓN DE BIENES Y ESPACIOS CON SINGULAR PROTECCIÓN

Tras consulta realizada al Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, en el término municipal de El Gastor no existe inscrito individualmente ningún Bien de Interés Cultural, por lo que no se identifica ningún bien o espacio que tenga que contar con alguna singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, conforme el artículo 8.1) de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía

6.2.2. SOBRE LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN

El PBOM de El Gastor incluirá, entre las determinaciones relacionadas con la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación finalmente propuesto, las estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente que se relacionan en el artículo 76.1 del Reglamento de la LISTA. Dichas determinaciones son las siguientes:

- Directrices para las zonas de suelo urbano, a delimitar por el propio PBOM.
- Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano.

c) Directrices y recomendaciones para mitigar el efecto «isla de calor urbano», mejorar los aspectos relacionados con la salud y bienestar de las personas, la contaminación urbana y el consumo energético.

d) Directrices y recomendaciones para establecimiento de un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos

6.2.3. SOBRE LAS DETERMINACIONES QUE COMPLEMENTAN EL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN

El PBOM incluirá las determinaciones complementarias del modelo general de ordenación relacionadas con los apartados siguientes:

A. NORMATIVA URBANÍSTICA DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS Y ZONAS DE SUELO RÚSTICO

Esta normativa regulará:

- a) Las condiciones de implantación de los usos.
- b) La compatibilidad de las actuaciones ordinarias y extraordinarias con el régimen correspondiente a la categoría de suelo.
- c) Los parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.

B. AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES.

Como ya se ha hecho referencia en otros apartados de esta memoria, en el término municipal de El Gastor existe una amplia densidad de edificaciones irregulares¹⁶ en suelo rústico, muchas de ellas agrupadas en un conjunto homogéneo¹⁷ en la zona conocida de El Jaral. En los últimos años este fenómeno se está extendiendo a ambos lados a lo largo de la carretera CA-9114, con presencia de construcciones en las proximidades del espacio catalogado por el PEPMF como Cerro y Tajo Lagarín.

Para valorar la compatibilidad de esta agrupación de edificaciones irregulares con el modelo territorial y urbanístico propuesto en este documento de Avance y la viabilidad de su incorporación, se ha analizado su aptitud para dotarse de una estructura urbana siendo el resultado el siguiente:

- Actualmente, las características morfológicas son impropias de un entorno urbano, con

¹⁶ Conforme al artículo 404.2 del Reglamento de la LISTA, se considera edificación irregular "...toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones.

¹⁷ Según el artículo 411.2 del Reglamento de la LISTA, "...se considera agrupación a un conjunto homogéneo de edificaciones irregulares próximas entre sí y que requiere de una actuación conjunta para definir y ejecutar las medidas señaladas en el apartado 1".

parcelas de dimensiones y formas más acordes al mundo rural, que soportan edificaciones aisladas y distantes entre sí, con tipologías dispares con diferentes valores estéticos.

- Esta agrupación no cuenta con la capacidad de integrarse en la estructura urbana del núcleo principal por la distancia que las separa y la extensión del territorio que ocupa, que cuadruplica la de este núcleo, siendo la conexión con las redes y servicios urbanos existentes inviable ambiental y económicamente.

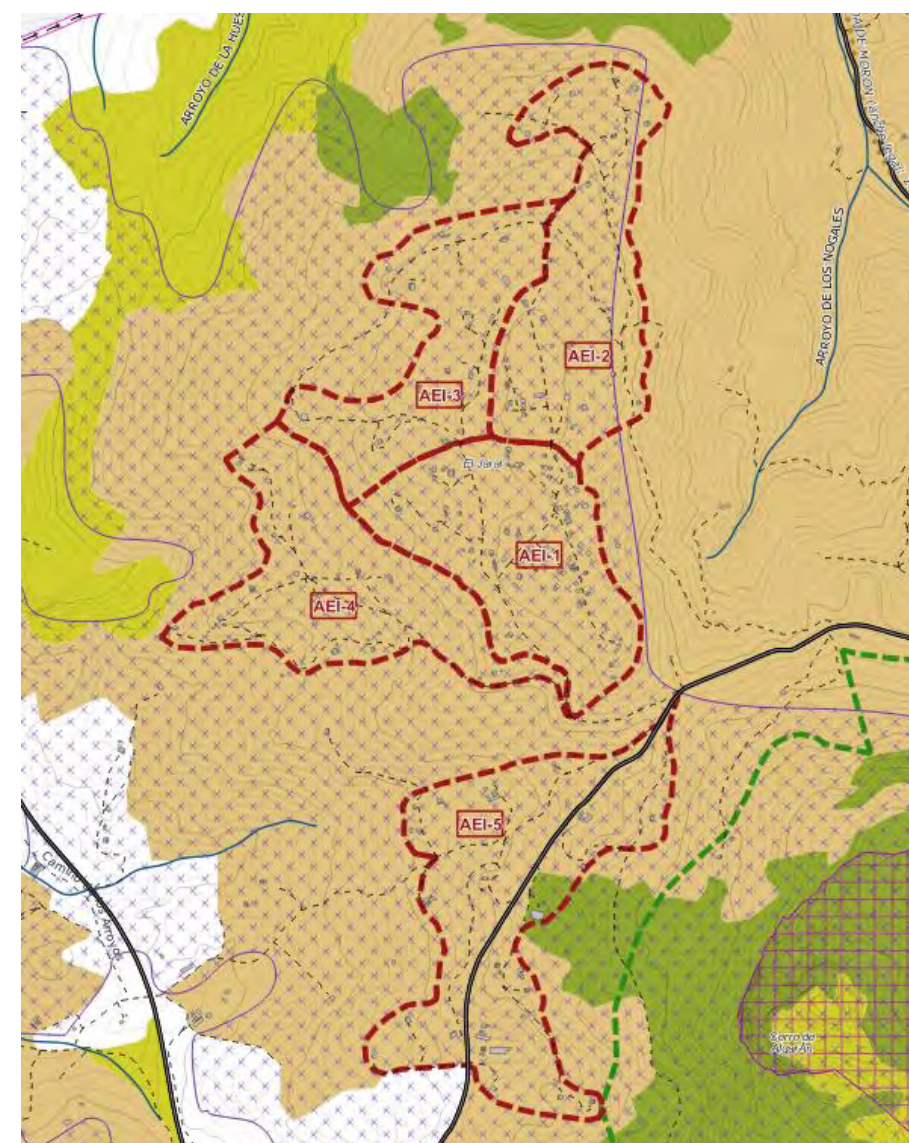


Figura 23. Delimitación de ámbitos propuestos para la tramitación de Planes Especial de adecuación ambiental y territorial en El Jaral. *Fuente: Elaboración propia.*

- Aunque cada vez más son las viviendas que están ocupadas durante todo el año, el

destino principal de estas edificaciones es mayoritariamente el de segunda residencia, es decir, uso residencial estacionario. El modo de uso de estas viviendas es el descanso y el disfrute de sus vínculos con un medio natural y paisajístico excepcional, siendo muy poco probable la aparición de una demanda a medio plazo por parte de sus ocupantes de servicios y dotaciones comunes.

En conclusión, esta agrupación de edificaciones irregulares no se considera compatible con el modelo general adoptado. Por lo tanto, y en base al artículo 417.1 del Reglamento de la LISTA, Desde el PBOM se delimitaran los ámbitos de estas agrupaciones de edificaciones irregulares para establecer posteriormente las determinaciones necesarias para su adecuación ambiental y territorial a través del correspondiente Plan Especial.

Con este Plan Especial se establecerán las medidas necesarias para la integración ambiental, territorial y paisajística de estas agrupaciones de edificaciones irregulares y para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población. Se podrán establecer infraestructuras comunes de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, así como de telecomunicaciones (artículo 411.1 del Reglamento de la LISTA).

La delimitación definitiva de los ámbitos se motivará en los Planes Especiales atendiendo a criterios de cohesión territorial, densidad edificatoria, de situación jurídica de las edificaciones y de sostenibilidad económica de las actuaciones que en el mismo se prevean. Formarán parte del ámbito los terrenos estrictamente necesarios para la ejecución de las medidas de adecuación que se prevean (artículo 411.4 del Reglamento de la LISTA).

No obstante, en este documento de Avance se incluye una propuesta de delimitación, atendiendo a los criterios expuestos anteriormente y tras el análisis de la información territorial y catastral de dichas edificaciones. Los terrenos que se delimitan se han agrupado en los ámbitos de la figura 23 cuyas características principales se reflejan en la tabla 8. Se ha optado por la subdivisión de todo el ámbito en cinco zonas para permitir una mayor viabilidad en la ejecución de dichos planes. La superficie de los cinco ámbitos suma una extensión de 127,27 ha, que supone el 4,62% de la superficie total del término (27,55 km²).

La entrada en vigor del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial producirá los siguientes efectos (artículo 414 del Reglamento de la LISTA):

"1. Las parcelas existentes no ocupadas por edificaciones serán indivisibles, salvo las necesarias para la ejecución de las previsiones y medidas del Plan Especial. Las parcelas no edificadas que el Plan Especial no destine a infraestructuras de servicios comunes mantendrán el régimen que les corresponda, quedando exentas del pago de los costes de las actuaciones previstas en el Plan Especial, hasta su incorporación, si procede, a la ordenación urbanística.

2. En las edificaciones irregulares existentes, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el presente título, una vez acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, y de acuerdo con las

determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, se podrán autorizar la ejecución de las obras y el acceso a los servicios contemplados en el artículo 410.5, así como la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación.

ÁMBITO	SUPERFICIE (Ha)	NÚMERO APROX. DE EDIFICACIONES SEGÚN CATASTRO	NÚMERO APROX. DE PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS
AEI-1	24,48	80	66
AEI-2	24,83	36	76
AEI-3	20,50	22	30
AEI-4	24,00	28	32
AEI-5	33,46	42	43

Tabla 8. Propuesta para los ámbitos de agrupaciones irregulares sujetos a Plan Especial.
Fuente: Elaboración propia.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrá realizarse para el conjunto de las edificaciones que se incluyen en el ámbito del Plan Especial que cumplan con los requisitos del artículo 405. A estos efectos, el Plan Especial podrá incluir un Anexo con la documentación técnica del artículo 406.

3. En las edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad territorial y urbanística, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados.

4. El régimen previsto para las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial se establece con independencia de la situación jurídico-administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que recaigan."

En cuanto a la ejecución del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial, el artículo 415 del Reglamento de la LISTA establece lo siguiente:

"1. La ejecución y conservación de las obras contempladas en el Plan Especial corresponde a los propietarios de las edificaciones irregulares en proporción a la superficie construida que las mismas tengan materializada. La gestión de las actuaciones puede ser:

a) Pública, mediante el pago de cuotas o, en su caso, mediante la imposición de

contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes de la Ley.

b) Privada, cuando la iniciativa esté representada por más del cincuenta por ciento de los propietarios del ámbito, mediante la constitución de una entidad de adecuación ambiental y territorial, conforme al procedimiento previsto en el artículo 132. Los propietarios de fincas incluidas en el ámbito quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística si no se hubieran adherido en el plazo previsto en el artículo 132.7.

2. Para la ejecución de las actuaciones contempladas en el Plan Especial se requerirá un proyecto de distribución de cargas, conforme a lo establecido en el artículo 167, que se tramitará y aprobará conforme al procedimiento establecido en el artículo 246. Cuando se lleve a cabo mediante gestión privada, la aprobación del proyecto de distribución de cargas requerirá la mayoría de las cuotas representadas en el seno de la entidad de adecuación ambiental y territorial. Así mismo, se elaborará para su aprobación o autorización por el municipio, un proyecto de obras de adecuación ambiental y territorial. El alcance y las características de las obras deberá acotarse conforme al carácter excepcional que las mismas tienen, sin que puedan exigirse por las compañías suministradoras más obras que las estrictamente necesarias para cumplir con la finalidad de estas.

3. La entidad de adecuación ambiental y territorial podrá recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio. Así mismo, podrá actuar fiduciariamente y con pleno poder dispositivo sobre las fincas que, incluidas en el ámbito del Plan Especial, pertenezcan a sus miembros para la ejecución de las obras previstas. Los acuerdos de la entidad podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

4. Una vez ejecutadas las medidas de adecuación ambiental y territorial, los propietarios de fincas incluidas en el ámbito deberán constituirse en entidad de conservación mediante modalidad análoga a la entidad urbanística de conservación de la urbanización.

5. Para lo no previsto en el presente artículo se podrá aplicar por analogía la normativa sobre la ejecución asistemática prevista en el Capítulo VII del Título V de este Reglamento.”

C. RECURSOS Y ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

Entre las determinaciones complementarias se identificarán los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico, así como las determinaciones para su preservación para mejorar su calidad y percepción (art. 77.7 del Reglamento de la LISTA).

Este documento incluye entre los valores concurrentes en suelo rústico que determinan sus preservación de la ordenación territorial y urbanística el valor paisajístico del territorio. Esta categoría de suelo rústico se ha delimitado en base a la intervisibilidad del territorio, condicionado por la elevación del terreno y la disposición de obstáculos naturales y artificiales. En versiones posteriores de este documento se concretará con más detalle esta condición del entorno con la identificación y la regulación normativa para su puesta en valor de zonas y elementos específicos del territorio con estos valores paisajísticos.

D. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO

De conformidad con el artículo 77.8 del Reglamento de la LISTA, se incluyen las propuestas de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística (ATU) de nueva urbanización en suelo rústico por estimar convenientes o necesarias para su desarrollo a corto plazo, a las que les será de aplicación el artículo 31 de la LISTA.

El contenido de la propuesta de delimitación que contenga el PBOM se adecuará a lo regulado en el artículo 44 de la LISTA y a las mismas les será de aplicación lo establecido en los artículos 50 y 51 del Reglamento de la LISTA, debiendo remitir su ordenación urbanística detallada a la redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación (art. 77.8 del Reglamento de la LISTA).

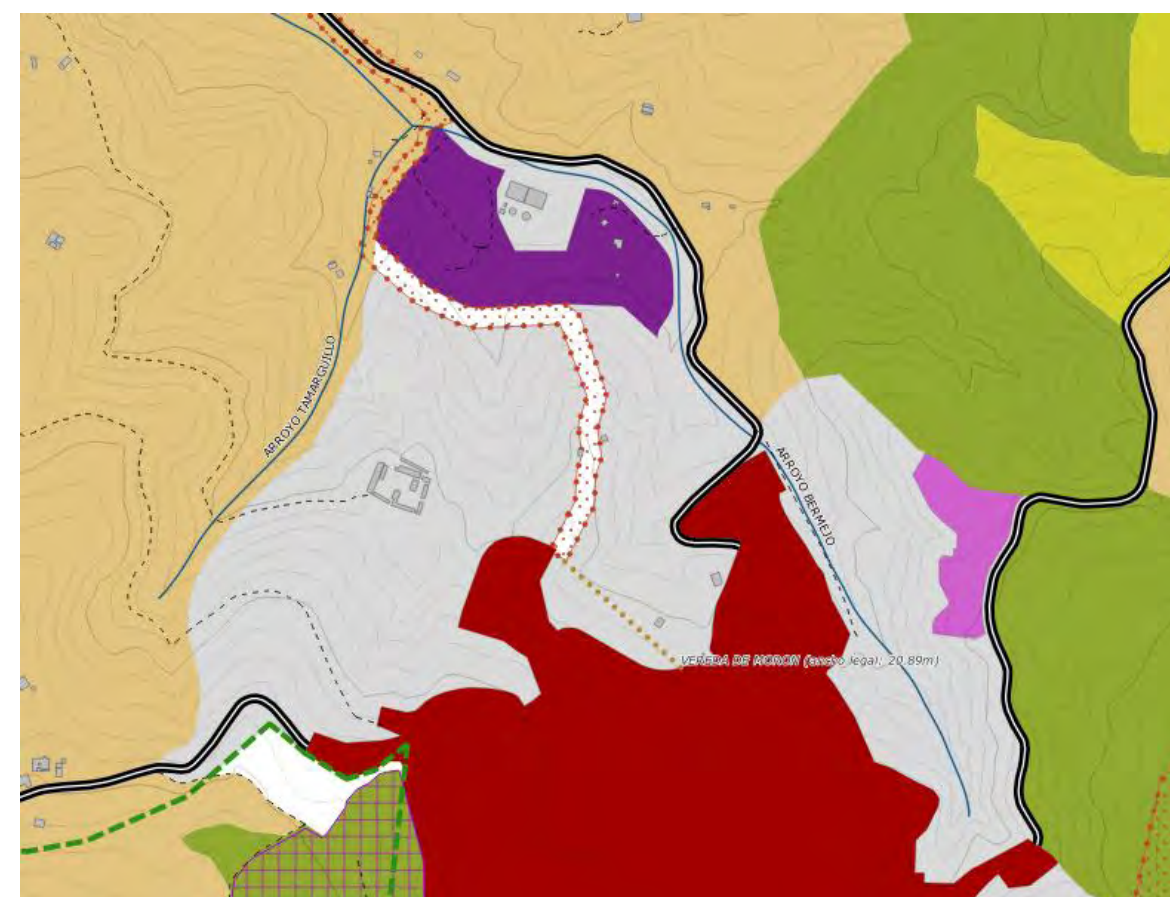


Figura 24. Detalle del mapa O.01 con la ubicación de la ATU de nueva urbanización en suelo rústico.
Fuente: Elaboración propia.

En este documento de Avance se incluye una única propuesta de delimitación de ATU de nueva urbanización para atender las necesidades de la actividad económica de El Gastor. Actualmente, las actividades artesanales e industriales se están llevando a cabo en suelo urbano, en convivencia con el uso residencial, lo que provoca en ocasiones un grave

impacto sobre el medio ambiente, además de dificultar el desarrollo de la propia actividad ante los difíciles accesos y de estacionamiento para vehículos.

Esta iniciativa continúa la propuesta para un nuevo polígono industrial que ya incluía las NN.SS entre sus determinaciones, como sector de suelo urbanizable. La ubicación de este sector coincide con la del ámbito que el PBOM plantea para la ATU (figura 24).

6.3. PROPUESTAS RELATIVAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

La ordenación urbanística detallada tiene como objeto la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones. El PBOM concretará la ordenación urbanística detallada a través de determinaciones previstas en el artículo 78.2.a), c), f), g), h) e i) del Reglamento de la Lista (artículo 88.3). En este documento de Avance, la propuesta relativa a esta ordenación detallada se ha basado en lo siguiente:

- Descripción de una nueva zonificación del suelo urbano, que mantendrá las directrices generales de la zonificación de las NN.SS. actualmente en vigor.
- Delimitación de las actuaciones de transformación urbanística.
- Descripción de las actuaciones urbanísticas.

6.3.1. ZONIFICACIÓN SUELO URBANO.

A. CARACTERIZACIÓN DE CADA ZONA

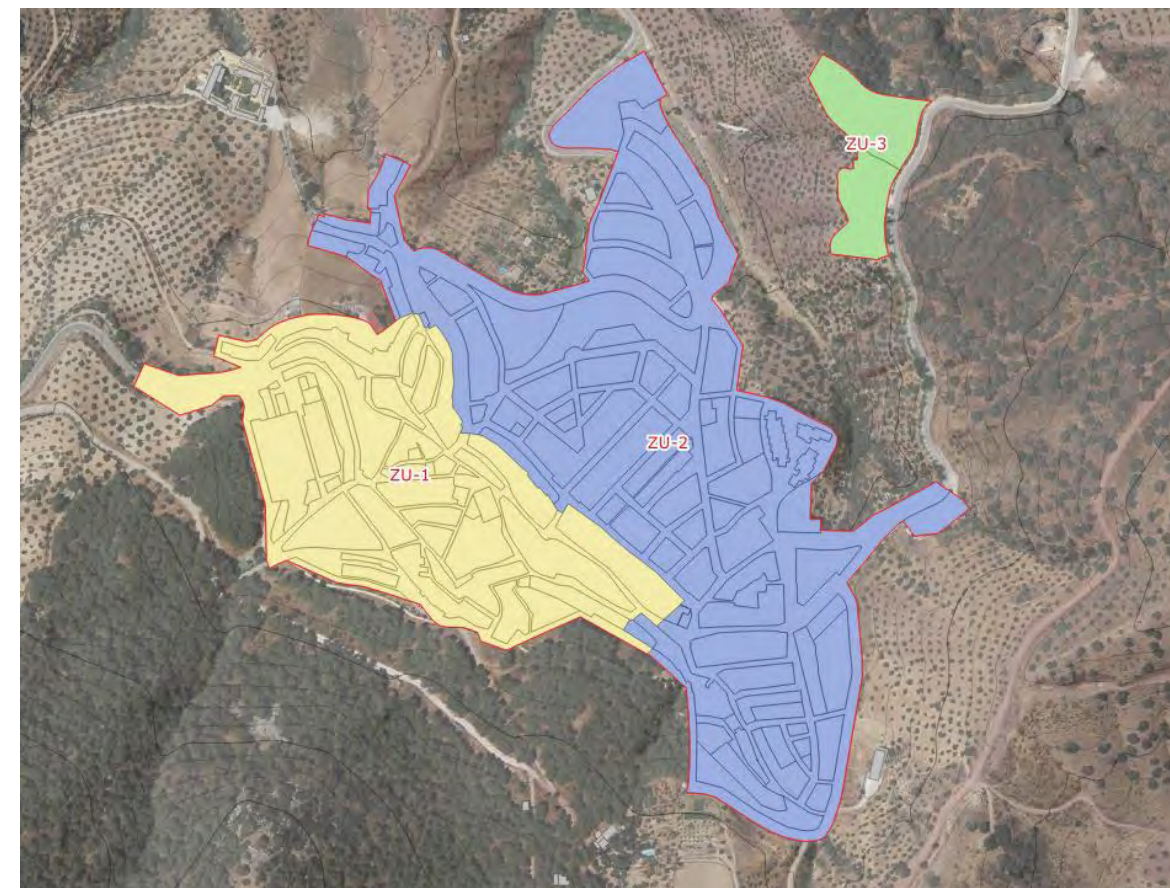


Figura 25. Ordenación urbanística detallada de la alternativa propuesta: zonas de suelo urbano.
Fuente: *Elaboración propia.*

Se distinguen diferentes zonas homogéneas del suelo urbano, para cada una de ellas, se define el uso global y, en su caso, el uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos (artículo 78.2.a)^{1º} del Reglamento de la LISTA. Las zonas de suelo urbano son tres (figura 25):

ZU-1 Casco antiguo (uso global: residencial). Esta zona engloba la trama urbana de mayor antigüedad del núcleo urbano de El Gastor, que presenta un alto grado de definición y una morfología urbana caracterizada por la manzana cerrada de forma irregular y la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar adosada y alineada en su totalidad a vial. Se incluyen algunas manzanas perimetrales en la zona suroeste, edificadas en fechas posteriores sin entidad suficiente para diferenciarse en otra zona.

ZU-2 Zona de Extensión (uso global: residencial). _Son los sectores desarrollados a partir

de los años 60 en manzanas compactas más regulares con la edificación adosada unifamiliar o plurifamiliar. La edificación se posiciona alineada a vial con patio trasero y retranqueo en fachada principal en algunos casos. Se incluye el último crecimiento del núcleo principal, derivado del desarrollo del antiguo sector de suelo urbanizable "La Ladera".

ZU-3 Últimos desarrollos (uso global: residencial y turístico). Corresponde a una trama urbana de escasa entidad separada del núcleo principal, generada en torno un equipamiento recreativo (piscina pública), que combina usos pormenorizados para el alojamiento turístico y de primera residencia.

B. DIRECTRICES GENERALES DE ACTUACIÓN DE CADA ZONA

Conforme al artículo 78.2.a)2º de la LISTA, las directrices generales de actuación se desarrollarán en el PBOM mediante la delimitación, para cada zona, de las siguientes áreas preferentes:

- Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior. Identificadas para cada zona por encontrarse en algunas de las siguientes circunstancias:
 - Presentar tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana.
 - Contener usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen de su traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentran.
 - Presentar una carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos adecuados para la población asentada en la zona o urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma de la urbanización.
- Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales, analizando la potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, u otras que motivadamente pudieran establecer los Planes.

a) ÁREAS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR

Se delimitan dos áreas preferentes en la zona urbana ZU-2 (figura 26):

AP-1 "Tesorillo Bajo". Son terrenos situados en la zona sureste del núcleo urbano, delimitados por la calle Bermejales, la calle El Emigrante y el límite del suelo urbano al oeste. Presenta un vacío sin urbanizar de notables dimensiones y un borde inacabado al oeste con tipologías edificatorias dispares, discordantes con las de la zona. Engloba los terrenos de dos unidades de ejecuciones UE-1 y UE-2 de las NN.SS., colindantes con la

antigua unidad de ejecución UE-9 de las NN.SS., recientemente ejecutada.

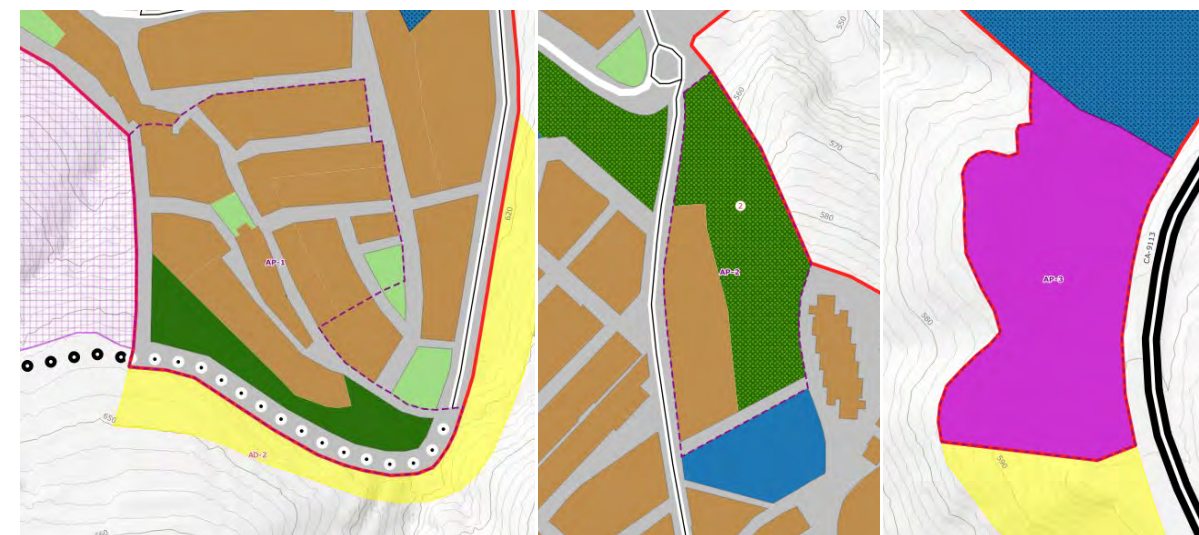


Figura 26. Detalle del plano O.04 con la ordenación de las Áreas Preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior. *Fuente: Elaboración propia.*

En esta área se incluye la terminación del viario, considerado por el plan una dotación de los sistemas generales de movilidad del municipio. El objetivo es la conexión futura con el nuevo trazado de la carretera CA-9114 de titularidad provincial, actualmente en fase de estudio.

AP-2 "Los Chopos". Esta área se encuentra ubicada en el sector noreste del núcleo principal, entre la calle Los Chopos y el conjunto residencial de la calle La Breña. Se precisa la definición de un nuevo borde con un nuevo viario perimetral que reestructure la malla urbana y sirva de soporte al nuevo parcelario de uso residencial que se planteen.

En la zona urbana ZU-3 se delimita un área preferente (figura 26):

AP-3 "Piscina". Son los terrenos aledaños a la piscina municipal y a la carretera CA-9113, en la que existen edificaciones destinadas a uso residencial y turístico sin una malla urbana bien definida, con carencia de dotaciones para la movilidad, como viario y aparcamientos y carencias en la accesibilidad del espacio urbano.

b) ÁREAS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE MEJORA URBANA Y DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

Las áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana son dos, ubicadas en distintas zonas de suelo urbano (figura 27):

AP-4 "Calle Portezuelo". Esta área se sitúa dentro de la zona ZU-1 en el borde oeste del núcleo urbano, en los solares traseros a la calle Portezuelo. El principal objetivo de las posibles actuaciones es el de mejorar las dotaciones locales de movilidad, en concreto, completar las condiciones del viario e incrementar sus plazas de aparcamiento. Se

contempla la posibilidad de mejorar puntualmente las redes generales de la urbanización, así como establecer la ejecución actuaciones de rehabilitación y conservación edificatoria.

AP-5 "Camino cementerio". En la zona urbana ZU-2, alrededor del viario que conecta con el cementerio y en continuidad con la AP-4 se sitúa esta área preferente en la que la propuesta consiste en dotar al viario de las condiciones necesarias para acoger un tránsito de vehículos mayor, incrementado por la ubicación de una zona de aparcamientos disuasorios y por pasar a formar parte de los sistemas generales de movilidad del municipio. Se plantea, de la misma manera que en la AP-4, posibles actuaciones de mejora de las infraestructuras urbanas y de rehabilitación sobre la edificación.



Figura 27. Detalle del plano O.04 con la ordenación de las Áreas Preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y rehabilitación arquitectónica.
Fuente: *Elaboración propia.*

6.3.2. DETERMINACIONES RESTANTES

El resto de determinaciones conforme al artículo 78.2 del Reglamento de la LISTA que concretará la ordenación detallada, se sustanciarán en las versiones posteriores de este documento. A continuación se enumeran estas determinaciones:

- **PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Se delimitarán para cada área preferente definida en los apartados anteriores, las actuaciones de transformación urbanística y su posterior ordenación. La ordenación que finalmente se apruebe con el PBOM eximirá de la aprobación de propuesta de delimitación previa que exige el artículo 43 del Reglamento de la LISTA.

- **DEFINICIÓN COMPLETA DE LA MALLA URBANA**

Comprende el trazado y características de la red viaria, la fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones, descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes y la delimitación de todo el parcelario, definiendo usos pormenorizados y condiciones de edificación.

- **REGULACIÓN DE USOS.**

Se regularán los usos globales y los usos pormenorizados que los componen y se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios.

- **NORMATIVA DE EDIFICACIÓN.**

Se establecerán las condiciones generales y las ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

- **NORMATIVA DE URBANIZACIÓN.**

Se regulará las ordenanzas mínimas de urbanización, viario ciclista, rodado, y peatonal aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos.

- **SOBRE EL PAISAJE URBANO.**

Se identificarán los recursos y áreas de interés paisajístico, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.



DOCUMENTO DE AVANCE

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
EL GASTOR

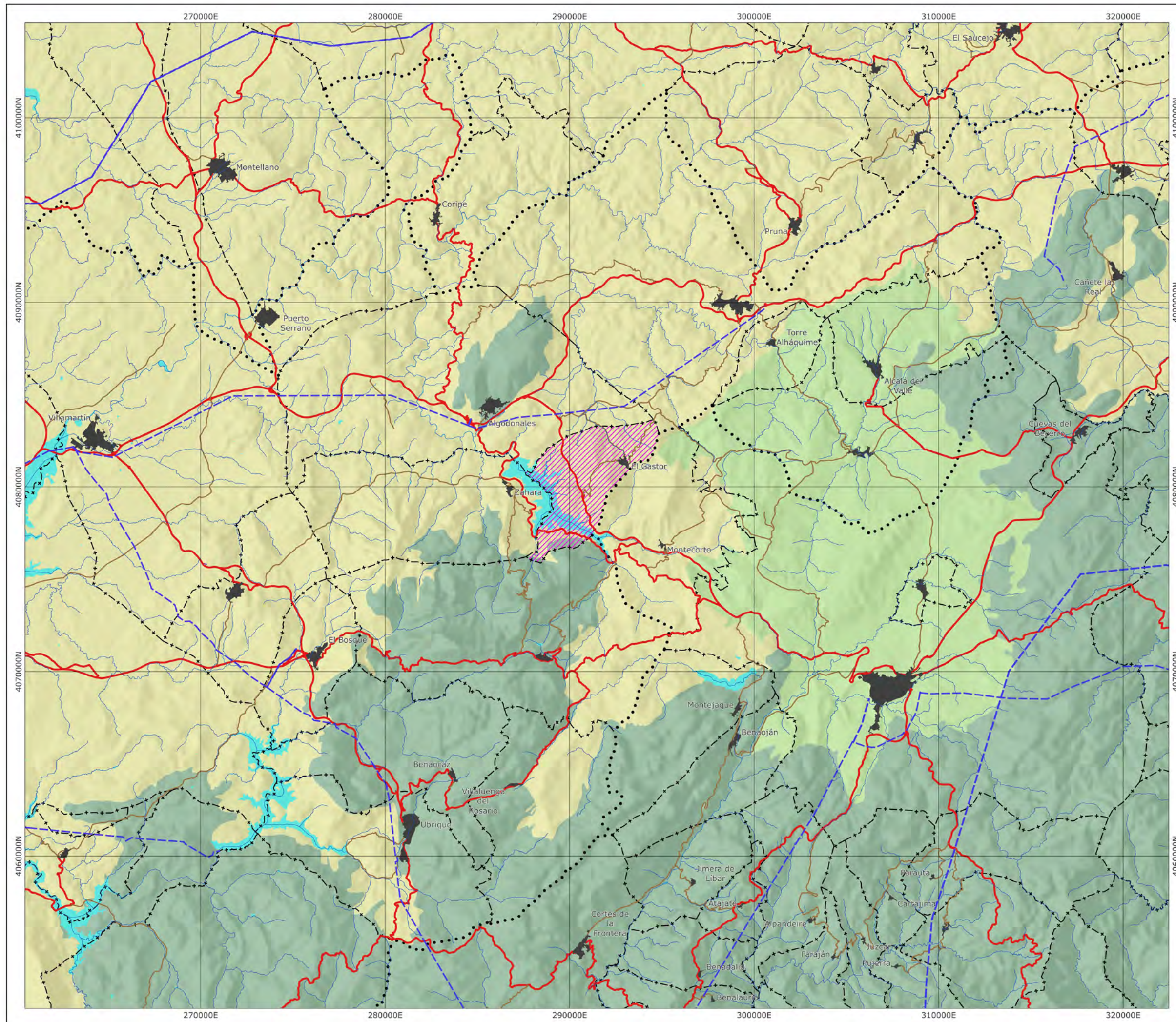
CARTOGRAFÍA

LISTADO CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

PLANO I.01	ENCUADRE TERRITORIAL
PLANO I.02	ELEVACIÓN DEL TERRENO
PLANO I.03	PENDIENTES DEL TERRENO. RED HIDROGRÁFICA
PLANO I.04	COMUNICACIONES
PLANO I.05	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS. VÍAS PECUARIAS
PLANO I.06	ESPACIOS CATALOGADOS POR EL PEPMF. MONTES PÚBLICOS
PLANO I.07	COBERTURA DEL SUELO
PLANO I.08	USOS AGRARIOS
PLANO I.09	COBERTURA FORESTAL
PLANO I.10	EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO. DENSIDAD CONSTRUCTIVA
PLANO I.11	EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO. DENSIDAD EDIFICATORIA
PLANO I.12	ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. ORDENACIÓN GENERAL
PLANO I.13	ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
PLANO I.14	ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. ORDENACIÓN DETALLADA

LISTADO CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

PLANO O.00	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
PLANO O.01	ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
PLANO O.02	ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.
PLANO O.03	ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.
PLANO O.04	ORDENACIÓN DETALLADA DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. CARACTERIZACIÓN Y DIRECTRICES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.



LEYENDA

Ámbito de ordenación -T.M. de El Gastor-

Embalse

Red hidrográfica

Núcleo principal de T.M.

Línea eléctrica

Límites administrativos:

--- Límites de término municipal

.... Límites de provincia

Red de carreteras:

— Carretera autonómica

— Carretera provincial

Paisaje:

— Campiñas

— Serranías

— Valles



Diputación de Cádiz COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS Servicio de Arquitectura y Urbanismo Ayuntamiento de El Gastor

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE Abril 2023

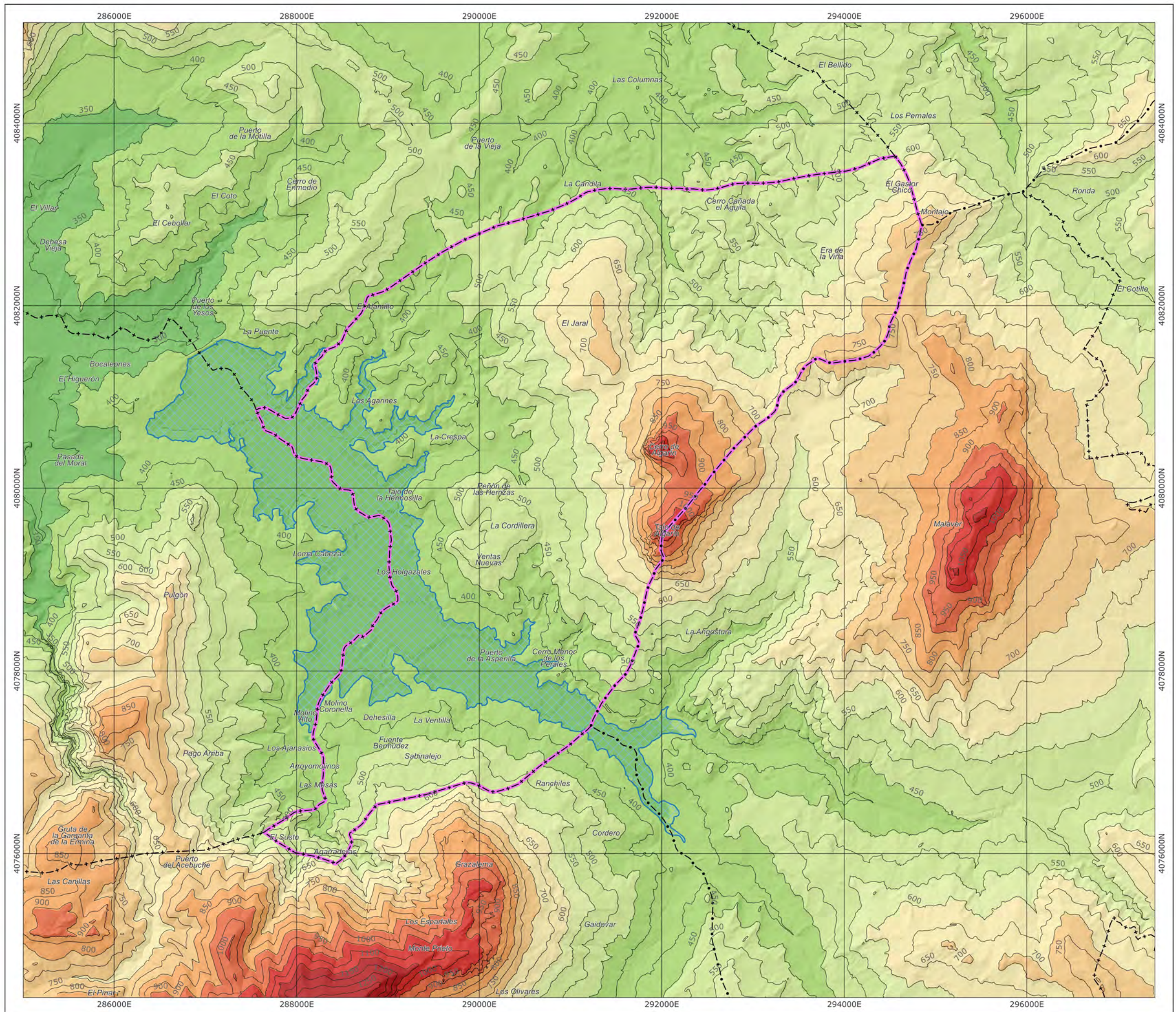
CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ENCUADRE TERRITORIAL **I.01**

Escala: 1:200.000 Uds: metros

0 2 4 6 8 km

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830 Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica



LEYENDA

— Límite del ámbito de ordenación
- - - Límite de término municipal
- - - Límite de provincia
▤ Embalse Zahara-El Gastor

Núcleos urbanos:

■ Núcleo urbano principal
■ Diseminado

Elevación del terreno:

■ Entre 200 m y 250 m
■ Entre 250 m y 350 m
■ Entre 350 m y 450 m
■ Entre 450 m y 550 m
■ Entre 550 m y 600 m
■ Entre 600 m y 700 m
■ Entre 700 m y 800 m
■ Entre 800 m y 900 m
■ Entre 900 m y 1.000 m
■ Entre 1.000 m y 1.100 m
■ Entre 1.100 m y 1.300 m

SITUACIÓN

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

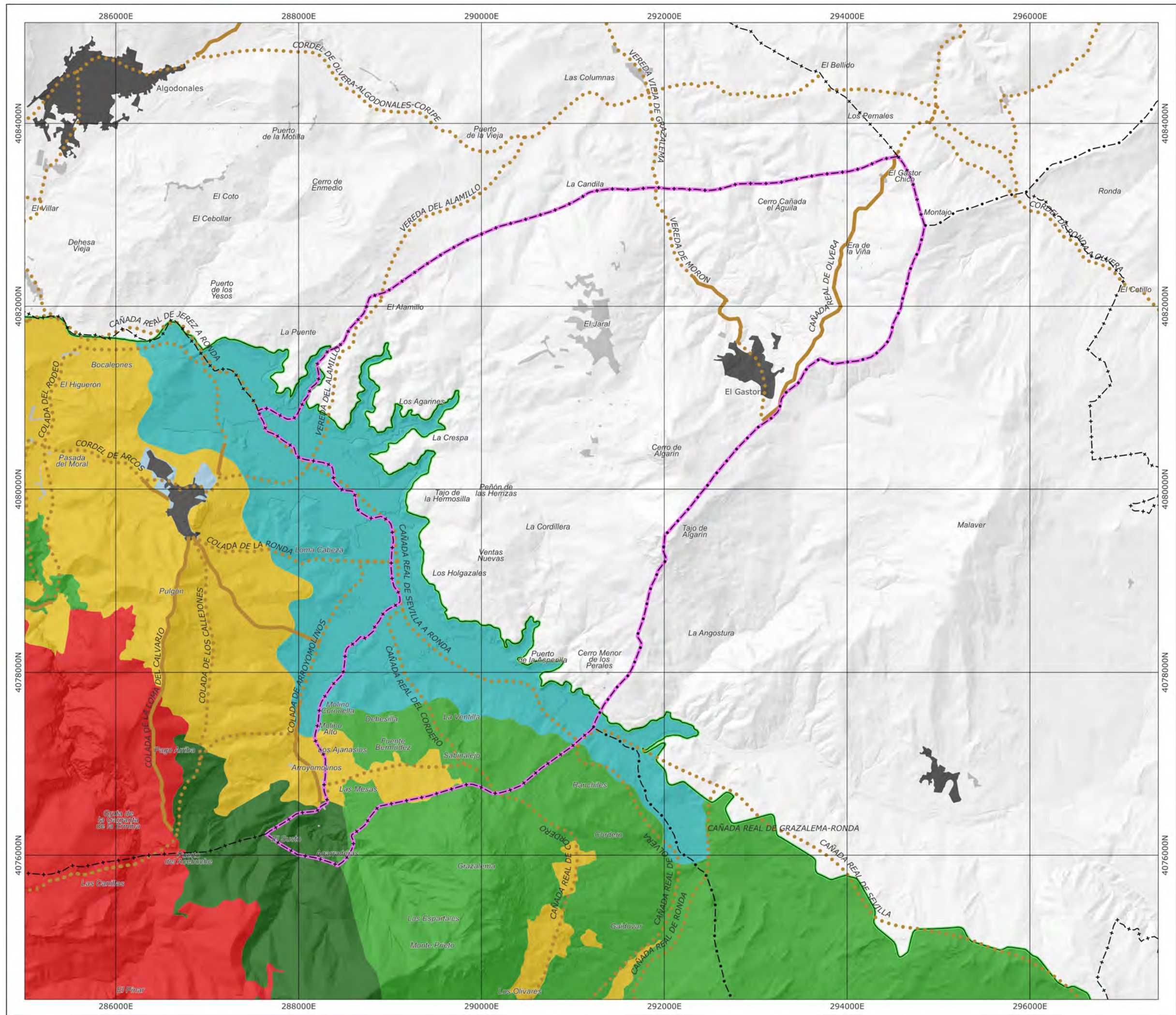
DOCUMENTO DE AVANCE Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ELEVACIÓN DEL TERRENO **1.02**

Escala: 1:40.000 Uds: metros
0 500 1.000 1.500 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830
Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica



LEYENDA

Límite del ámbito de ordenación

Límite de término municipal

Límite de provincia

Núcleos poblacionales:

Núcleo urbano principal

Diseminado

Vías pecuarias

Vía pecuaria clasificada

Vía pecuaria deslindada

Parque Natural de la Sierra de Grazalema:

Límites

Zonificación:

A. Zonas de reserva

B1. Áreas de interés paisajístico especial

B2. Áreas de interés ganadero forestal

B3. Embalses y sus márgenes

C. Zonas de regulación común

H. Área excluida de la zonificación ambiental

SITUACIÓN

Diputación de Cádiz

Ayuntamiento El Gastor

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS. VÍAS PECUARIAS

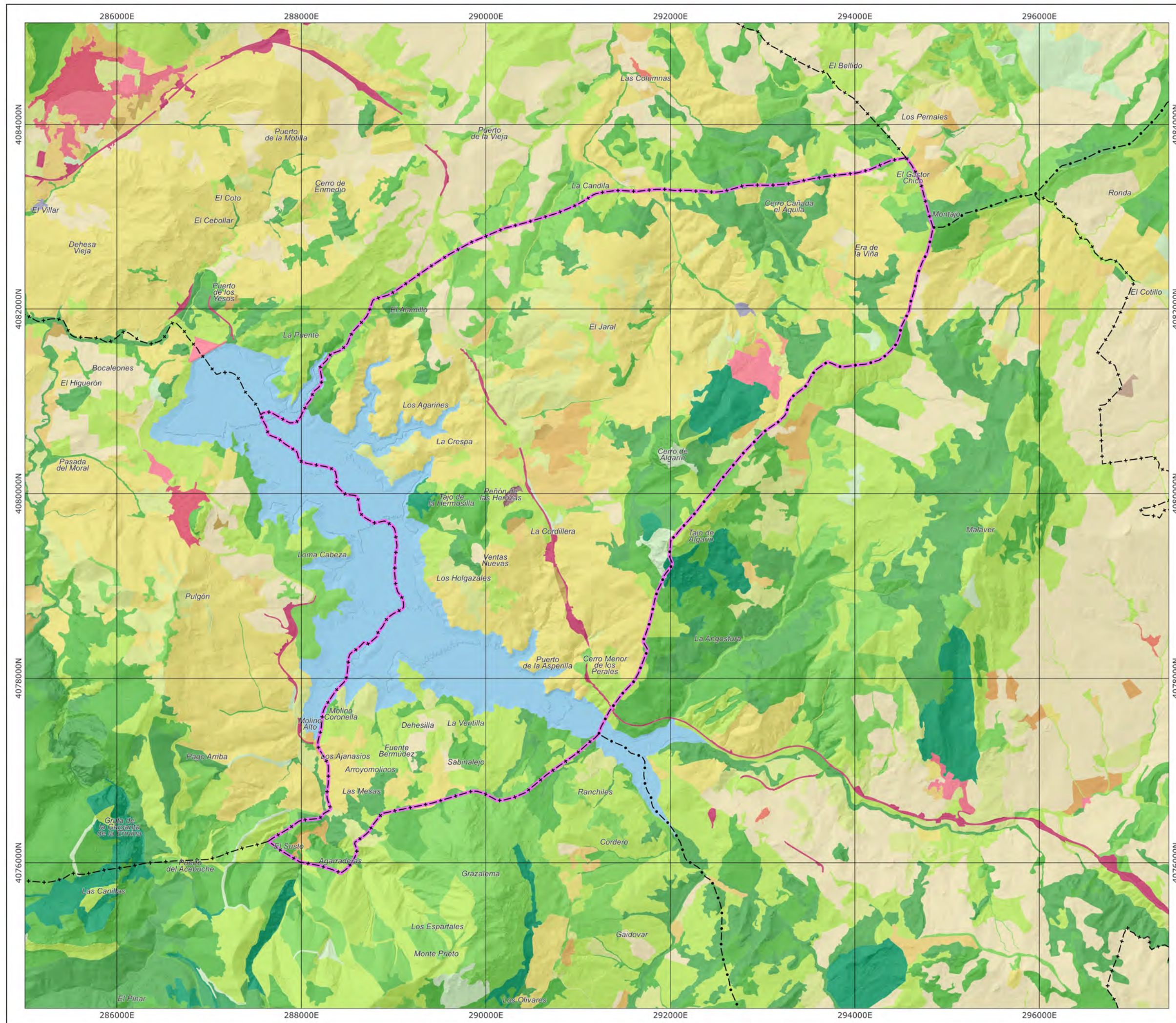
I.05

Escala: 1:40.000

Uds: metros

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica



LEYENDA

Límite del ámbito de ordenación

Límite de término municipal

Límite de provincia

Cobertura del suelo:

Casco

Ensanche

Discontinuo

Instalación agrícola y/o ganadera

Extracción minera

Asentamiento agrícola y huerta

Red viaria o ferroviaria

Infraestructura de suministro

Cultivo herbáceo

Invernadero

Frutal no cítrico

Viñedo

Olivar

Otros cultivos leñosos

Combinación de cultivos leñosos

Combinación de cultivos

Combinación de cultivos con vegetación

Bosque de frondosas

Bosque de coníferas

Bosque mixto

Pastizal o herbazal

Matorral

Combinación de vegetación

Roquedo

Suelo desnudo

Embalse

SITUACIÓN

Diputación de Cádiz

Ayuntamiento El Gastor

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

COBERTURA DEL SUELO

1.07

Escala: 1:40.000

Uds: metros

0

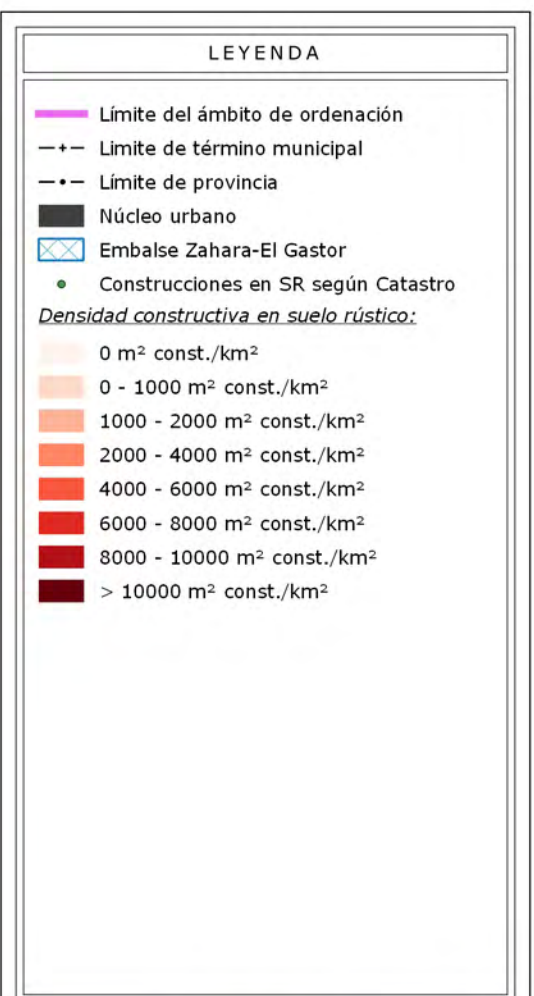
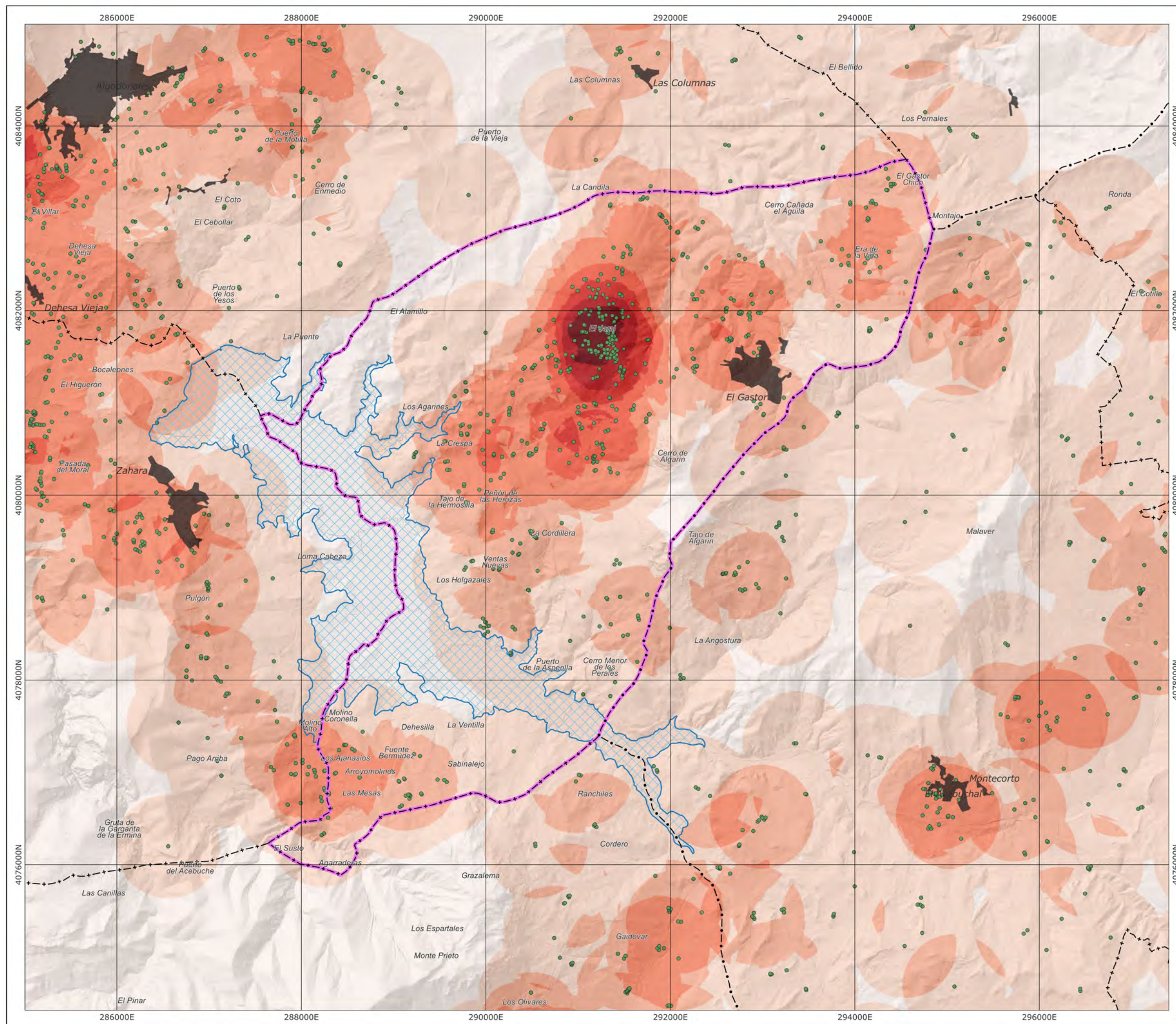
500

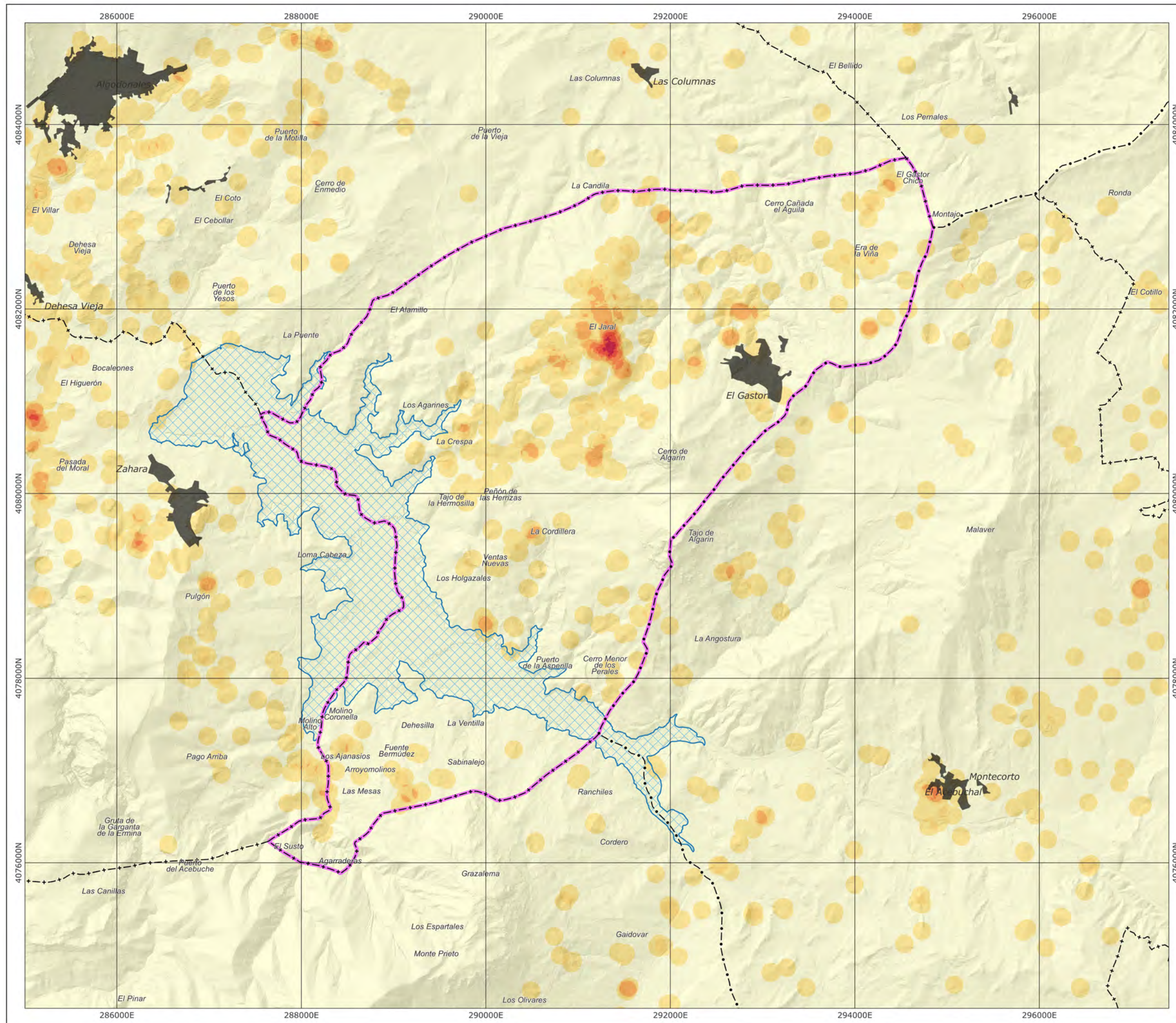
1.000

1.500 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica





LEYENDA

Límite del ámbito de ordenación

Límite de término municipal

Límite de provincia

Núcleo urbano

Embalse Zahara-El Gastor

Nº de edificaciones a 200 m:

0 edificaciones

Entre 0 y 3 edificaciones

Entre 3 y 5 edificaciones

Entre 5 y 10 edificaciones

Entre 10 y 15 edificaciones

Entre 15 y 20 edificaciones

Más de 20 edificaciones

SITUACIÓN

Diputación de Cádiz

Ayuntamiento El Gastor

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS
Servicio de Arquitectura y Urbanismo

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO.
DENSIDAD EDIFICATORIA

I.11

Escala: 1:40.000

Uds: metros

0

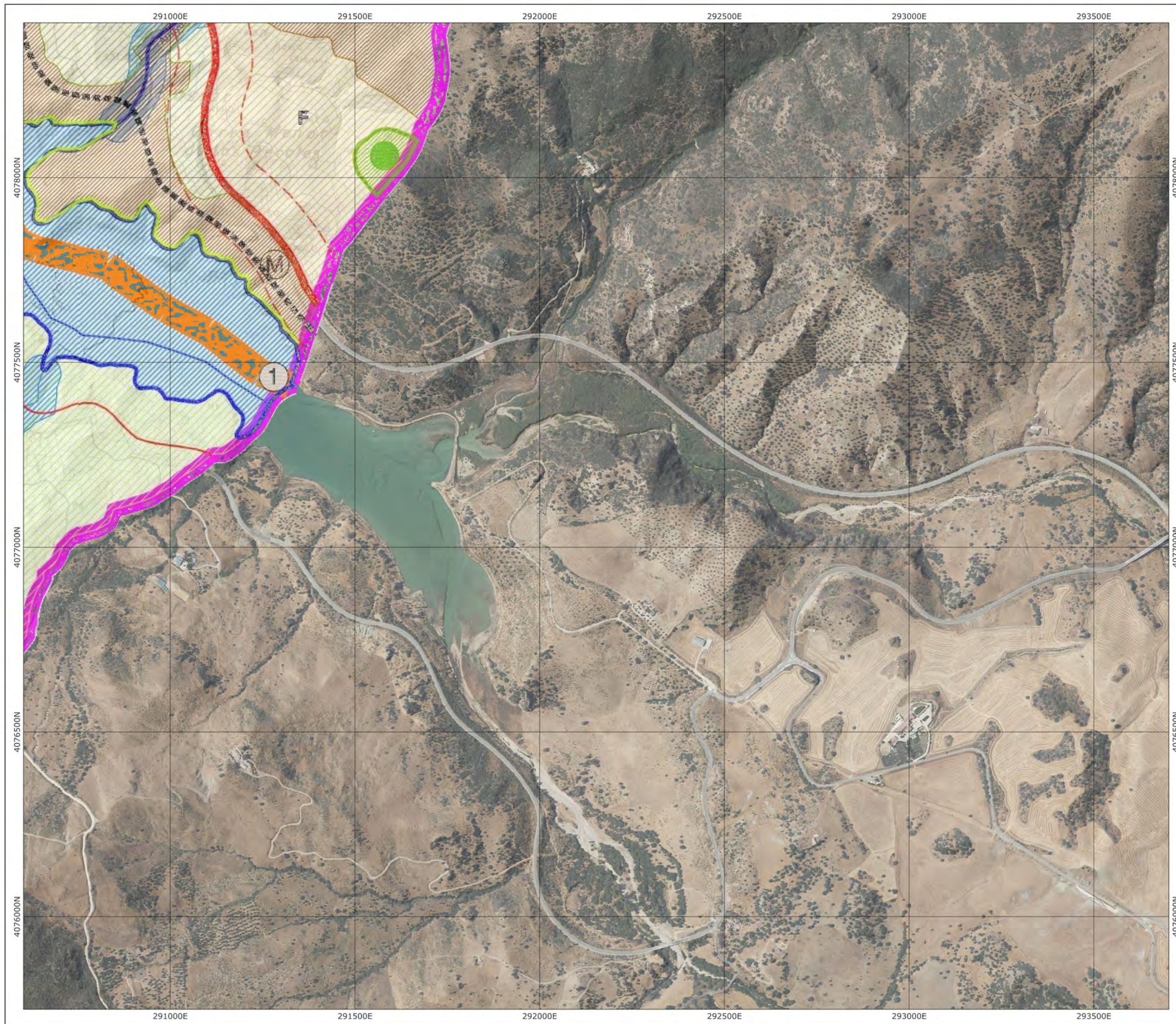
500

1.000

1.500 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales



LEYENDA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

SUELO NO URBANIZABLE

DE PROTECCIÓN ESPECIAL POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (RIOS Y ARROYOS)

PARQUE NATURAL DE SIERRA DE GRAZALEMA (PORN Y PRUG)

CERRO Y TAJO DE ALGARÍN (PEPMF)

COMUNICACIONES TERRITORIALES

PROTEGIDO POR ESPECIAL PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

PROTEGIDO POR SU INTERÉS NATURAL (PAISAJÍSTICO/FORESTAL)

PROTEGIDO POR INTERÉS AMBIENTAL (PAISAJÍSTICO/FORESTAL/AGRICOLA)

PROTEGIDO POR INTERÉS AGRÍCOLA

PROTEGIDO OTROS ESPACIOS (EMBALSE/ENTORNO TAJO DE ALGARÍN)

SISTEMAS TERRITORIALES: E (EQUIPAMIENTO); V (PARQUE PERIURBANO, OCTO); M (MIRADORES); I (INFRAESTRUCTURAS)

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (Ø 100 M)

VÍAS PECUARIAS

1. Cañada de Sevilla a Ronda

2. Cañada de Olvera

3. Cañada del Cordero

4. Vereda de Morón

5. Vereda del Alamillo

6. Vereda de Arroyomolinos

7. Descansadero de Arroyomolinos

..... Trazado alternativo

NÚCLEOS

1. El Gastor

2. Polígono Industrial

3. El Jaral

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

Ayuntamiento El Gastor

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. ORDENACIÓN GENERAL

I.12 HOJA B

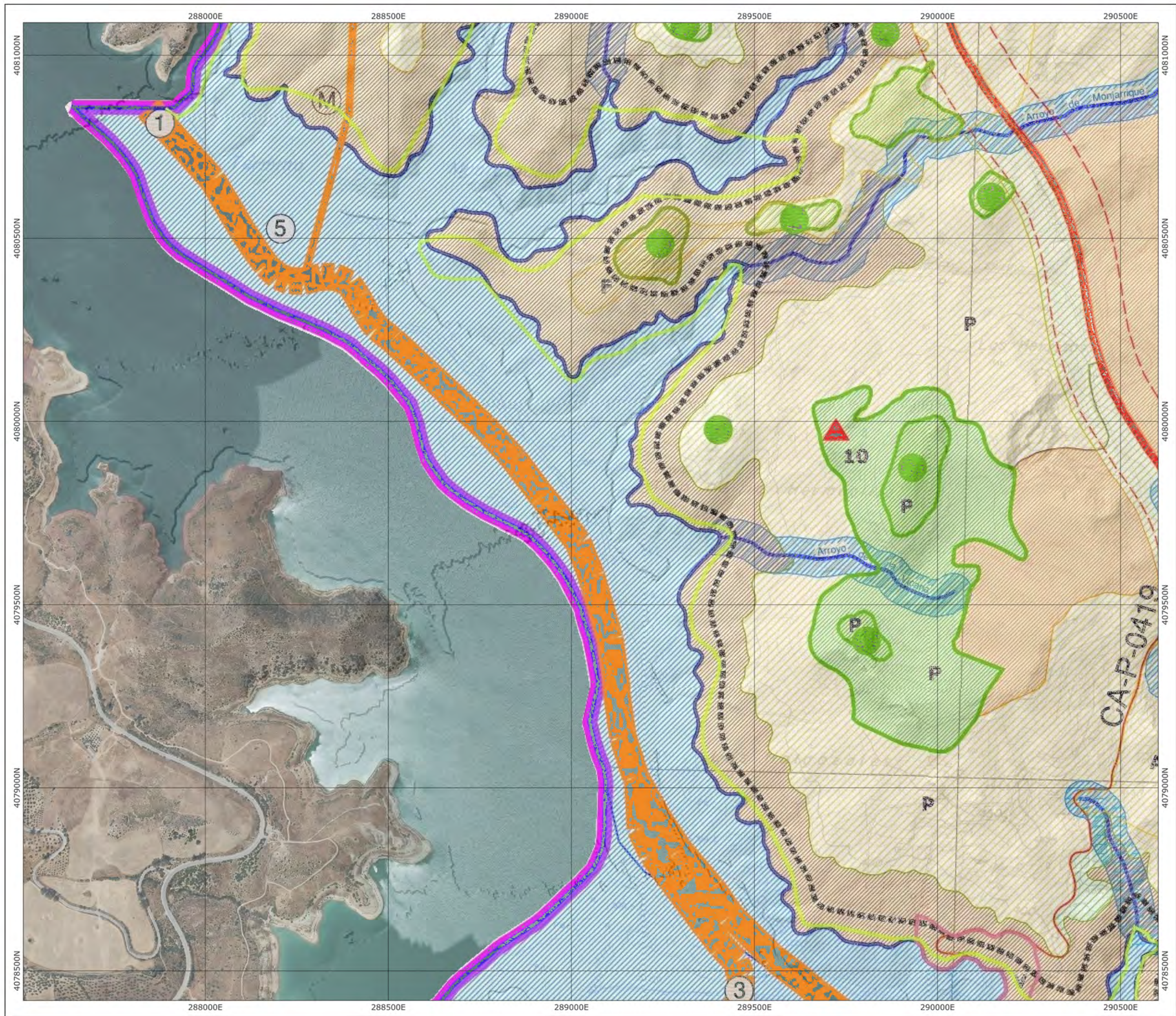
Escala: 1:10.000 Uds: metros

0 100 200 300 400 m

N

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica



LEYENDA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

SUELO NO URBANIZABLE

DE PROTECCIÓN ESPECIAL POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (RIOS Y ARROYOS)

PARQUE NATURAL DE SIERRA DE GRAZALEMA (PORN Y PRUG)

CERRO Y TAJO DE ALGARÍN (PEPMF)

COMUNICACIONES TERRITORIALES

PROTEGIDO POR ESPECIAL PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

PROTEGIDO POR SU INTERÉS NATURAL (PAISAJÍSTICO/FORESTAL)

PROTEGIDO POR INTERÉS AMBIENTAL (PAISAJÍSTICO/FORESTAL/AGRICOLA)

PROTEGIDO POR INTERÉS AGRÍCOLA

PROTEGIDO OTROS ESPACIOS (EMBALSE/ENTORNO TAJO DE ALGARÍN)

SISTEMAS TERRITORIALES: E (EQUIPAMIENTO); V (PARQUE PERIURBANO, OCIO); M (MIRADORES); I (INFRAESTRUCTURAS)

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (Ø 100 M)

VIAS PECUARIAS

1. Cañada de Sevilla a Ronda

2. Cañada de Olvera

3. Cañada del Cordero

4. Vereda de Morón

5. Vereda del Alamillo

6. Vereda de Arroyomolinos

7. Descansadero de Arroyomolinos

----- Trazado alternativo

NÚCLEOS

1. El Gastor

2. Polígono Industrial

3. El Jaral

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

Ayuntamiento El Gastor

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. ORDENACIÓN GENERAL

I.12 HOJA C

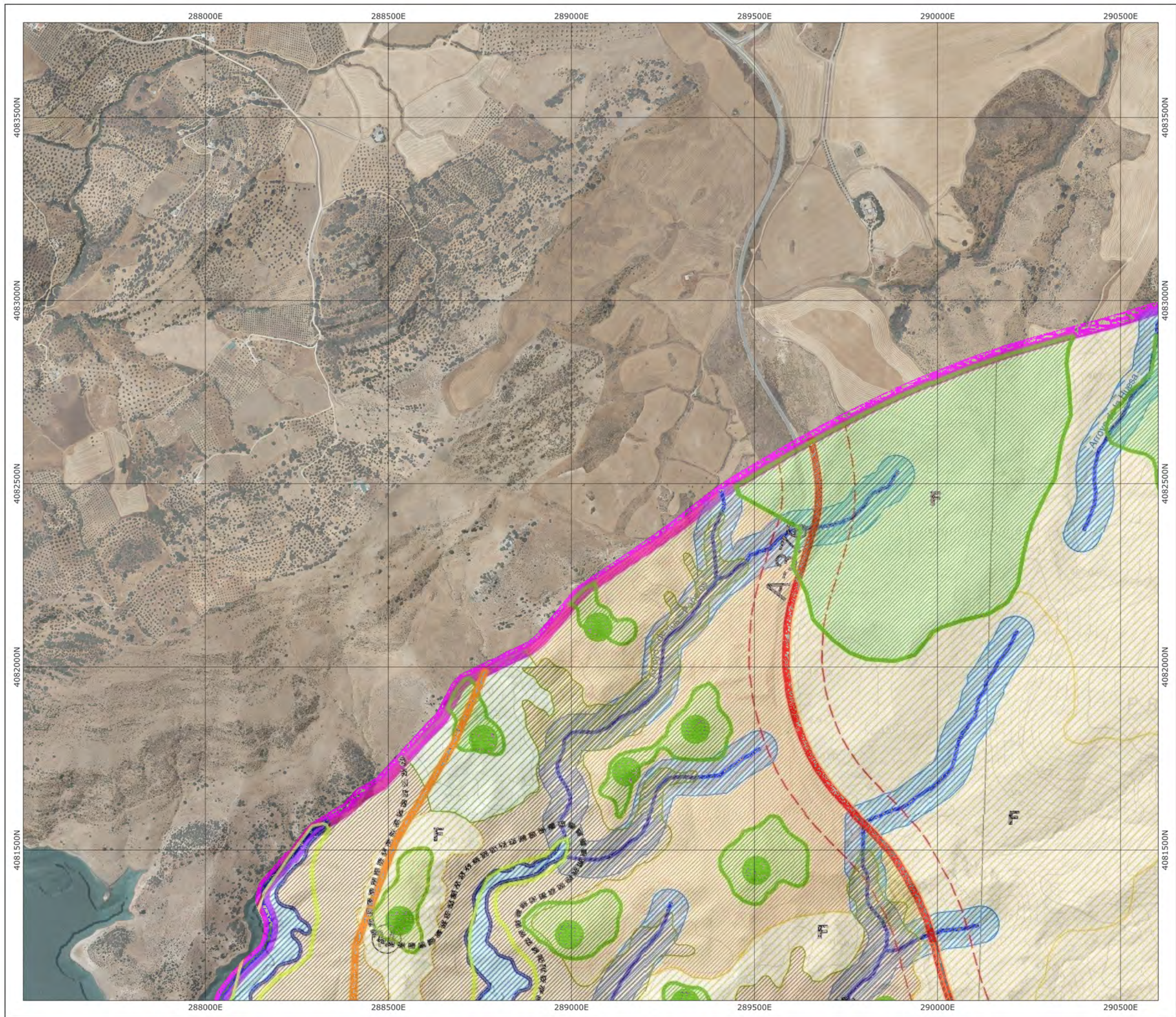
Escala: 1:10.000

Uds: metros

0 100 200 300 400 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica



LEYENDA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

SUELO NO URBANIZABLE

DE PROTECCIÓN ESPECIAL POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (RIOS Y ARROYOS)

PARQUE NATURAL DE SIERRA DE GRAZALEMA (PORN Y PRUG)

CERRO Y TAJO DE ALGARÍN (PEPHF)

COMUNICACIONES TERRITORIALES

PROTEGIDO POR ESPECIAL PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

PROTEGIDO POR SU INTERÉS NATURAL (PAISAJÍSTICO/FORESTAL)

PROTEGIDO POR INTERÉS AMBIENTAL (PAISAJÍSTICO/FORESTAL/AGRICOLA)

PROTEGIDO POR INTERÉS AGRÍCOLA

PROTEGIDO OTROS ESPACIOS (EMBALSE/ENTORNO TAJO DE ALGARÍN)

SISTEMAS TERRITORIALES: E (EQUIPAMIENTO); V (PARQUE PERIURBANO, OCTO); M (MIRADORES); I (INFRAESTRUCTURAS)

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (Ø 100 M)

VIAS PECUARIAS

Cañadas 75,22m

Veredas 20,89m

1. Cañada de Sevilla a Ronda

2. Cañada de Olvera

3. Cañada del Cordero

4. Vereda de Morón

5. Vereda del Alamillo

6. Vereda de Arroyomolinos

7. Descansadero de Arroyomolinos

..... Trazado alternativo

NÚCLEOS

1. El Gastor

2. Polígono Industrial

3. El Jaral

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

Ayuntamiento El Gastor

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. ORDENACIÓN GENERAL

I.12

HOJA E

Escala: 1:10.000

Uds: metros

0

100

200

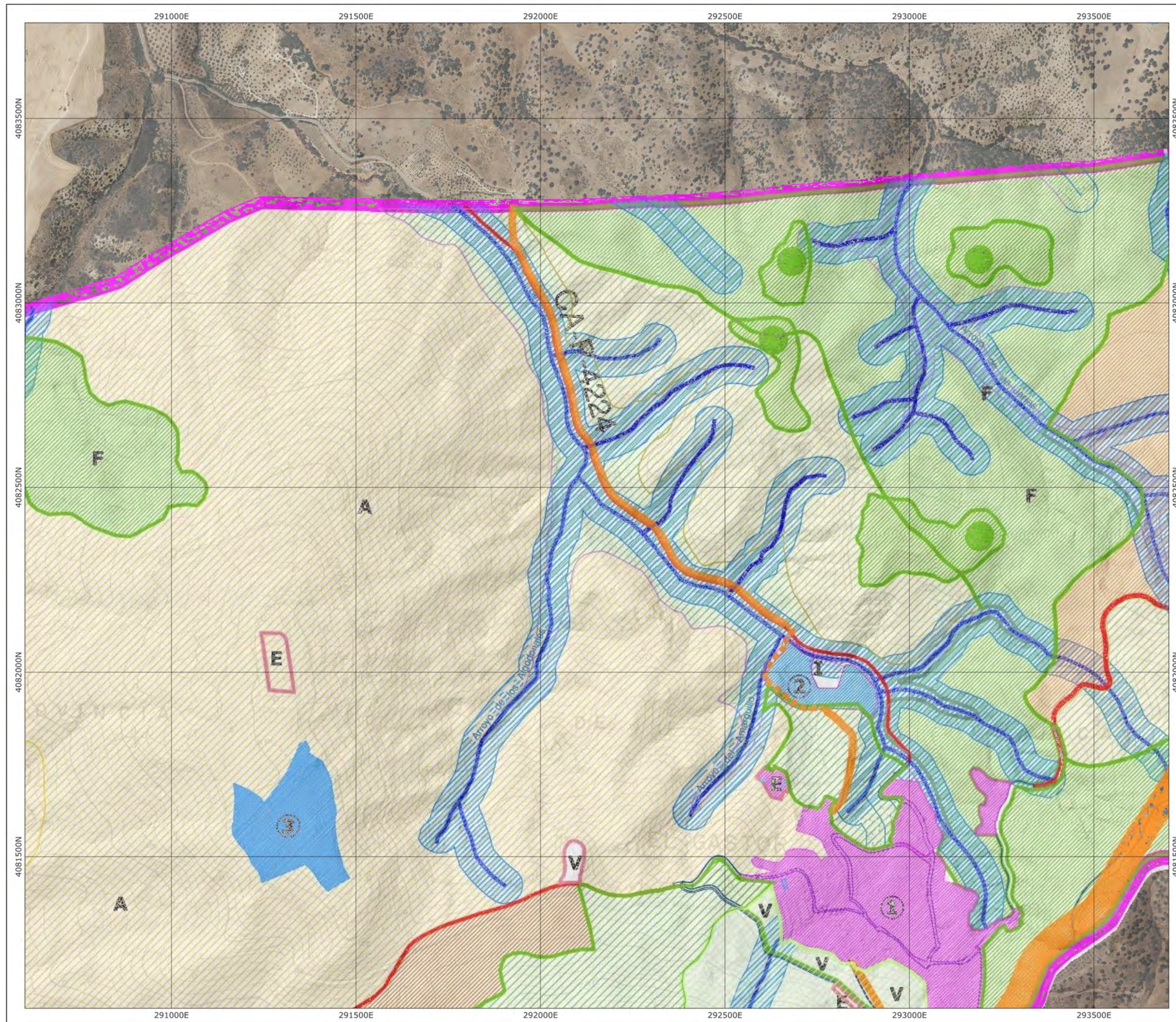
300

400 m

N

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica



LEYENDA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

SUELO NO URBANIZABLE
DE PROTECCIÓN ESPECIAL POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (RIOS Y ARROYOS)
PARQUE NATURAL DE SIERRA DE GRAZALEMA (PORN Y PRUG)
CERRO Y TAJO DE ALGARÍN (PEPMF)

COMUNICACIONES TERRITORIALES

PROTEGIDO POR ESPECIAL PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA
PROTEGIDO POR SU INTERÉS NATURAL (PAISAJÍSTICO/FORESTAL)
PROTEGIDO POR INTERÉS AMBIENTAL (PAISAJÍSTICO/FORESTAL/AGRICOLA)
PROTEGIDO POR INTERÉS AGRÍCOLA
PROTEGIDO OTROS ESPACIOS (EMBALSE/ENTORNO TAJO DE ALGARÍN)

SISTEMAS TERRITORIALES: E (EQUIPAMIENTO); V (PARQUE PERIURBANO, OCTO); M MIRADORES; I INFRAESTRUCTURAS

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (Ø 100 M)

VIAS PECUARIAS
1. Cañada de Sevilla a Ronda
2. Cañada de Olvera
3. Cañada del Cordero
4. Vereda de Morón
5. Vereda del Alamillo
6. Vereda de Arroyomolinos
7. Descansadero de Arroyomolinos
..... Trazado alternativo

NÚCLEOS
1. El Gastor
2. Polígono Industrial
3. El Jaral





COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS
Servicio de Arquitectura y Urbanismo

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE
Abril 2023

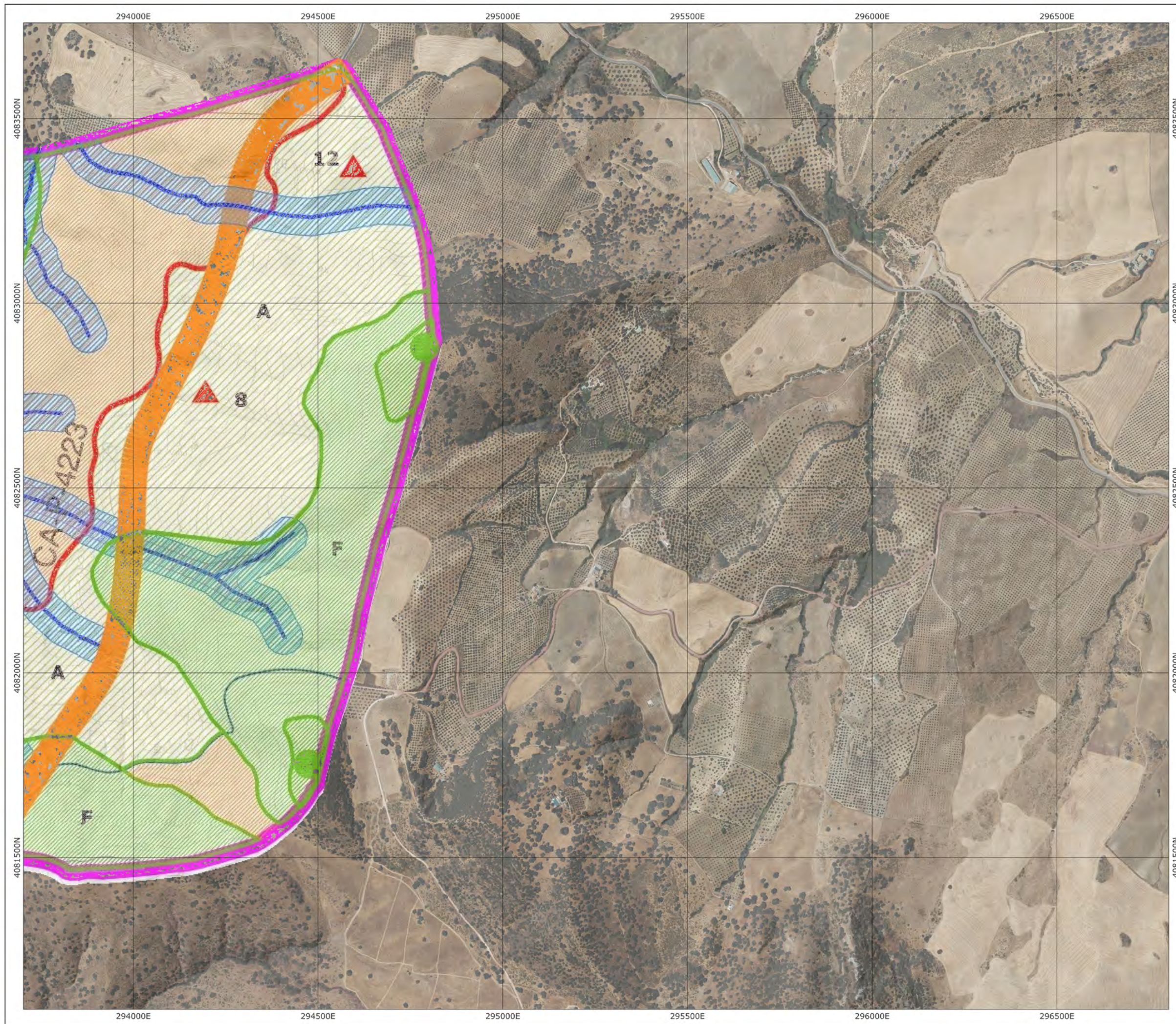
CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.
ORDENACIÓN GENERAL

I.12
HOJA F

Escala: 1:10.000 **Uds:** metros
0 100 200 300 400 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830
Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica



LEYENDA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

SUELO NO URBANIZABLE

DE PROTECCIÓN ESPECIAL POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (RIOS Y ARROYOS)

PARQUE NATURAL DE SIERRA DE GRAZALEMA (PORN Y PRUG)

CERRO Y TAJO DE ALGARÍN (PEPMF)

COMUNICACIONES TERRITORIALES

PROTEGIDO POR ESPECIAL PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

PROTEGIDO POR SU INTERÉS NATURAL (PAISAJÍSTICO/FORESTAL)

PROTEGIDO POR INTERÉS AMBIENTAL (PAISAJÍSTICO/FORESTAL/AGRICOLA)

PROTEGIDO POR INTERÉS AGRÍCOLA

PROTEGIDO OTROS ESPACIOS (EMBALSE/ENTORNO TAJO DE ALGARÍN)

SISTEMAS TERRITORIALES: E (EQUIPAMIENTO); V (PARQUE PERIURBANO, OCIO); M (MIRADORES); I (INFRAESTRUCTURAS)

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (Ø 100 M)

VIAS PECUARIAS

Cañadas 75,22m

Veredas 20,89m

..... Trazado alternativo

NÚCLEOS

1. El Gastor

2. Polígono Industrial

3. El Jaral

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

Ayuntamiento El Gastor

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

ORDENACIÓN GENERAL

I.12

HOJA G

Escala: 1:10.000

Uds: metros

0

100

200

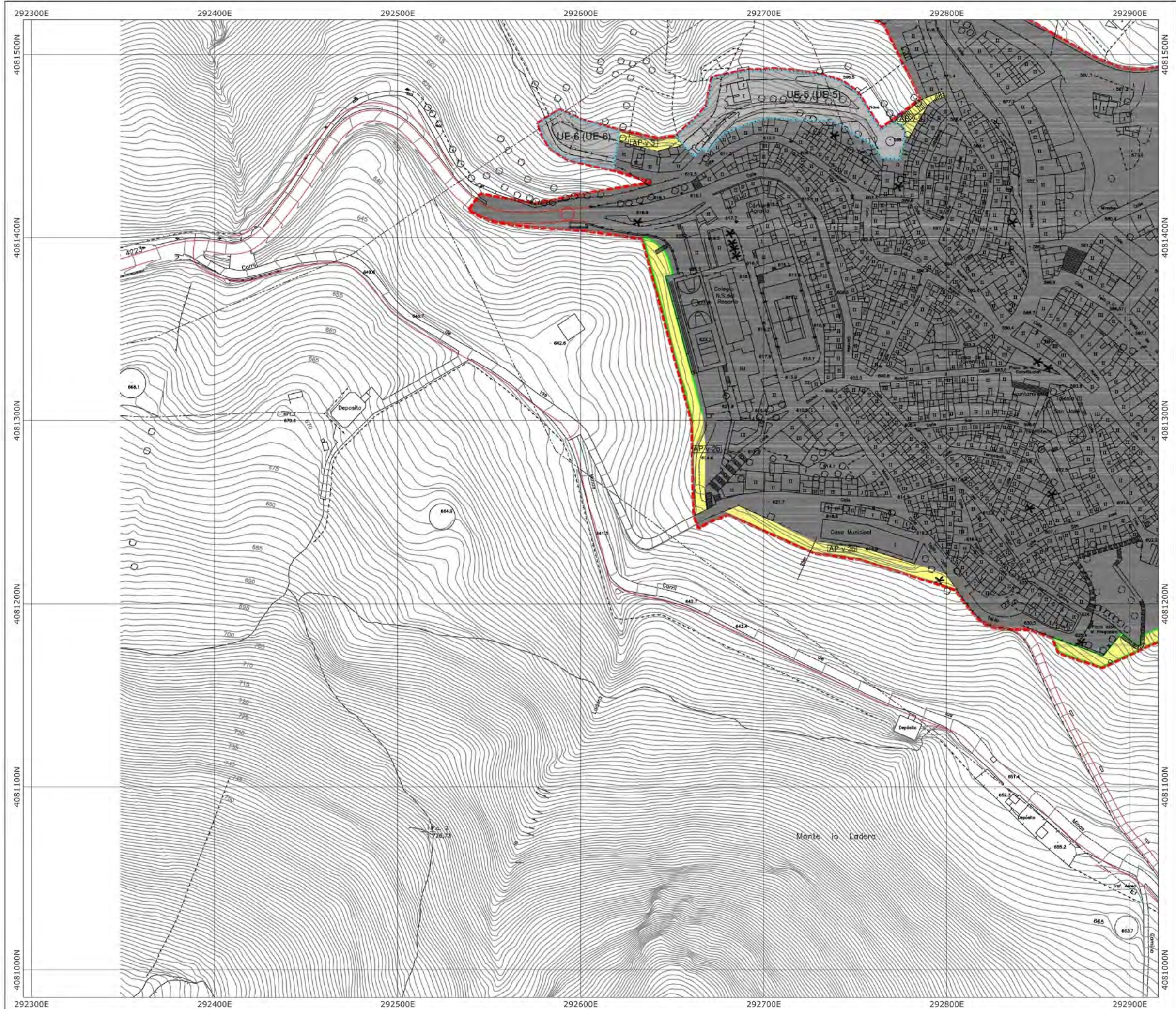
300

400 m

N

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica



LEYENDA

CLASIFICACION DE SUELO

SUELO URBANO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

--- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
--- LIMITE DE SUELO URBANO
--- LIMITE TERMINO MUNICIPAL

ACTUACIONES PUNTUALES (SINGULARES) EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

AP-y Aperturas y nuevos viarios
AP-y2a: Traseira C/Traseira Hornete
AP-y2b: Traseira Salón Municipal
AP-y2c: Traseira Colegio
AP-y2d: Traseira C/ Portezuelo
AP-y2e: Acceso al cementerio
AP-y2f: Traseira C/ Las Pías

AP-g Corrección de alineaciones
AP-g1: C/ Rodriguez de la Fuente
AP-g2: C/ Los Chopos
AP-g3: Interior de manzana
AP-g4: Camino del cementerio 1
AP-g5: Camino del cementerio 2

AP-e Nuevos equipamientos
AP-e1: Traseira a Hornete

AP-z Nuevas zonas verdes
AP-z1: Prolongación camino de las Minas
AP-z2: Fuenteclilla

AP-l Infraestructura y mejora de viario
AP-l1: Mejor de la zona de construcción edilicia a nivel urbano y viario
AP-l2: Zona de construcción edilicia a nivel urbano y viario

MAPA DE HOJAS

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE Abril 2023

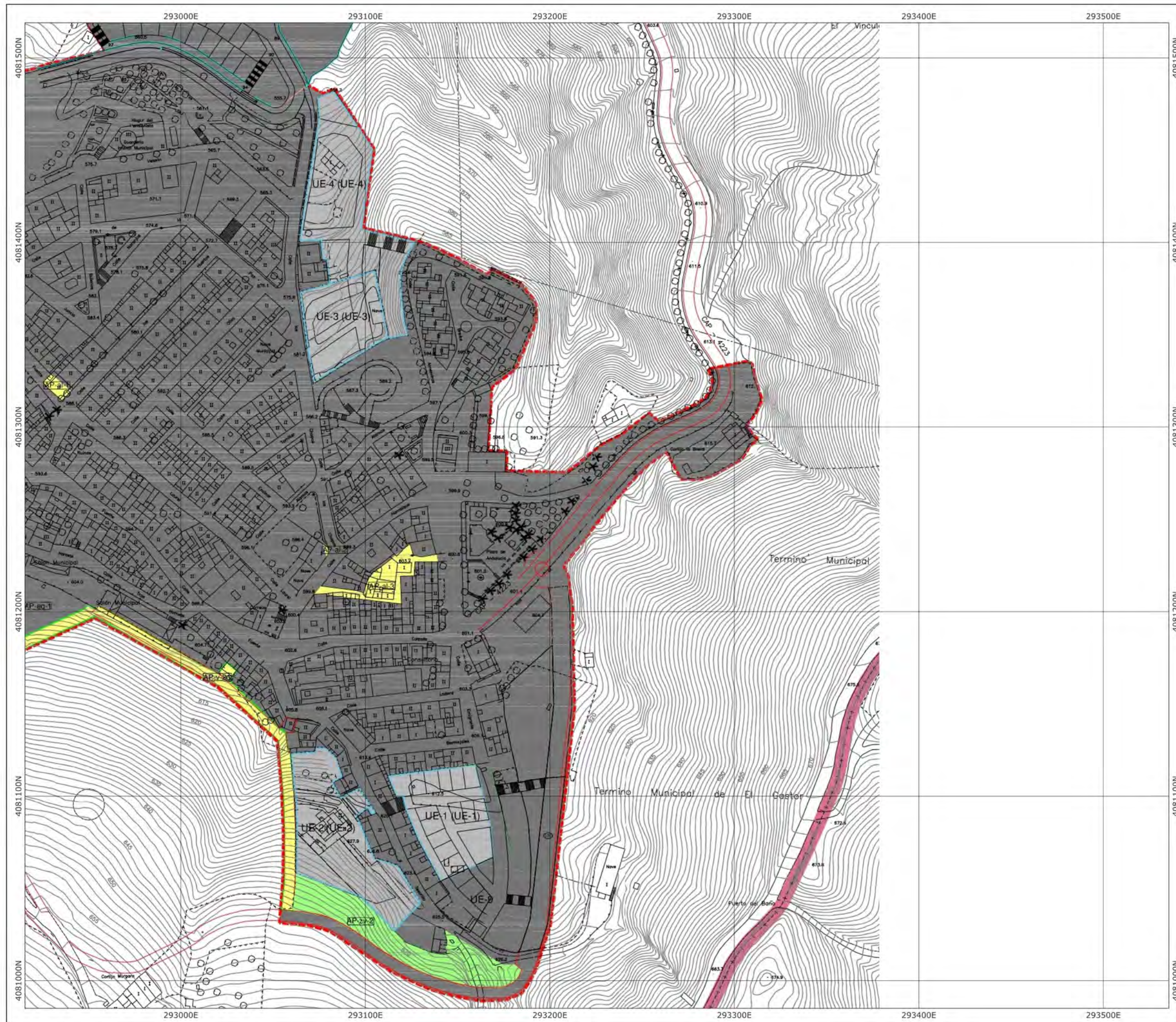
CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

I.13
HOJA A

Escala: 1:2.000 Uds: metros
0 20 40 60 80 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830
Fuente: Ayuntamiento de El Gastor



LEYENDA

CLASIFICACION DE SUELO

SUELO URBANO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

--- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
--- LIMITE DE SUELO URBANO
--- LIMITE TERMINO MUNICIPAL

ACTUACIONES PUNTUALES (SINGULARES) EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

AP-y Aperturas y nuevos viarios

- AP-y2a: Traseira C/Traseira Hornete
- AP-y2b: Traseira Salón Municipal
- AP-y2c: Traseira Colegio
- AP-y2d: Traseira C/ Portezuelo
- AP-y4: Acceso al cementerio
- AP-y5: Traseira C/ Las Pitas

AP-q Corrección de alineaciones

- AP-q1: C/ Rodríguez de la Fuente
- AP-q2: C/ Los Chopos
- AP-q3: Interior de manzana
- AP-q6: Camino del cementerio 1
- AP-q7: Camino del cementerio 2

AP-e Nuevos equipamientos

- AP-eq1: Traseira a Hornete

AP-zv Nuevas zonas verdes

- AP-zv2: Prolongación camino de las Minas
- AP-zv4: Fuenteclilla

AP-uv Infraestructura y mejora de viario

- AP-uv1: Mejoramiento de la red de saneamiento urbano y medio ambiente
- AP-uv2: Obras de mejora de la red de saneamiento urbano y medio ambiente

MAPA DE HOJAS

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA
A MUNICIPIOS
Servicio de Arquitectura y Urbanismo

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN URBANÍSTICA
VIGENTE.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO
Y URBANIZABLE

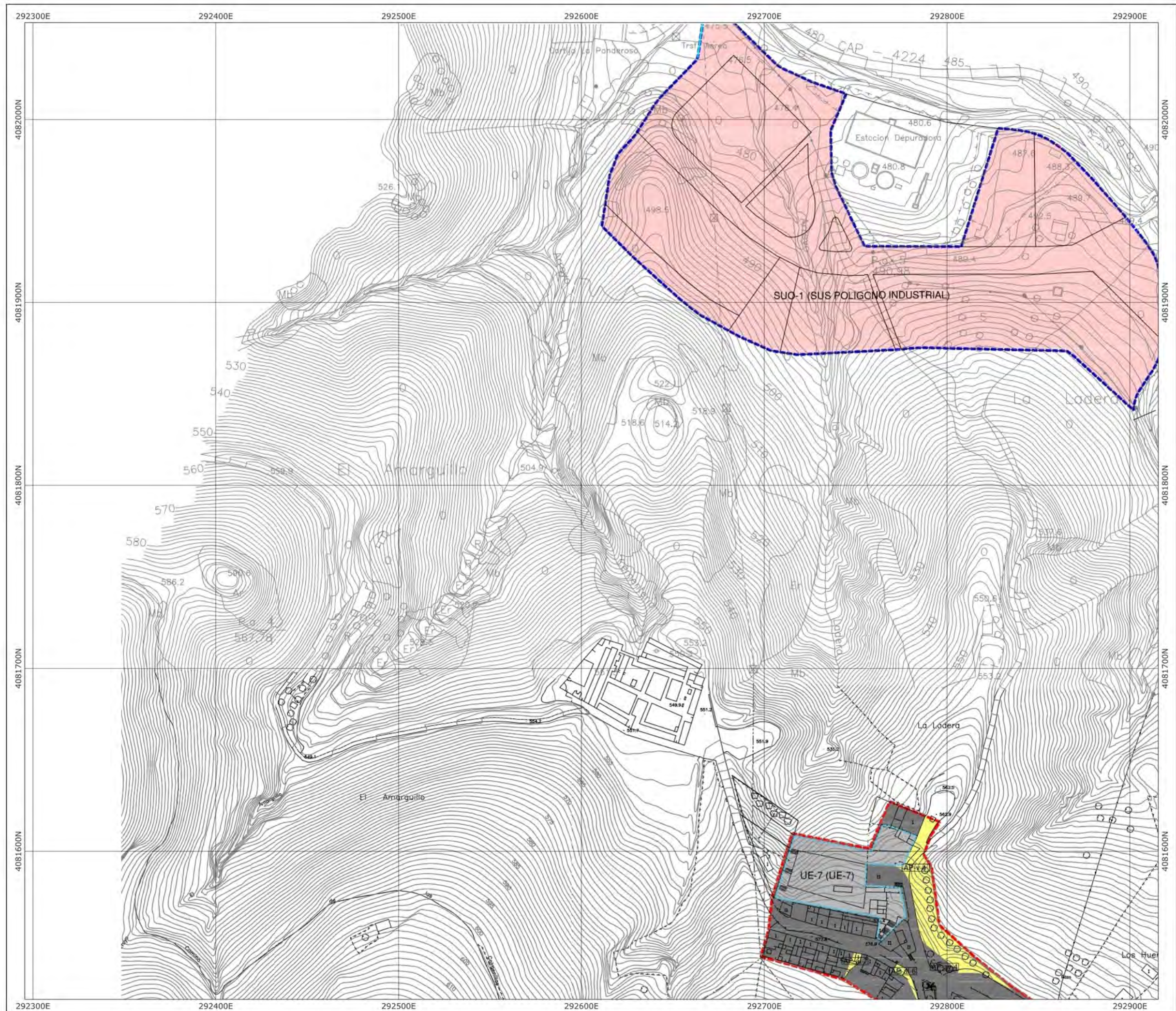
I.13
HOJA B

Escala: 1:2.000

Uds: metros

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Ayuntamiento de El Gastor



LEYENDA

CLASIFICACION DE SUELO

SUELO URBANO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE TERMINO MUNICIPAL

ACTUACIONES PUNTUALES (SINGULARES) EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

AP-v Aperturas y nuevos viarios

- AP-v2a: Traseira C/Traseira Hornete
- AP-v2b: Traseira Sal6n Municipal
- AP-v2c: Traseira Colegio
- AP-v2: Traseira C/ Portezuelo
- AP-v4: Acceso al cementerio
- AP-v5: Traseira C/ Las Pilas

AP-g Correcci6n de alineaciones

- AP-g1: C/ Rodriguez de la Fuente
- AP-g2: C/ Los Chopos
- AP-g3: Interior de manzana
- AP-g6: Camino del cementerio 1
- AP-g7: Camino del cementerio 2

AP-e Nuevos equipamientos

- AP-eq1: Traseira a Hornete

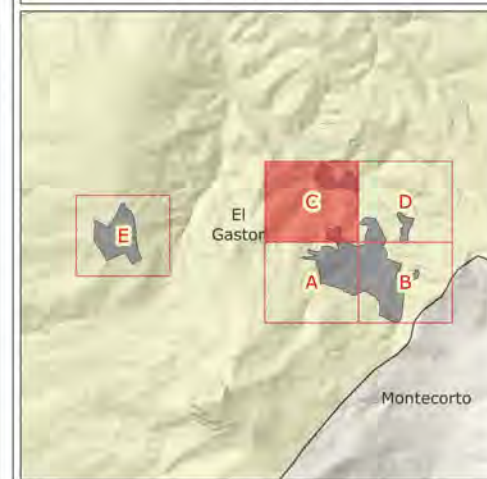
AP-zv Nuevas zonas verdes

- AP-zv2: Prolongaci6n camino de las Minas
- AP-zv4: Fuenteclia

AP-uv Infraestructura y mejora de viario

- AP-uv1: Mejor6n de la red de circulaci6n vehicular a nivel urbano y su entorno
- AP-uv2: Olla de maniobra para la mejora de la red de circulaci6n y permisi6n de acceso

MAPA DE HOJAS



PLAN B6SICO DE ORDENACION MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFIA DE INFORMACION

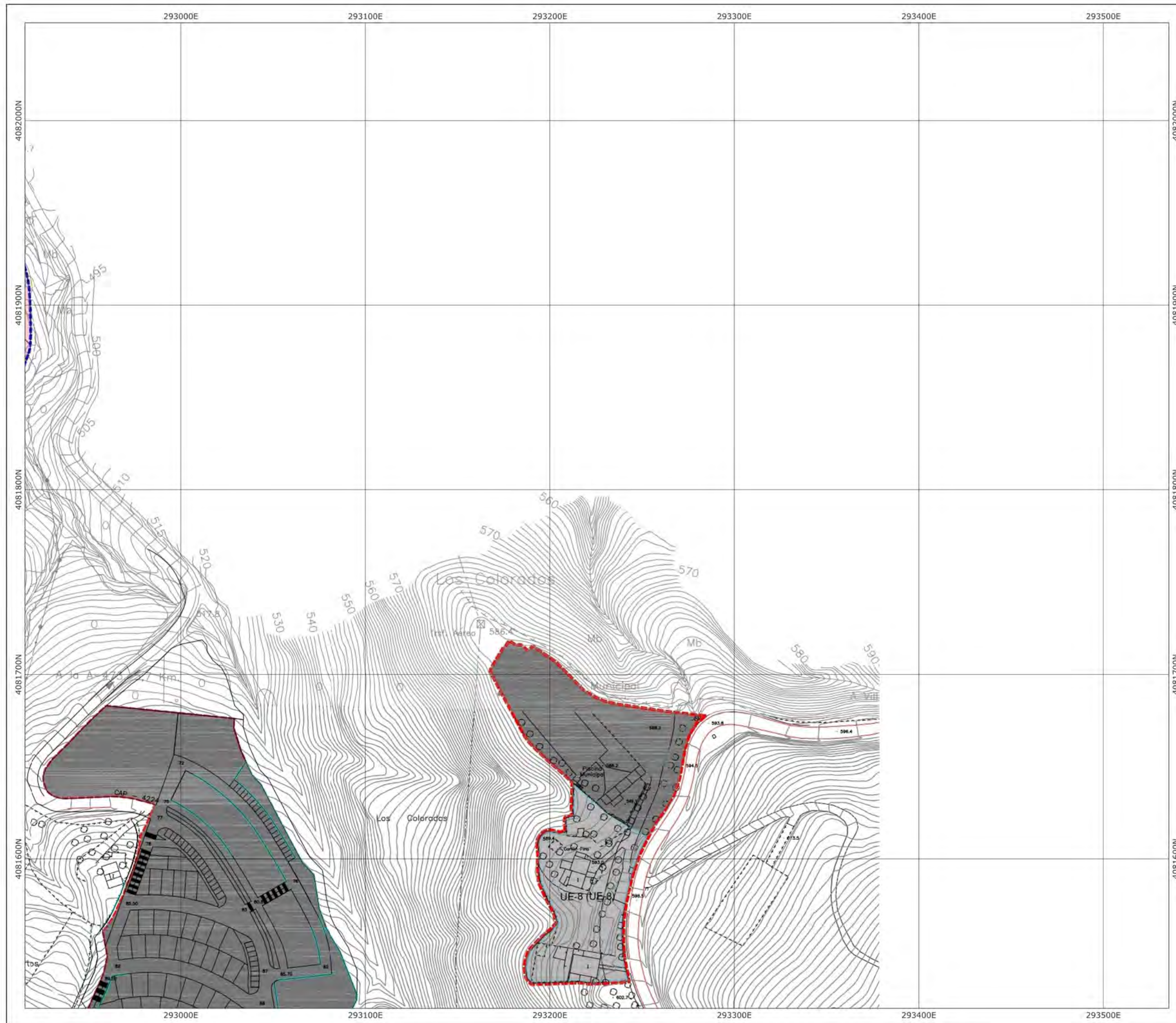
ORDENACION URBANISTICA
VIGENTE.
CLASIFICACION DEL SUELO URBANO
Y URBANIZABLE

I.13
HOJA C

Escala: 1:2.000 Uds: metros
0 20 40 60 80 m



CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830
Fuente: Ayuntamiento de El Gastor



LEYENDA

CLASIFICACION DE SUELO

SUELO URBANO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

--- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
--- LIMITE DE SUELO URBANO
--- LIMITE TERMINO MUNICIPAL

ACTUACIONES PUNTUALES (SINGULARES) EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

AP-v Aperturas y nuevos viarios

- AP-v2a: Trasera C/Trasera Hornete
- AP-v2b: Trasera Sal6n Municipal
- AP-v2c: Trasera Colegio
- AP-v3: Trasera C/ Portezuelo
- AP-v4: Acceso al cementerio
- AP-v5: Trasera C/ Las Pitas

AP-g Correcci6n de alineaciones

- AP-g1: C/ Rodriguez de la Fuente
- AP-g2: C/ Los Chopos
- AP-g3: Interior de manzana
- AP-g6: Camino del cementerio 1
- AP-g7: Camino del cementerio 2

AP-e Nuevos equipamientos

- AP-eq1: Trasera a Hornete

AP-zv Nuevas zonas verdes

- AP-zv2: Prolongaci6n camino de las Minas
- AP-zv4: Fuenteclilla

AP-l Infraestructura y mejora de viario

- AP-l1: Mejoramiento de la red de saneamiento y de agua
- AP-l2: Mejora de la red de saneamiento y de agua
- AP-l3: Mejora de la red de saneamiento y de agua

MAPA DE HOJAS

Diputaci6n de C6diz

COOPERACI6N Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

Ayuntamiento El Gastor

PLAN B6SICO DE ORDENACI6N MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFIA DE INFORMACI6N

ORDENACI6N URBANISTICA VIGENTE.

CLASIFICACI6N DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

I.13

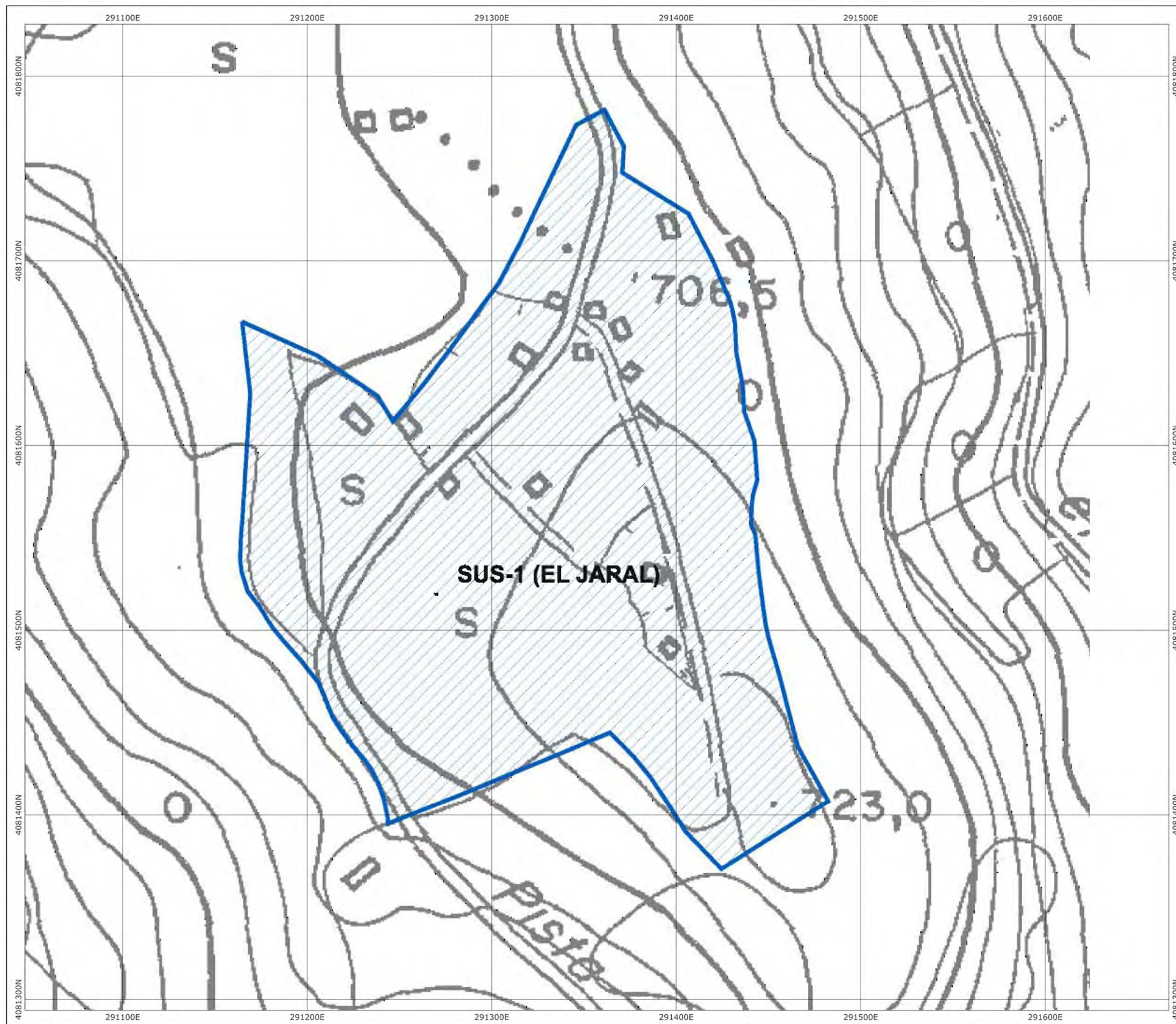
HOJA D

Escala: 1:2.000

Uds: metros

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Ayuntamiento de El Gastor



LEYENDA

CLASIFICACION DE SUELO

SUELO URBANO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

--- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
--- LIMITE DE SUELO URBANO
--- LIMITE TERMINO MUNICIPAL

ACTUACIONES PUNTUALES (SINGULARES) EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

AP-y Aperturas y nuevos viarios
AP-y2a: Trasera C/Trasera Hornete
AP-y2b: Trasera Sal6n Municipal
AP-y2c: Trasera Colegio
AP-y3: Trasera C/ Portezuelo
AP-y4: Acceso al cementerio
AP-y5: Trasera C/ Las Pitas

AP-a Correcci6n de alineaciones
AP-a1: C/ Rodriguez de la Fuente
AP-a2: C/ Los Chopos
AP-a3: Interior de manzana
AP-a6: Camino del cementerio 1
AP-a7: Camino del cementerio 2

AP-es Nuevos equipamientos
AP-es1: Trasera a Hornete

AP-zv Nuevas zonas verdes
AP-zv2: Prolongaci6n camino de las Minas
AP-zv4: Fuenteclilla

AP-uf Infraestructura y mejora de viario
AP-uf1: Mejoramiento de la red de saneamiento y abastecimiento de agua
AP-uf2: Mejora de la red de abastecimiento de agua y saneamiento

MAPA DE HOJAS

Diputaci6n de C6diz COOPERACI6N Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS Servicio de Arquitectura y Urbanismo Ayuntamiento de El Gastor

PLAN B6SICO DE ORDENACI6N MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE Abril 2023

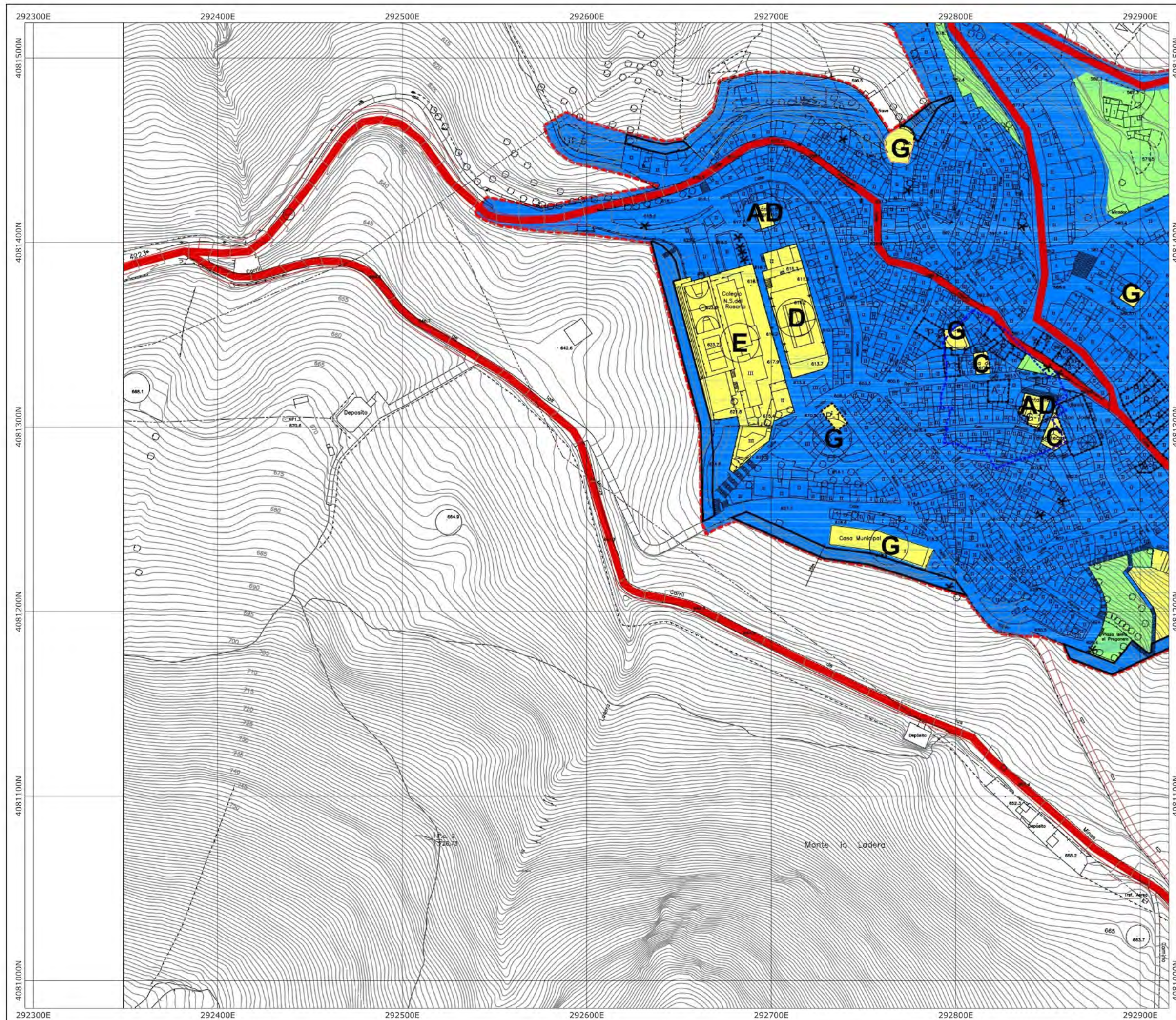
CARTOGRAFIA DE INFORMACI6N

ORDENACI6N URBANISTICA VIGENTE. CLASIFICACI6N DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

I.13
HOJA E

Escala: 1:2.000 Uds: metros
0 20 40 60 80 m

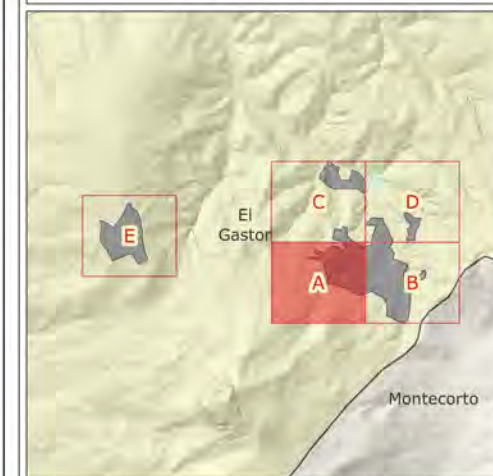
CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830
Fuente: Ayuntamiento de El Gastor



LEYENDA

- LIMITE TERMINO MUNICIPAL
 - LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
 - LIMITE DE SUELO URBANO
- SISTEMAS GENERALES**
- EQUIPAMIENTOS**
 - (E) ADMINISTRATIVO
 - (E) EDUCATIVO
 - (S) SOCIO-CULTURAL
 - (D) DEPORTIVO
 - (A) ASISTENCIAL
 - (M) MERCADO
 - (G) GENERICO
 - ESPACIOS LIBRES
 - COMUNICACIONES
- USOS GLOBALES**
- RESIDENCIAL
 - TERCARIO
 - INDUSTRIAL
- ELEMENTOS CATALOGADOS
- ENTORNO BIC

MAPA DE HOJAS



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

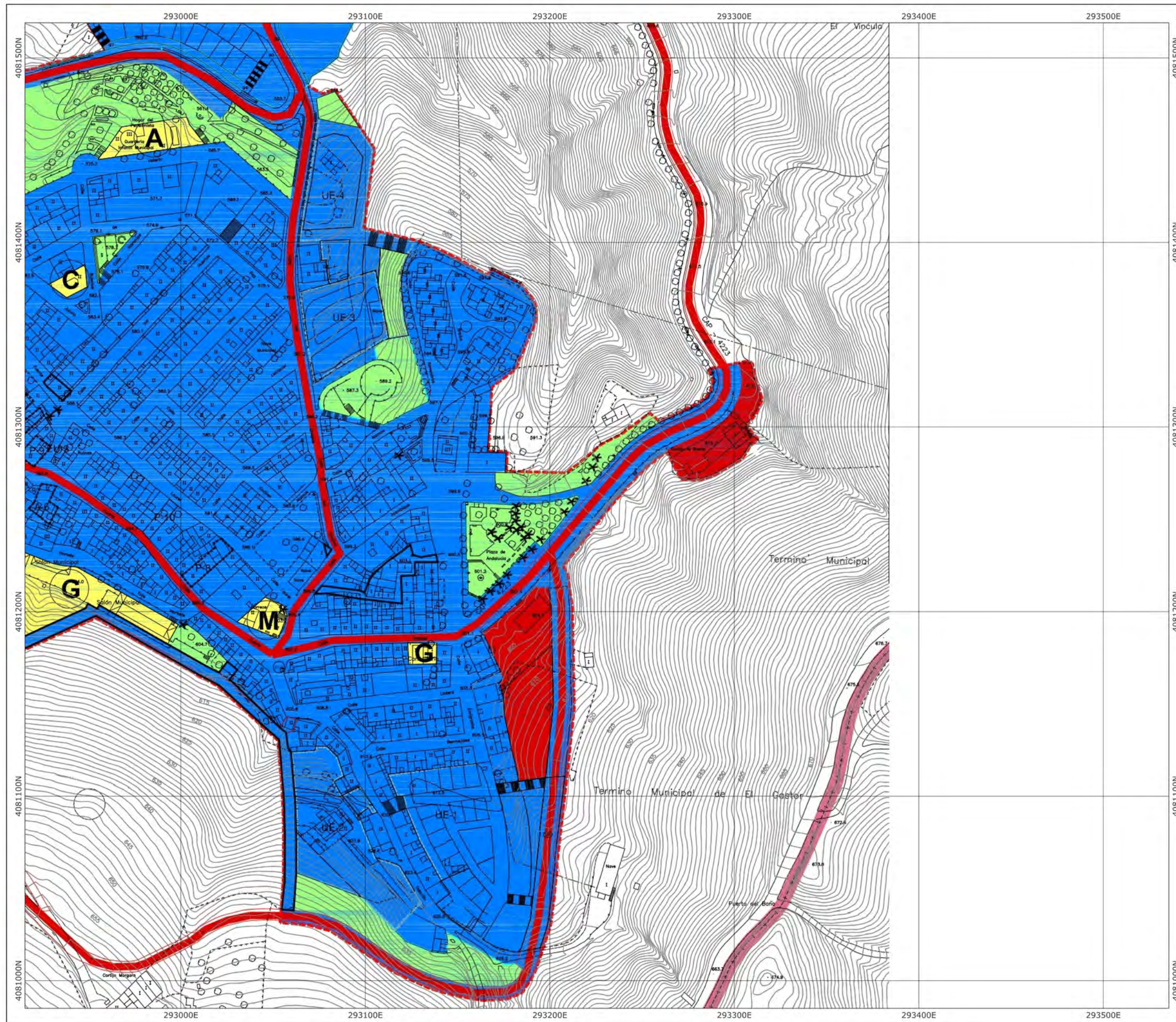
ORDENACIÓN URBANÍSTICA
VIGENTE.
ORDENACIÓN DETALLADA

I.14
HOJA A

Escala: 1:2.000 Uds: metros
0 20 40 60 80 m



CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830
Fuente: Ayuntamiento de El Gastor



LEYENDA

— LIMITE TERMINO MUNICIPAL
- - - LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- - - LIMITE DE SUELO URBANO

SISTEMAS GENERALES

EQUIPAMIENTOS

- (A) ADMINISTRATIVO
- (B) EDUCATIVO
- (C) SOCIO-CULTURAL
- (D) DEPORTIVO
- (A) ASISTENCIAL
- (M) MERCADO
- (G) GENERICO

ESPACIOS LIBRES

COMUNICACIONES

USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL

--- ELEMENTOS CATALOGADOS
--- ENTORNO SIC

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS Servicio de Arquitectura y Urbanismo Ayuntamiento de El Gastor

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

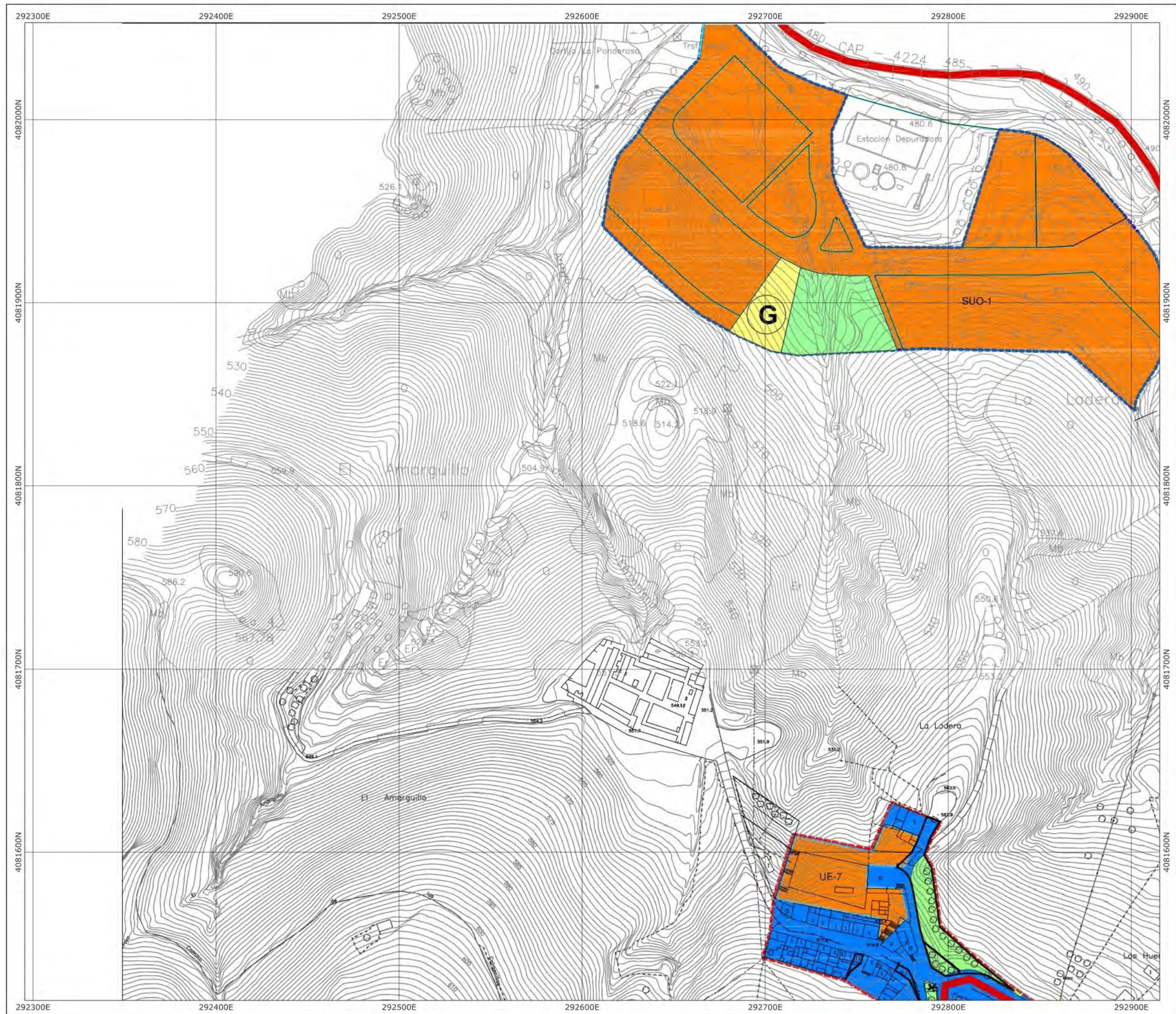
ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. ORDENACIÓN DETALLADA

I.14
HOJA B

Escala: 1:2.000 Uds: metros

0 20 40 60 80 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830
Fuente: Ayuntamiento de El Gastor



LEYENDA

— LIMITE TÉRMINO MUNICIPAL
— LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
— LIMITE DE SUELO URBANO

SISTEMAS GENERALES

EQUIPAMIENTOS

- Ⓜ ADMINISTRATIVO
- Ⓢ EDUCATIVO
- Ⓢ SOCIO-CULTURAL
- Ⓢ DEPORTIVO
- Ⓢ ASISTENCIAL
- Ⓢ MERCADO
- Ⓢ GENERICO

ESPACIOS LIBRES

COMUNICACIONES

USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL

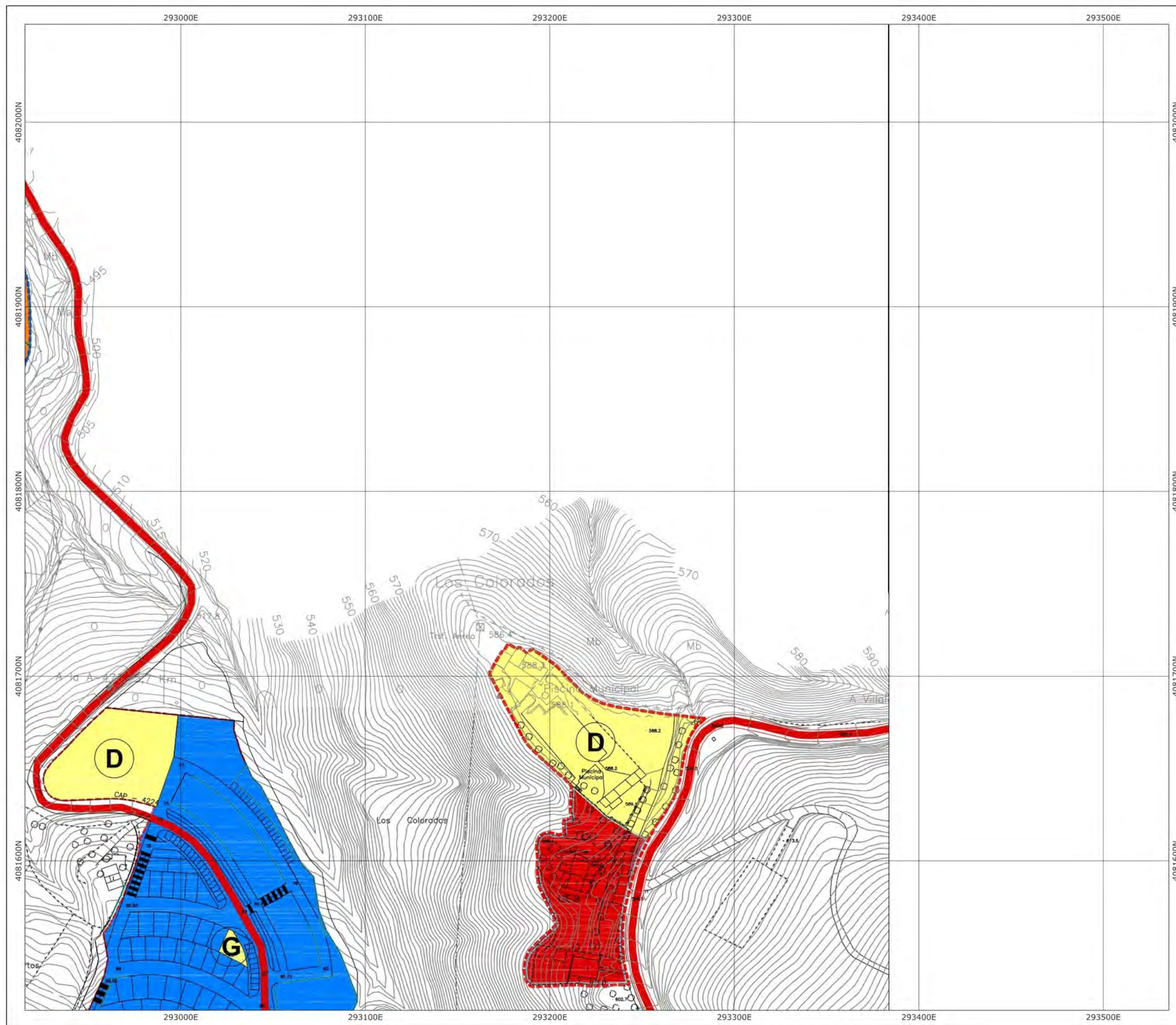
— ELEMENTOS CATALOGADOS
— ENTORNO SIC

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS Servicio de Arquitectura y Urbanismo Ayuntamiento de El Gaster

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTER

DOCUMENTO DE AVANCE	Abril 2023
CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN	
ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. ORDENACIÓN DETALLADA	I.14 HOJA C
Escala: 1:2.000 Uds: metros	
0 20 40 60 80 m	
CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830 Fuente: Ayuntamiento de El Gaster	



LEYENDA

--- LIMITE TÉRMINO MUNICIPAL
--- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
--- LIMITE DE SUELO URBANO

SISTEMAS GENERALES

EQUIPAMIENTOS

- (A) ADMINISTRATIVO
- (B) EDUCATIVO
- (C) SOCIO-CULTURAL
- (D) DEPORTIVO
- (A) ASISTENCIAL
- (M) MERCADO
- (G) GENERICO

ESPACIOS LIBRES

COMUNICACIONES

USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL

--- ELEMENTOS CATALOGADOS
--- ENTORNO SIC

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

Ayuntamiento El Gastor

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

ORDENACIÓN DETALLADA

I.14

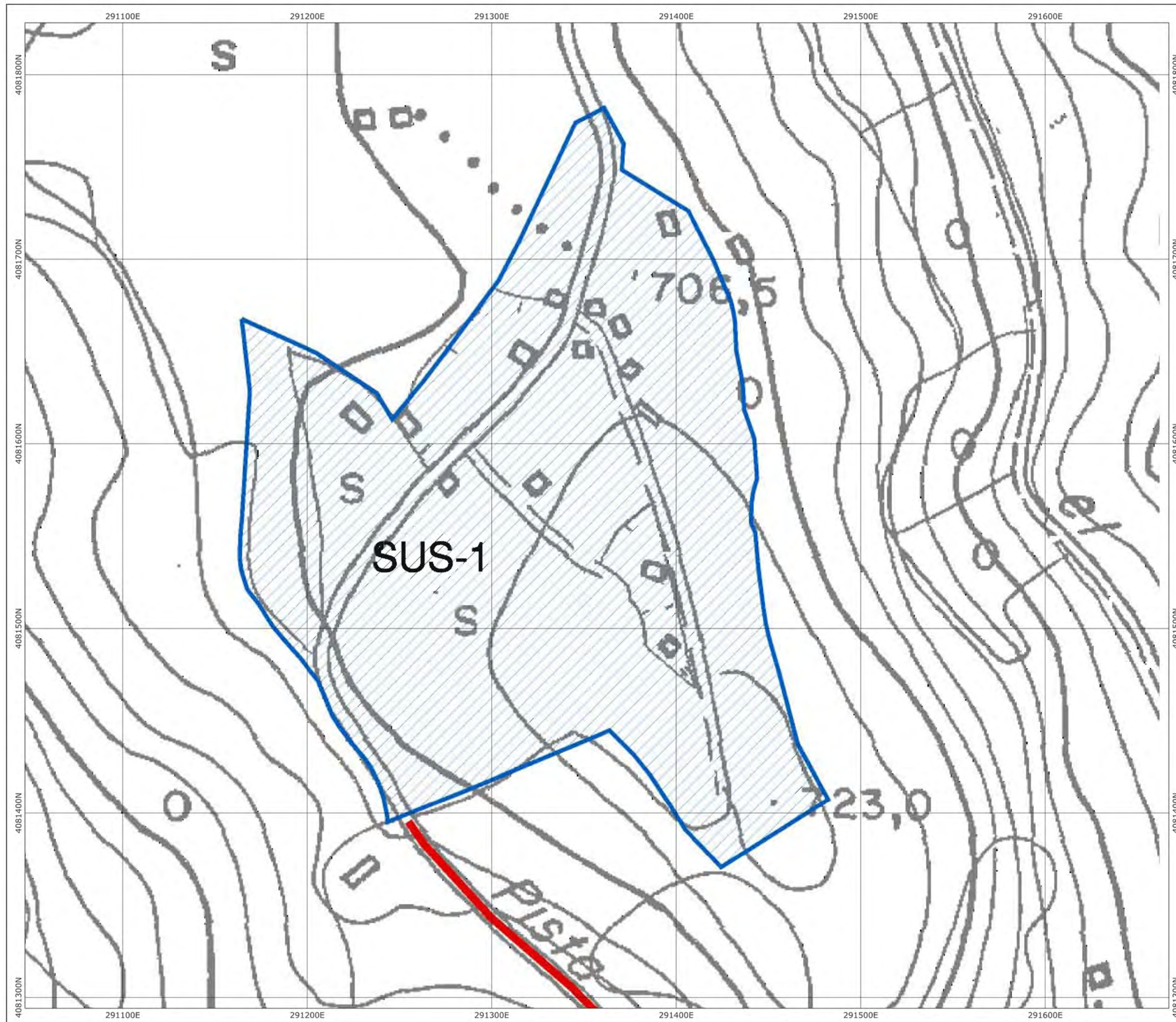
HOJA D

Escala: 1:2.000

Uds: metros

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Ayuntamiento de El Gastor



LEYENDA

— LIMITE TERMINO MUNICIPAL

— LIMITE DE SUELO URBANIZABLE

— LIMITE DE SUELO URBANO

SISTEMAS GENERALES

EQUIPAMIENTOS

Ⓜ ADMINISTRATIVO

Ⓢ EDUCATIVO

Ⓢ SOCIO-CULTURAL

Ⓢ DEPORTIVO

Ⓢ ASISTENCIAL

Ⓢ MERCADO

Ⓢ GENERICO

■ ESPACIOS LIBRES

— COMUNICACIONES

USOS GLOBALES

■ RESIDENCIAL

■ TERCIARIO

■ INDUSTRIAL

--- ELEMENTOS CATALOGADOS

--- ENTORNO BIC

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz

Ayuntamiento de El Gastor

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

ORDENACIÓN DETALLADA

I.14

HOJA E

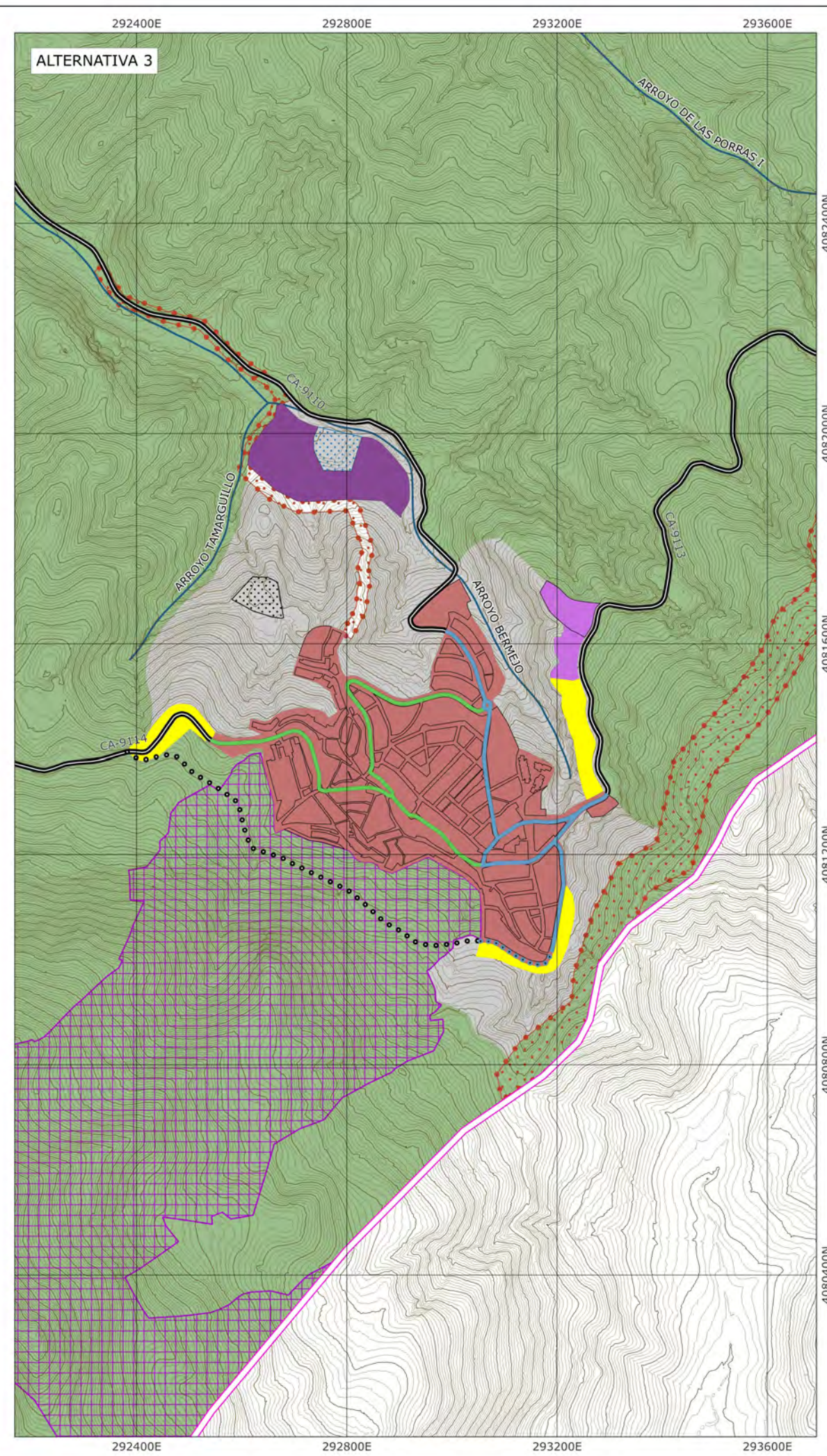
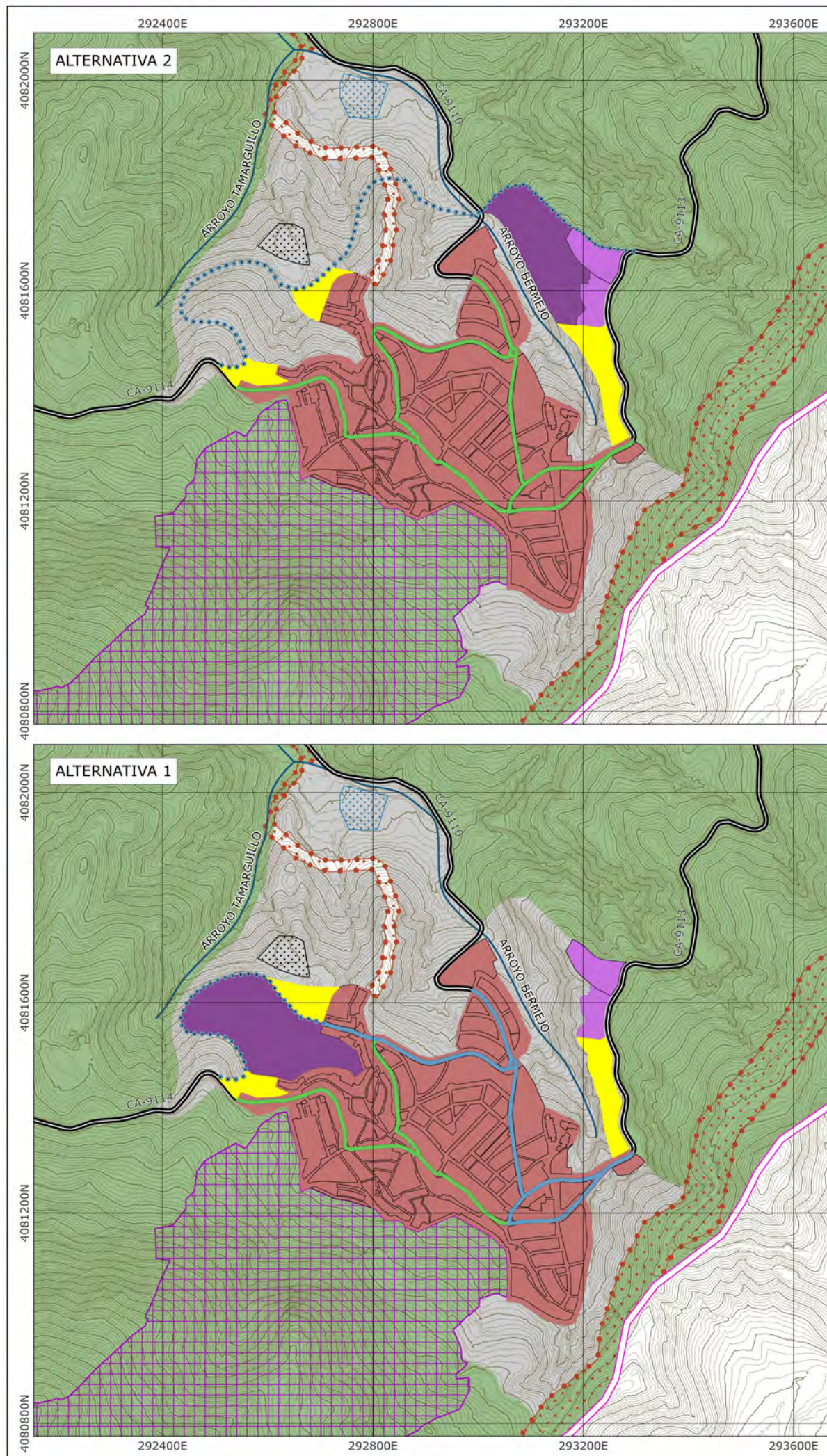
Escala: 1:2.000

Uds: metros

0 20 40 60 80 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Ayuntamiento de El Gastor



LEYENDA

— Límite del ámbito de ordenación

DETERMINACIONES COMUNES

Ordenación detallada (SU):

- Uso residencial
- Usos residencial - turístico

Ordenación general (SR):

- Suelo rústico común (SRCM)
- Suelo rústico preservado (SRPO)
- SR esp. protegido (SREP): monte público
- SR esp. protegido (SREP): vía pecuaria
- Eje cauce (DPH no deslindado)

Sistemas Generales:

- SS.GG. equip. comunit.: cementerio
- SS.GG. de movilidad: carretera

Redes generales y servicios técnicos:

- Estación depuradora

DETERMINACIONES ALTERNATIVAS

- ATU nueva urbanización en SR (uso productivo)

SS.GG. de movilidad:

- Nueva carretera en fase de estudio
- Viario urbano preferencia vehicular
- Viario urbano preferencia peatonal
- Viario urbano/interurbano propuesto
- Aparcamiento disuasorio

SITUACIÓN

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE Abril 2023

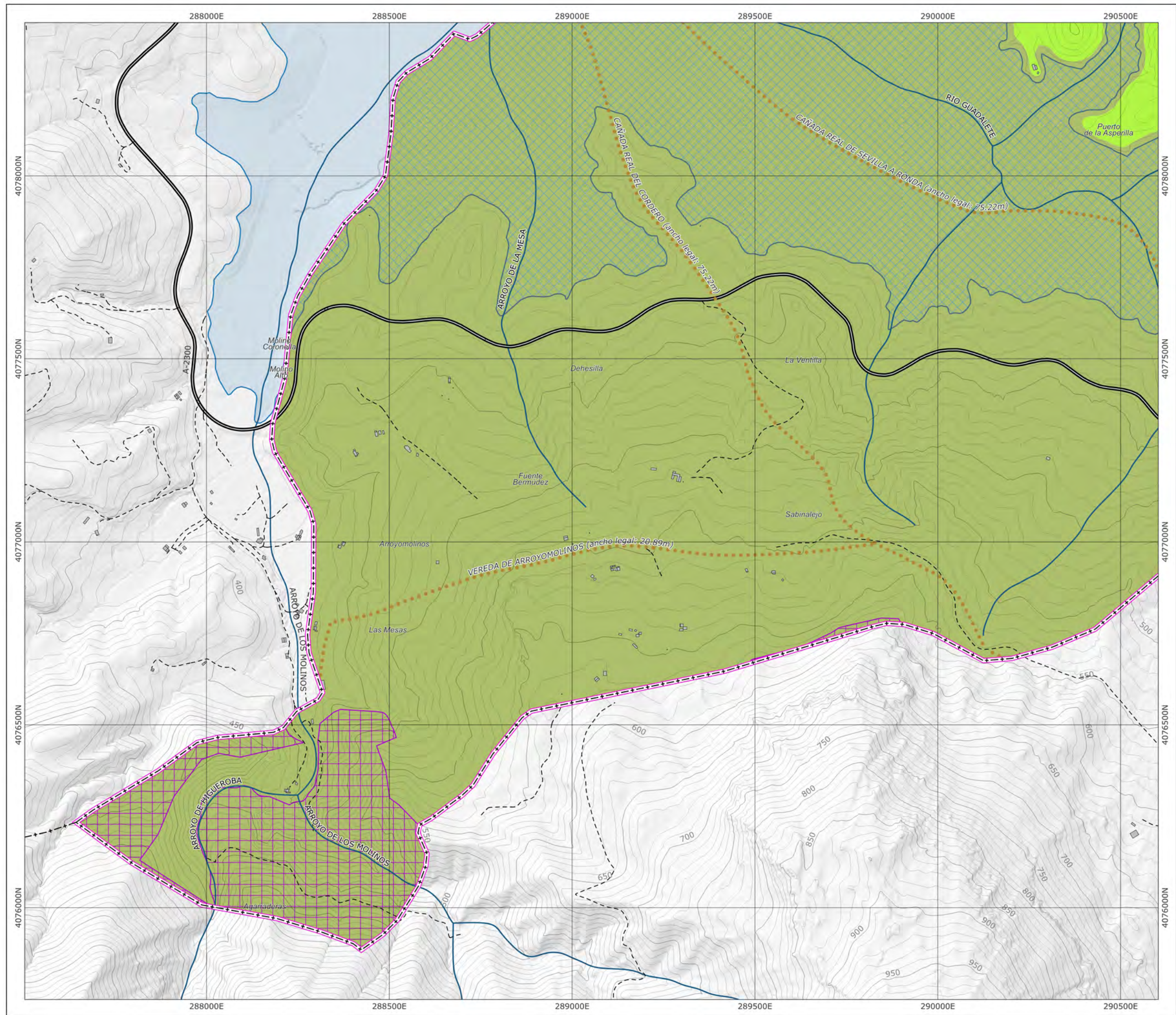
CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN 0.00

Escala: 1:10.000 Uds: metros

0 100 200 300 400 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830 Fuente: Elaboración propia



LEYENDA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo rústico (SR):

SR especialmente protegido (SREP):

- Espacio natural protegido
- Monte público deslindado

Dom. púb. no deslindado:

- Eje de cauce fluvial
- ▨ Embalse
- ... Vía pecuaria no deslindada
- Carretera

SR preservado por la ordenación (SRPO)

- Protección parque natural

EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

- Construcción del Catastro rústico

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz

Ayuntamiento de El Gastor

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

0.01
HOJA A

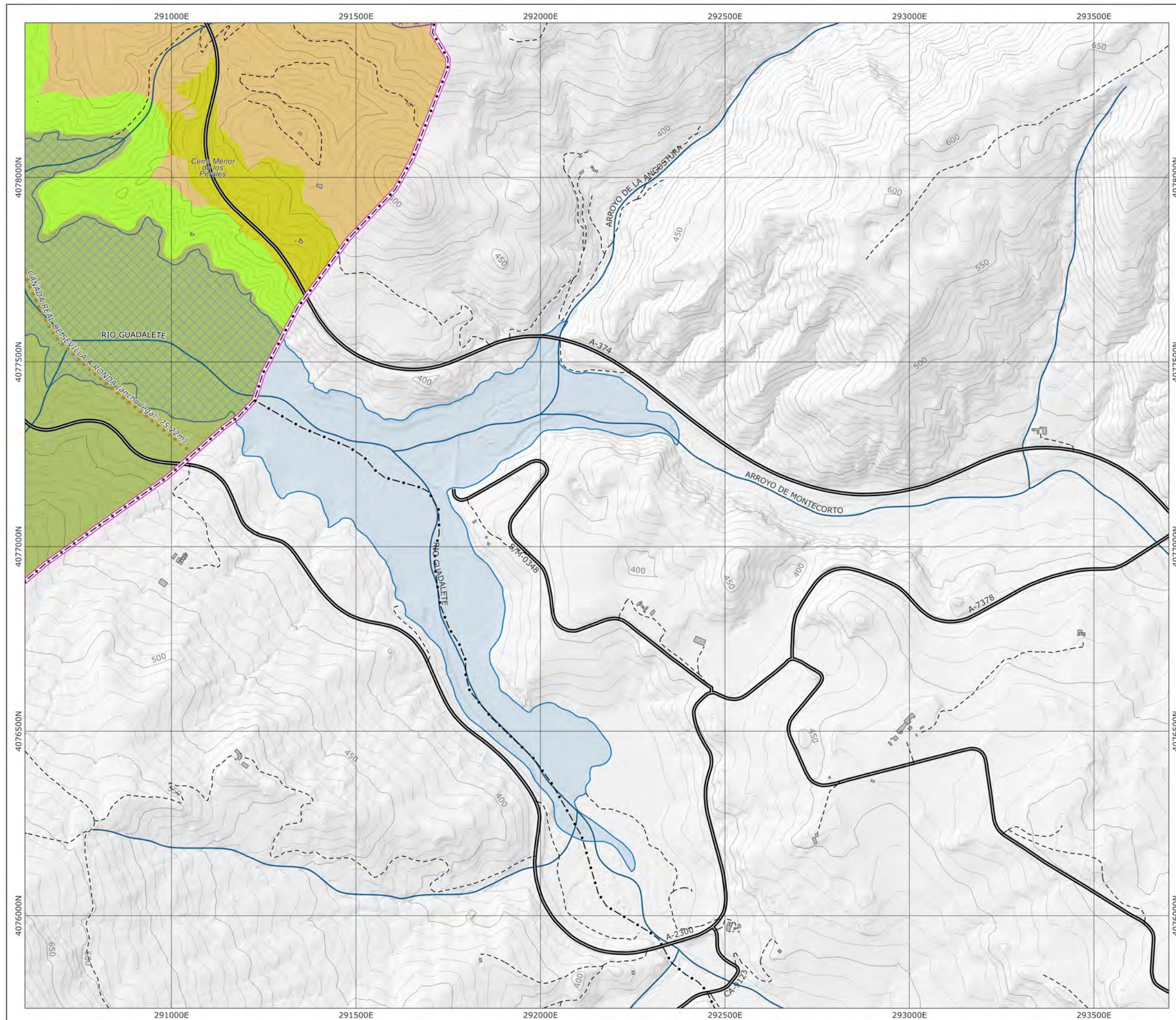
Escala: 1:10.000

Uds: metros

0 100 200 300 400 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica



LEYENDA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo rústico (SR):

SR especialmente protegido (SREP):

■ Espacio natural protegido

Dom. púb. no deslindado:

— Eje de cauce fluvial

▤ Embalse

••••• Vía pecuaria no deslindada

— Carretera

SR preservado por la ordenación (SRPO):

■ Protección parque natural

■ Valor agrícola

■ Valor forestal: zonas deforestadas

▤ Valor paisajístico

EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

■ Construcción del Catastro rústico

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz

Ayuntamiento El Gastor

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

0.01

HOJA B

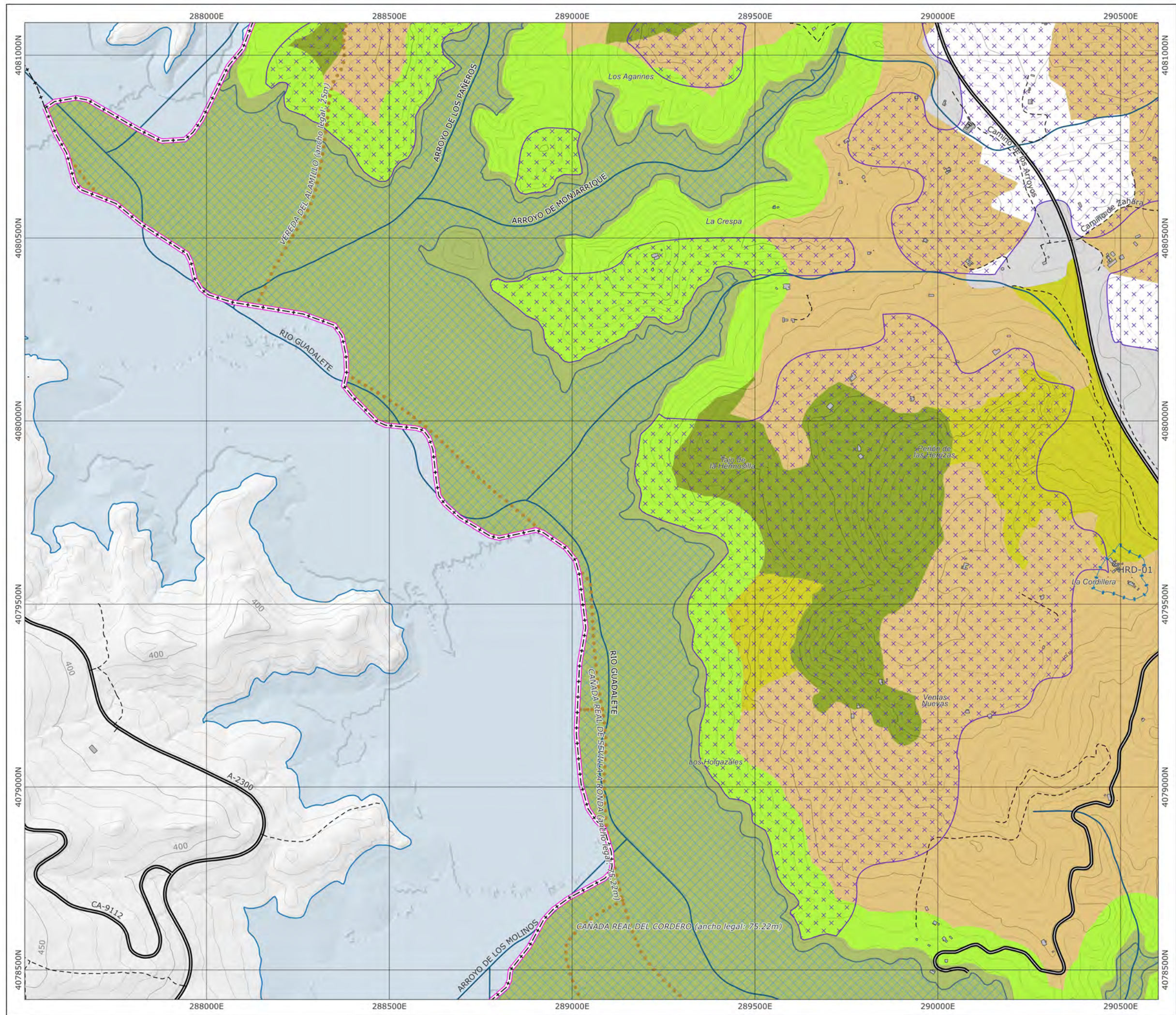
Escala: 1:10.000

Uds: metros

0 100 200 300 400 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica



LEYENDA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo rústico (SR):

SR especialmente protegido (SREP):

- Espacio natural protegido

Dom. púb. no deslindado:

- Eje de cauce fluvial
- Embalse
- Vía pecuaria no deslindada
- Carretera

SR preservado por la ordenación (SRPO)

- Protección parque natural
- Valor agrícola
- Valor forestal: zonas arboladas
- Valor forestal: zonas deforestadas
- Valor paisajístico

SR común (SRCM)

- SR Común (SRCM)

EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

- Construcción del Catastro rústico

HÁBITATS RURAL DISEMINADO

- Ámbito HRD
- HRD-01: La Cordillera
- HRD-02: El Gastor Chico

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz

Ayuntamiento El Gastor

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

0.01 HOJA C

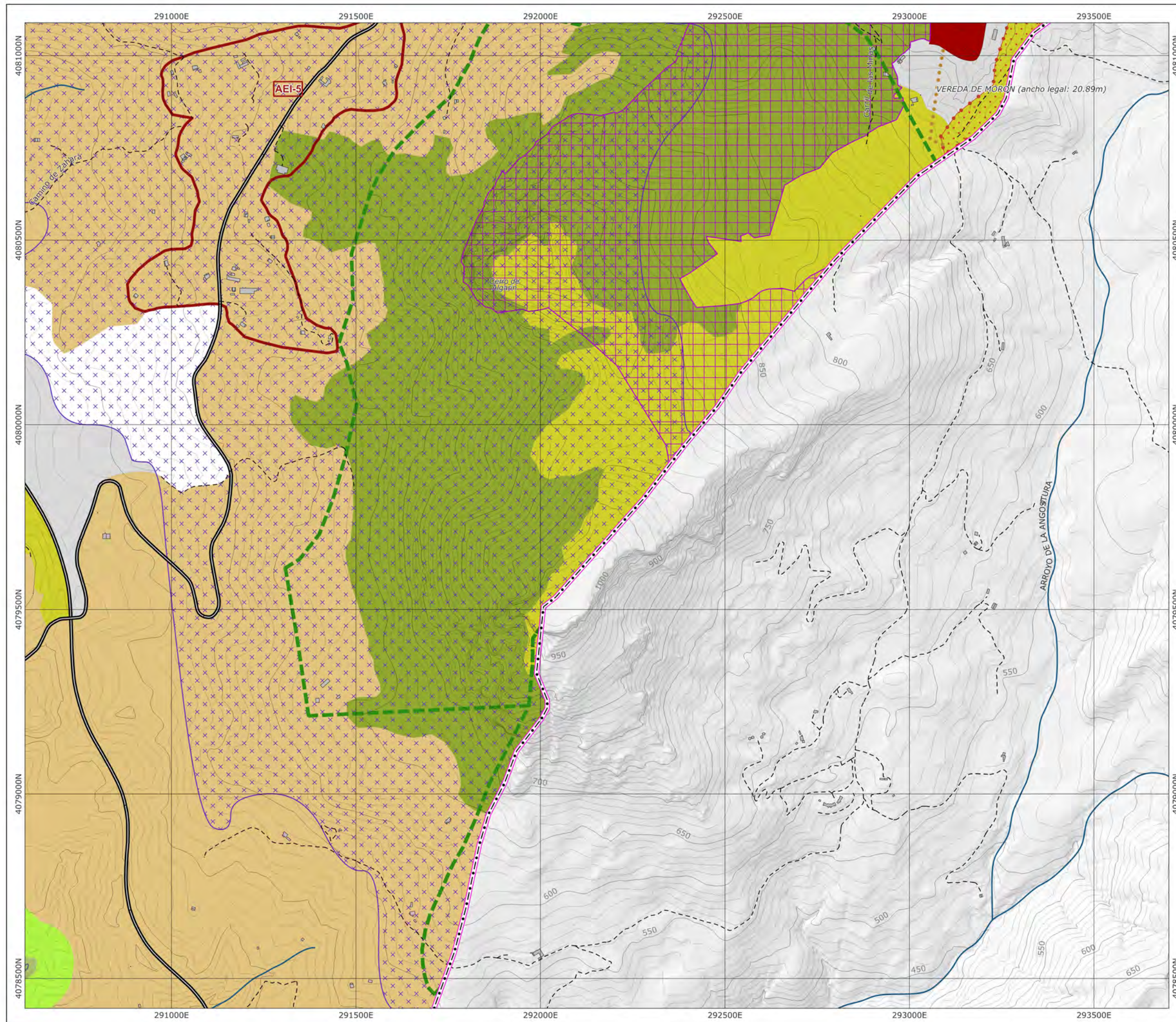
Escala: 1:10.000

Uds: metros

0 100 200 300 400 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica



LEYENDA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo urbano (SU):

- Uso global residencial

Suelo rústico (SR):

SR especialmente protegido (SREP):

- Espacio natural protegido
- Monte público deslindado
- Vía pecuaria deslindada

Dom. púb. no deslindado:

- Eje de cauce fluvial
- Embalse
- Vía pecuaria no deslindada
- Carretera

SR preservado por la ordenación (SRPO):

- Espacio catalogado por el PEPMF
- Protección parque natural
- Valor agrícola
- Valor forestal: zonas arboladas
- Valor forestal: zonas deforestadas
- Valor paisajístico

SR común (SRCM)

- SR Común (SRCM)

EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

- Construcción del Catastro rústico
- Agrupación de edificaciones irregulares

MAPA DE HOJAS

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA
A MUNICIPIOS
Servicio de Arquitectura y Urbanismo

**PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
EL GADOR**

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN GENERAL
DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

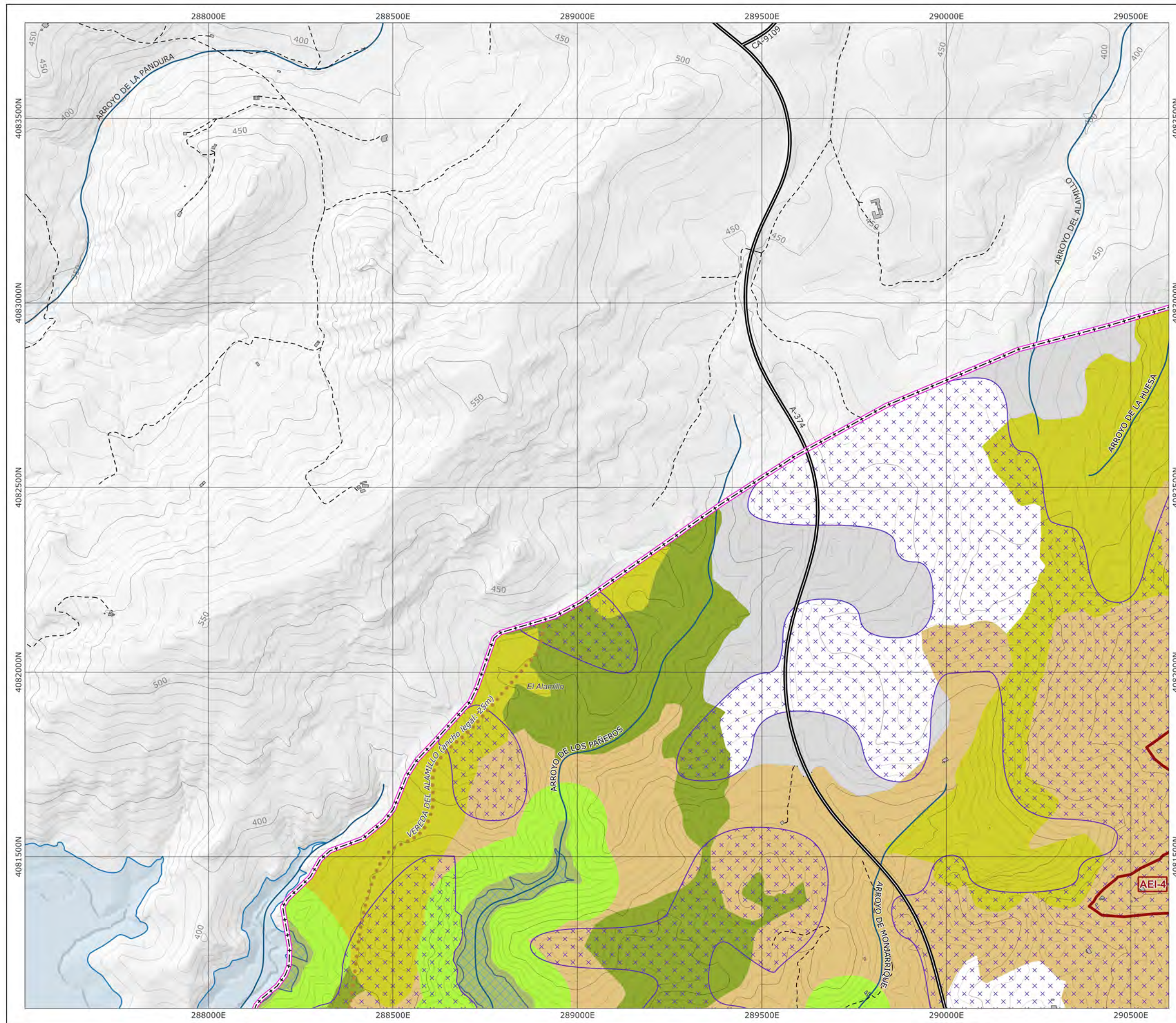
0.01
HOJA D

Escala: 1:10.000

Uds: metros

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica



LEYENDA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo rústico (SR):

SR especialmente protegido (SREP):

- Espacio natural protegido

Dom. púb. no deslindado:

- Eje de cauce fluvial
- Embalse
- Vía pecuaria no deslindada
- Carretera

SR preservado por la ordenación (SRPO)

- Protección parque natural
- Valor agrícola
- Valor forestal: zonas arboladas
- Valor forestal: zonas deforestadas
- Valor paisajístico

SR común (SRCM)

- SR Común (SRCM)

EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

- Construcción del Catastro rústico
- Agrupación de edificaciones irregulares

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz

Ayuntamiento El Gastor

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

0.01 HOJA E

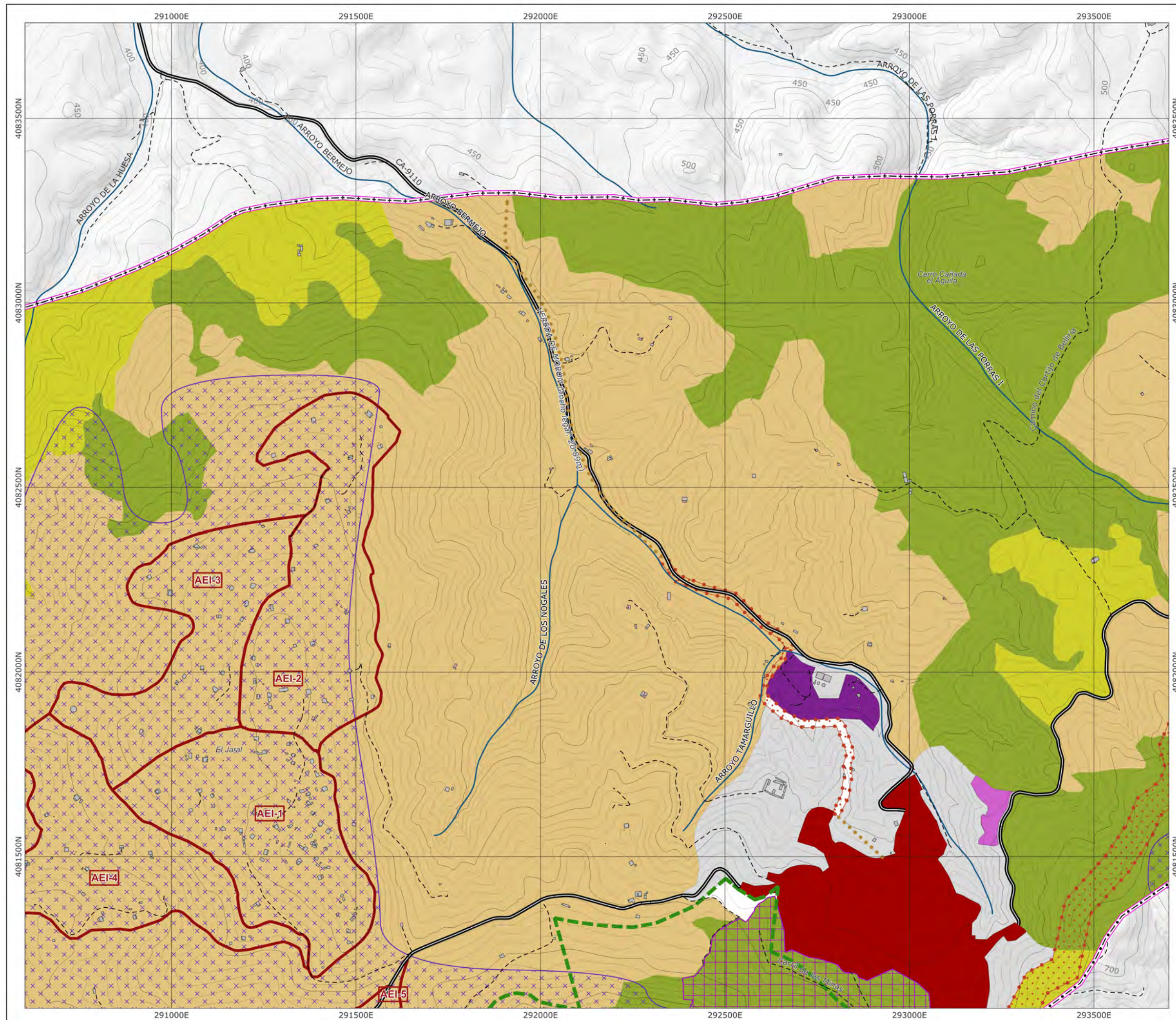
Escala: 1:10.000

Uds: metros

0 100 200 300 400 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica



LEYENDA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Suelo urbano (SU):
■ Uso global residencial
■ Uso global residencial - turístico
Suelo rústico (SR):
SR especialmente protegido (SREP):
□ Monte público deslindado
□ Vía pecuaria deslindada
Dom. púb. no deslindado:
— Eje de cauce fluvial
... Vía pecuaria no deslindada
— Carretera
SR preservado por la ordenación (SRPO)
□ Espacio catalogado por el PEPMF
■ Valor agrícola
■ Valor forestal: zonas arboladas
■ Valor forestal: zonas deforestadas
■ Valor paisajístico
SR común (SRCM)
■ SR Común (SRCM)
ATUs EN SUELO RÚSTICO
■ Uso productivo (polígono industrial)
EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO
■ Construcción del Catastro rústico
□ Agrupación de edificaciones irregulares



Diputación de Cádiz
COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS
Servicio de Arquitectura y Urbanismo

Ayuntamiento El Gastor

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

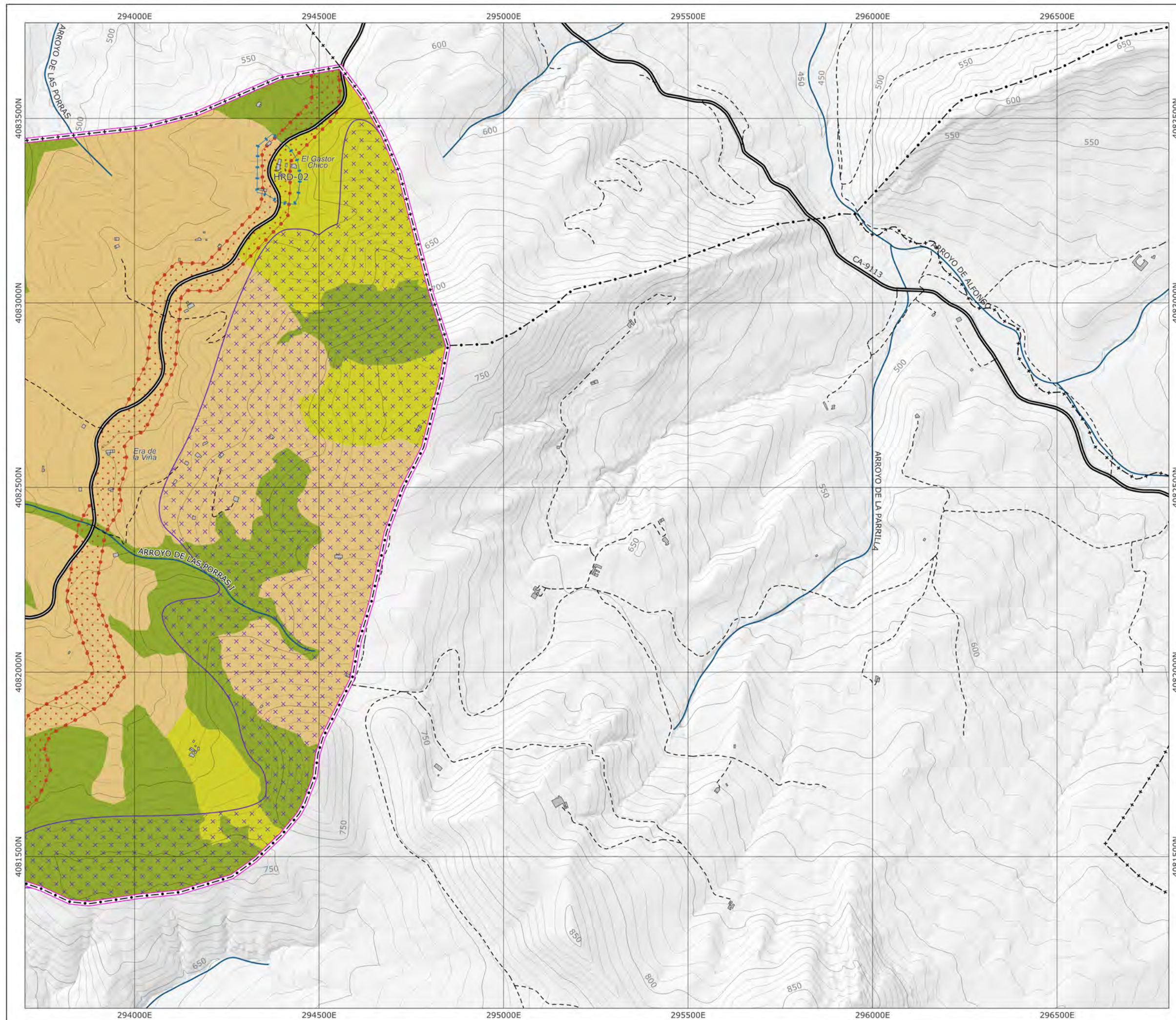
ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

0.01
HOJA F

Escala: 1:10.000

Uds: metros

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830
Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica



LEYENDA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo rústico (SR):

SR especialmente protegido (SREP):

Dom. púb. no deslindado:

SR preservado por la ordenación (SRPO):

EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

HÁBITATS RURAL DISEMINADO

Algodonales

Olvera

Ronda

Montecorto

Grazalema

Zahara

El Gastor

Diputación de Cádiz

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

Ayuntamiento El Gastor

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

0.01 HOJA G

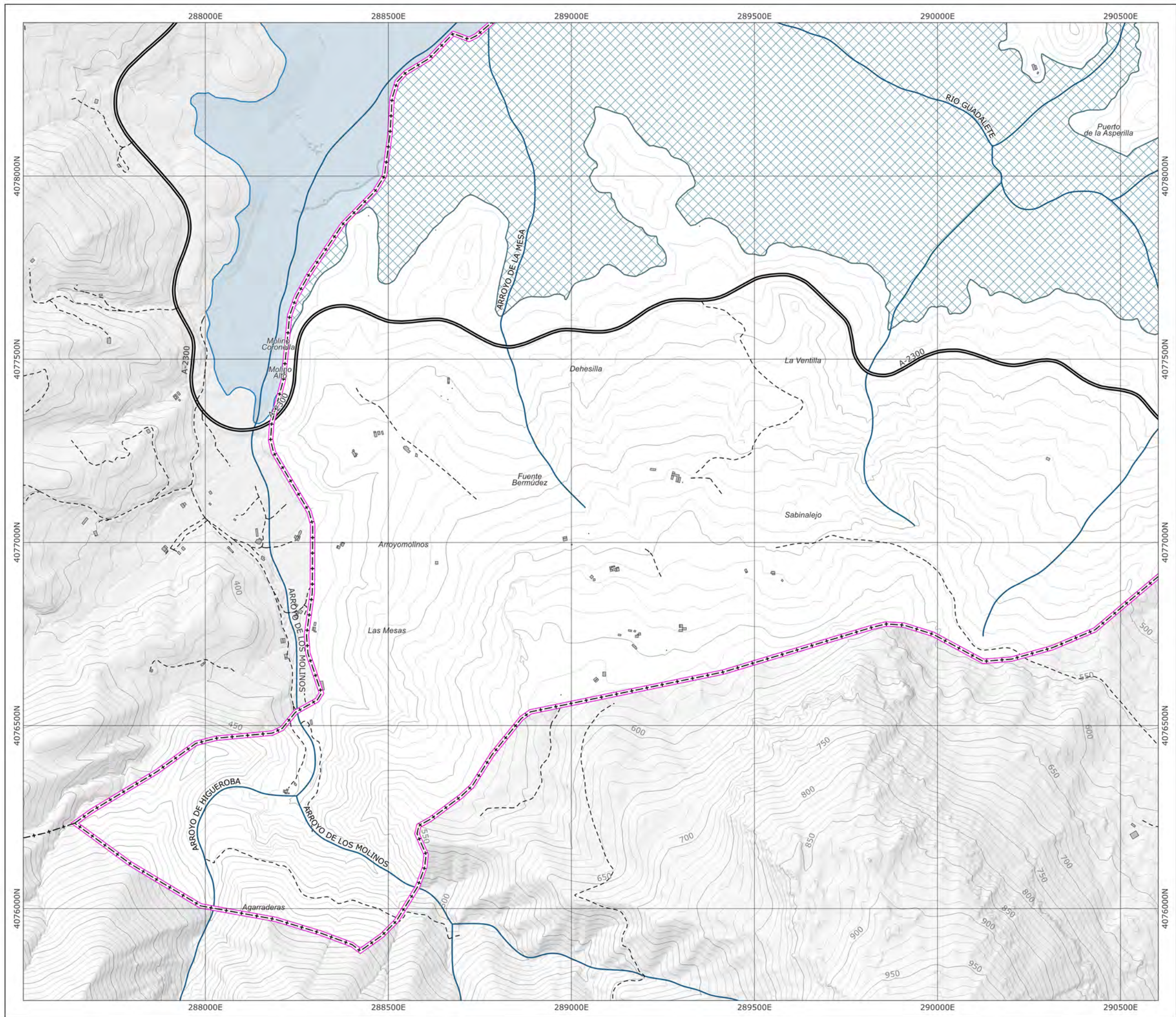
Escala: 1:10.000

Uds: metros

0 100 200 300 400 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica



LEYENDA

Embalse de Zahara-El Gastor

Construcción del Catastro rústico

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

SS.GG. de movilidad:

Carretera existente

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

Ayuntamiento El Gastor

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

0.02

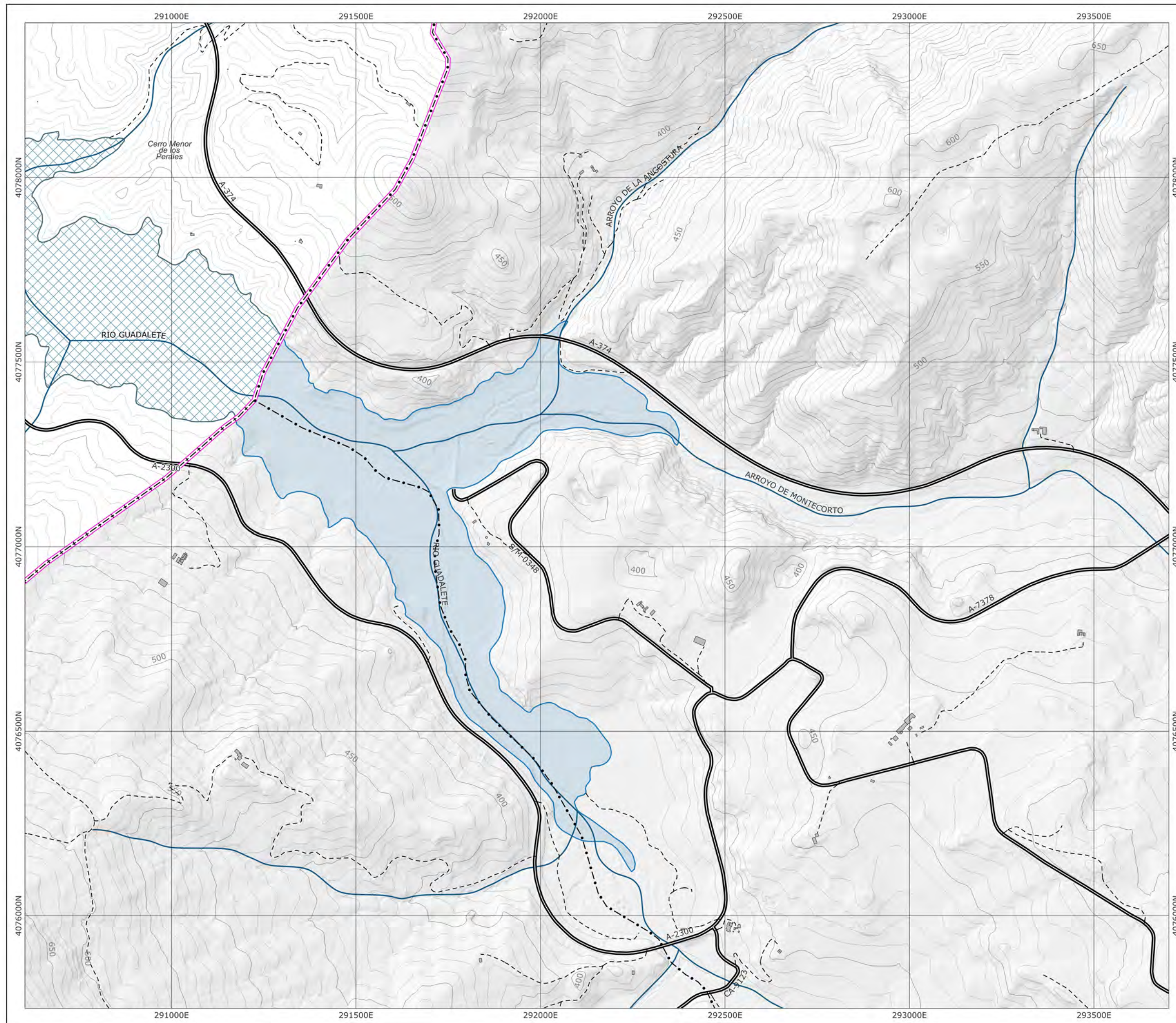
HOJA A

Escala: 1:10.000

Uds: metros

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Elaboración propia



LEYENDA

Embalse de Zahara-El Gastor

Construcción del Catastro rústico

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

SS.GG. de movilidad:

Carretera existente

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz

Ayuntamiento El Gastor

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

0.02
HOJA B

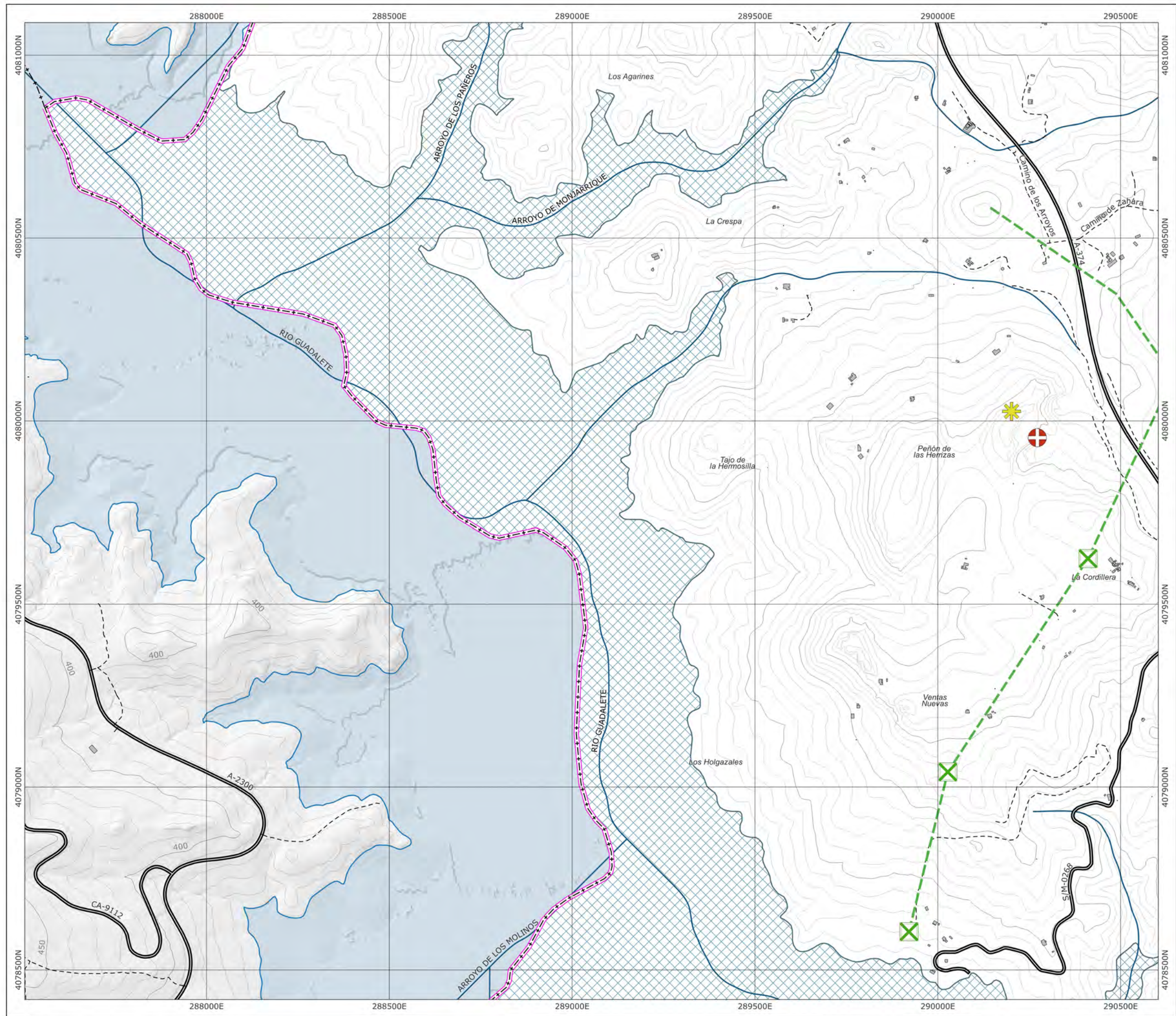
Escala: 1:10.000

Uds: metros

0 100 200 300 400 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Elaboración propia



LEYENDA

Embalse de Zahara-El Gastor

Construcción del Catastro rústico

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

SS.GG. de movilidad:

Carretera existente

Redes generales y servicios técnicos:

Línea eléctrica aérea

Centro de transformación

Antena de telecomunicaciones

Escombrera

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

Ayuntamiento de El Gastor

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

0.02
HOJA C

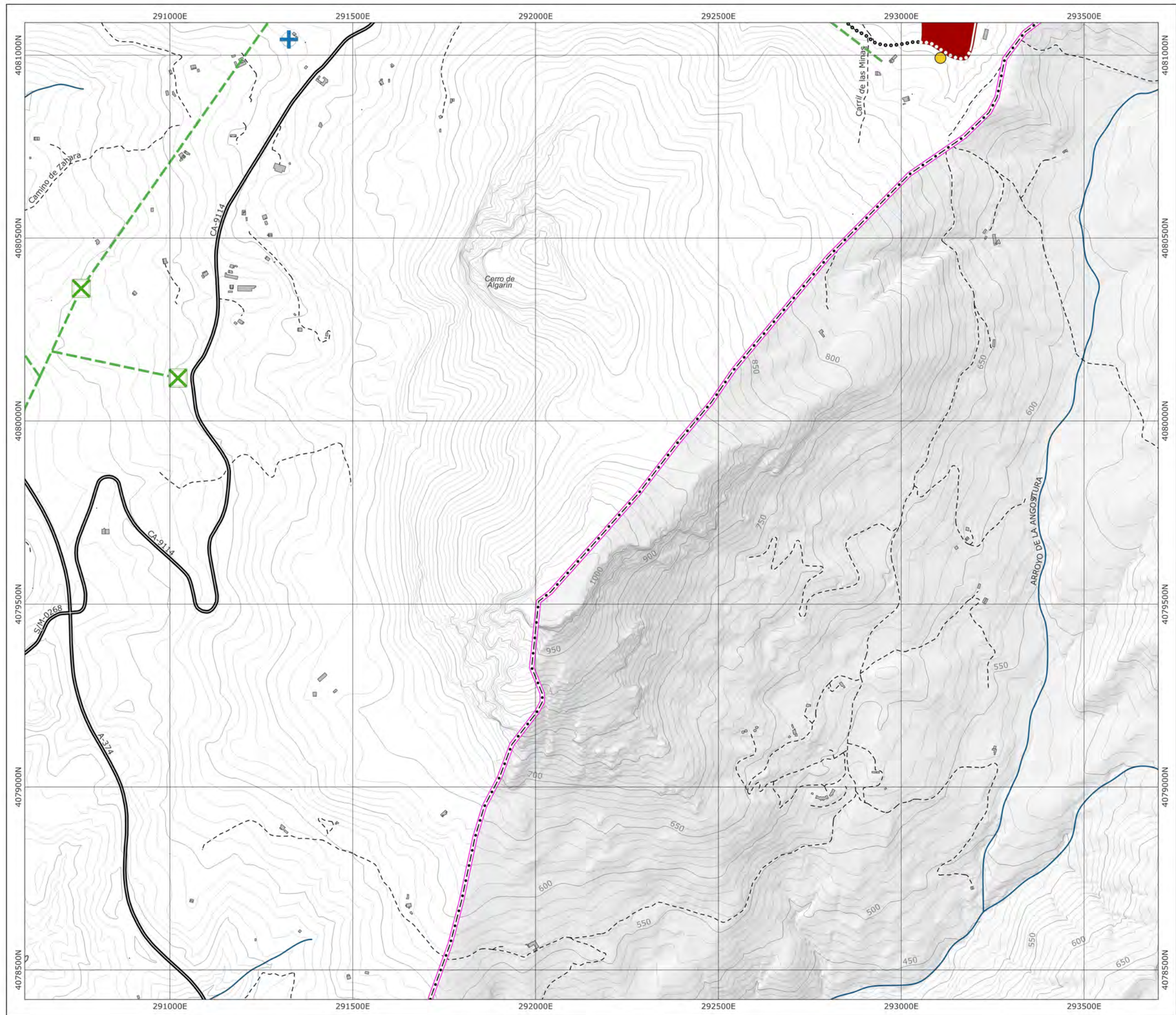
Escala: 1:10.000

Uds: metros

0 100 200 300 400 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Elaboración propia



LEYENDA

Embalse de Zahara-El Gastor

Suelo urbano

Construcción del Catastro rústico

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

SS.GG. de movilidad:

Carretera existente

Nueva carretera en fase de estudio

Vialio urbano existente

Vialio urbano propuesto

Aparcamiento disuasorio propuesto

Redes generales y servicios técnicos:

Línea eléctrica aérea

Centro de transformación

Estación de bombeo

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

Ayuntamiento El Gastor

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

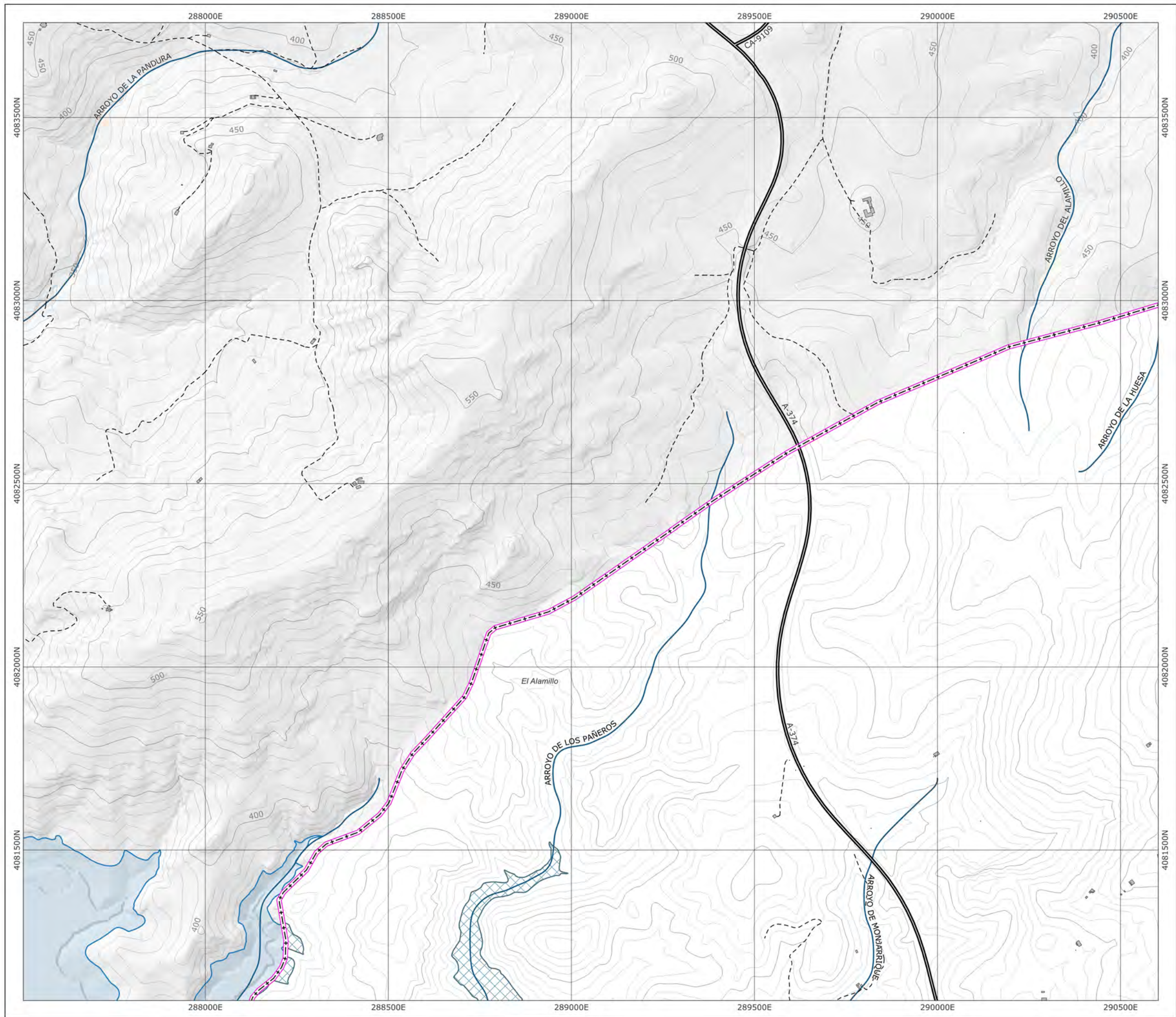
ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

0.02
HOJA D

Escala: 1:10.000 Uds: metros

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Elaboración propia



LEYENDA

Embalse de Zahara-El Gastor

Construcción del Catastro rústico

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

SS.GG. de movilidad:

Carretera existente

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

Ayuntamiento El Gastor

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

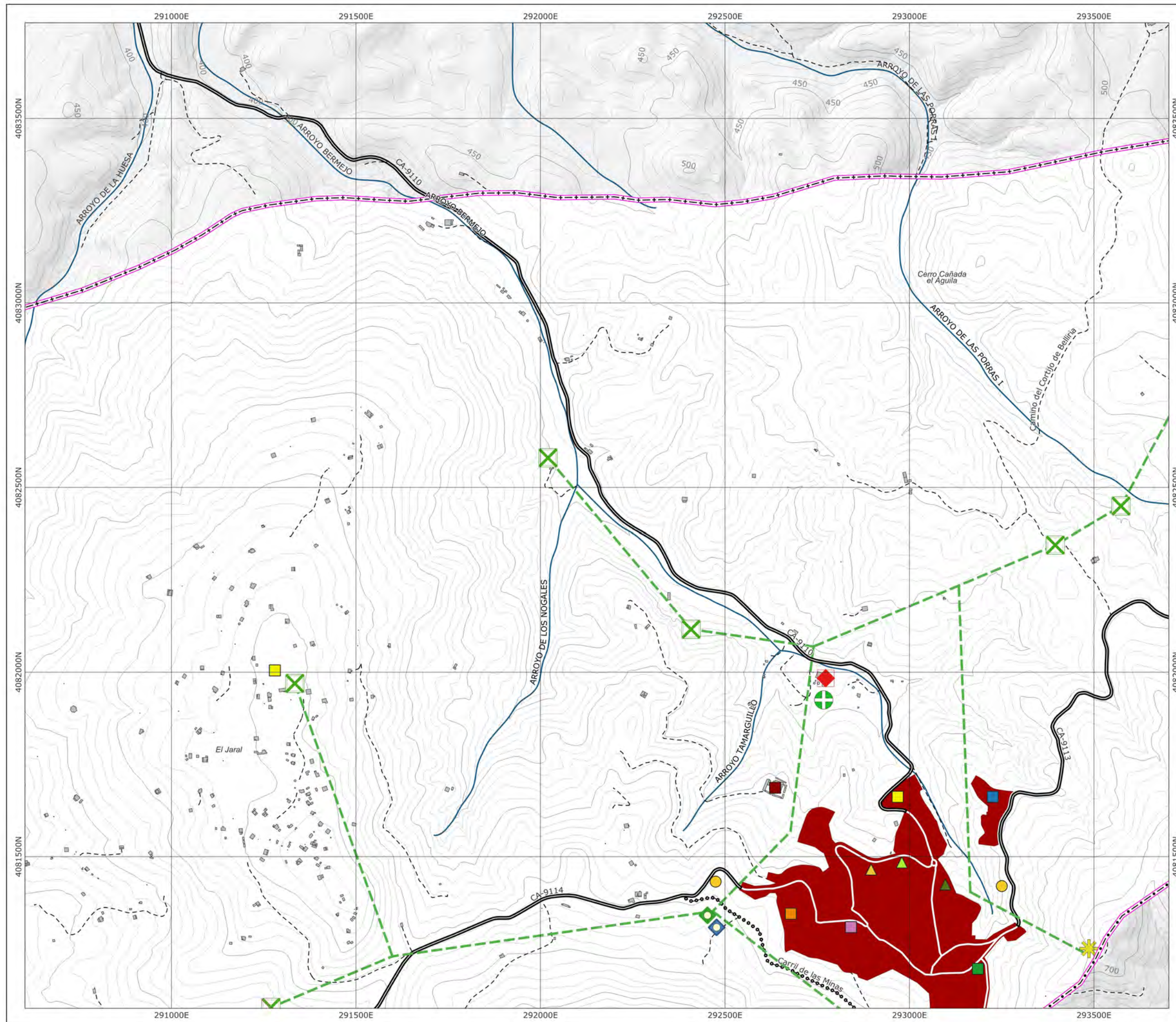
0.02
HOJA E

Escala: 1:10.000

Uds: metros

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Elaboración propia



LEYENDA

Suelo urbano

Construcción del Catastro rústico

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

SS.GG. de esp. libres y zonas verdes:

Parque urbano existente

Ampliación parque urbano

Plaza central

SS.GG. de movilidad:

Carretera existente

Nueva carretera en fase de estudio

Viario urbano existente

Aparcamiento disuasorio propuesto

SS.GG. de equipamientos comunitarios:

Piscina municipal

Sede Ayuntamiento

Ambulatorio

Equipamiento docente

Equipamiento deportivo

Cementerio

Redes generales y servicios técnicos:

Línea eléctrica aérea

Centro de transformación

Depósito

Ampliación de depósitos

Estación depuradora

Antena de telecomunicaciones

Punto limpio

MAPA DE HOJAS

Diputación de Cádiz

Ayuntamiento El Gastor

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

0.02
HOJA F

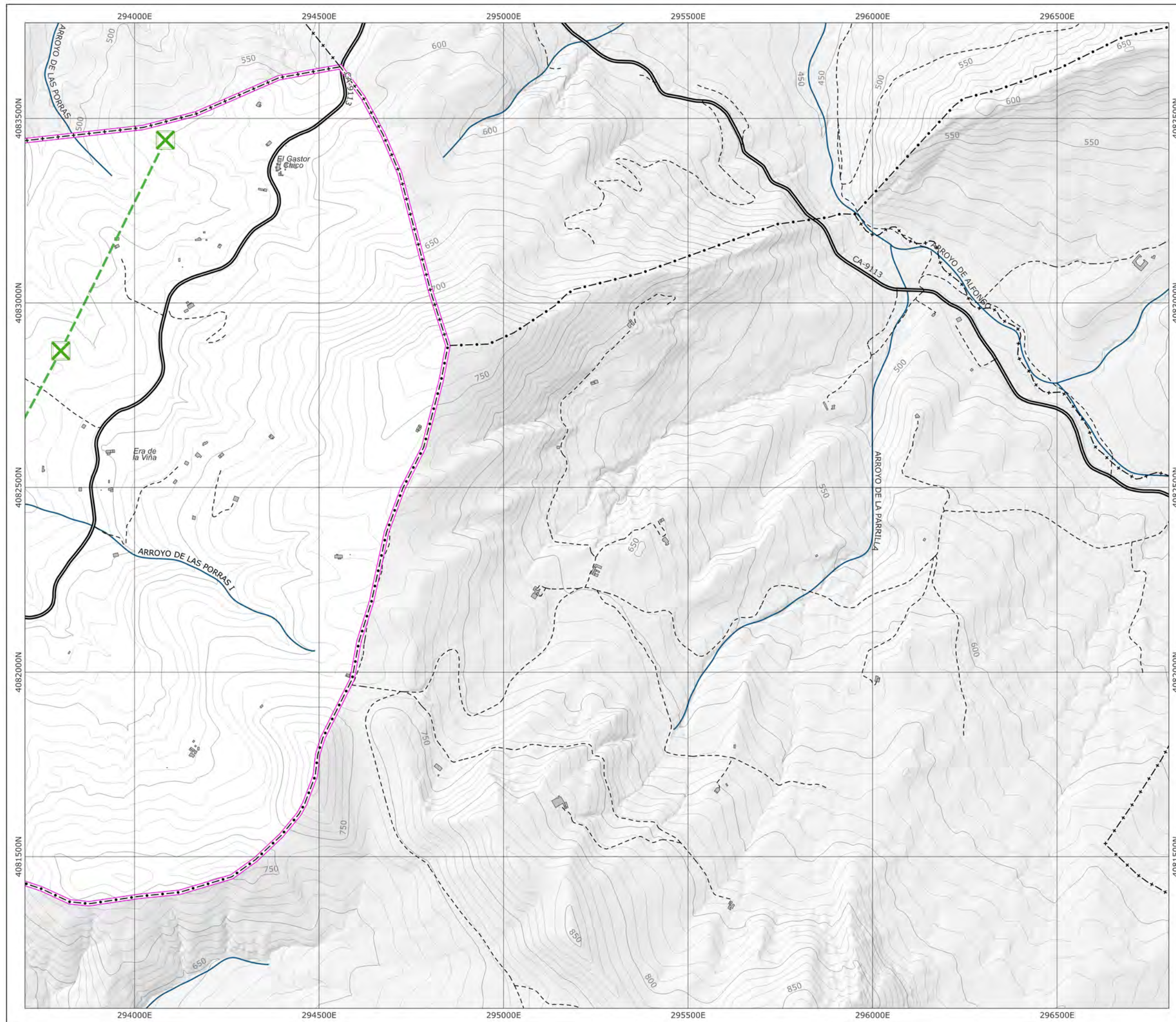
Escala: 1:10.000

Uds: metros

0 100 200 300 400 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

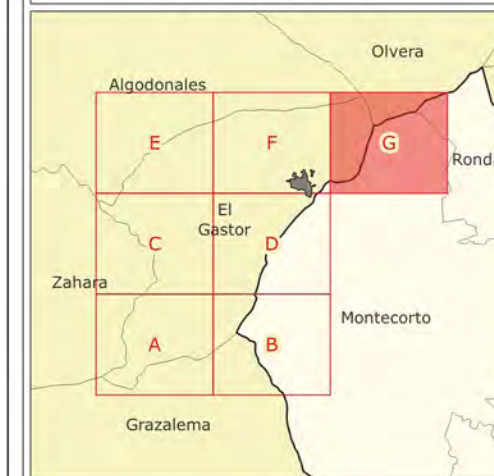
Fuente: Elaboración propia



LEYENDA

- Construcción del Catastro rústico
- ELEMENTOS ESTRUCTURANTES**
- SS.GG. de movilidad:
- Carretera existente
- Redes generales y servicios técnicos:
- Línea eléctrica aérea
- Centro de transformación

MAPA DE HOJAS



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

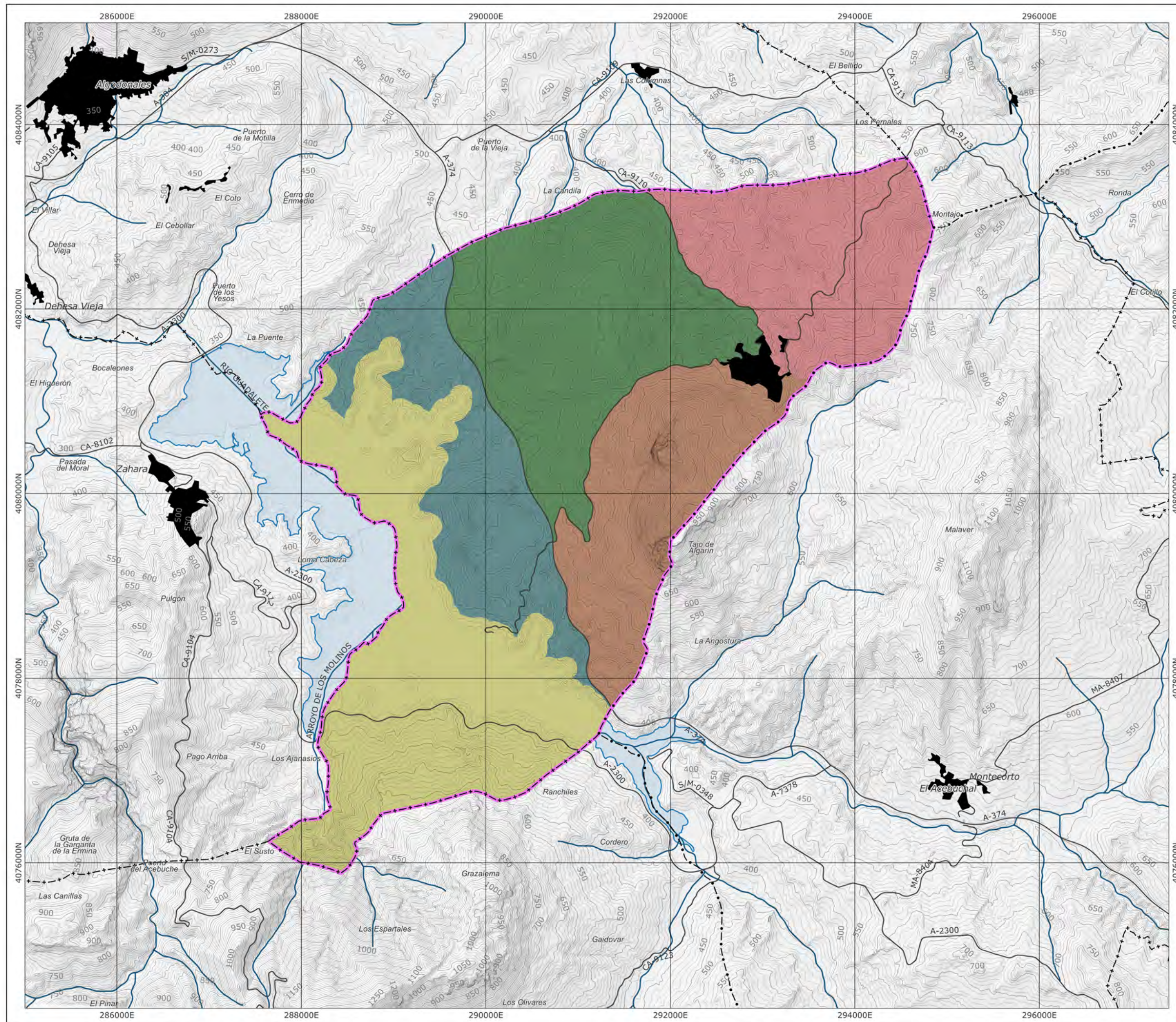
ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

0.02 HOJA G

Escala: 1:10.000 Uds: metros 0 100 200 300 400 m



CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830 Fuente: Elaboración propia



LEYENDA

- Límite ámbito de ordenación
- Límite de término municipal
- Límite de provincia
- Núcleo urbano
- Embalse Zahara-El Gastor

Zonificación del suelo rústico

- ZONA A. Parque natural Sierra de Grazalema y su zona de protección
- ZONA B. Área de influencia del embalse de Zahara-El Gastor
- ZONA C. Cerro y Tajo Lagarín y su área de influencia
- ZONA D. El Jaral y su entorno
- ZONA E. Era de la Viña y su entorno

SITUACIÓN

Diputación de Cádiz

COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

Ayuntamiento El Gastor

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

0.03

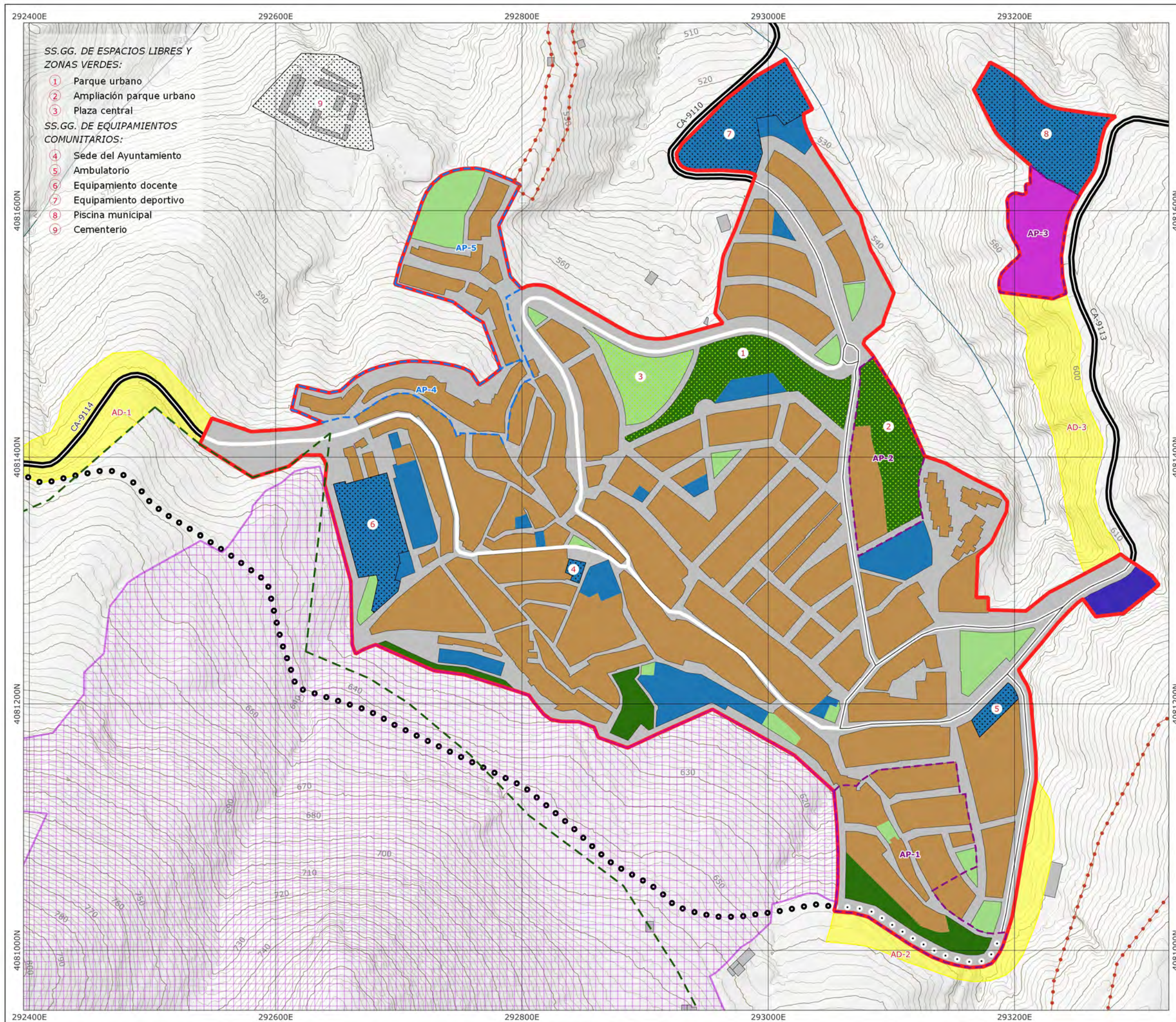
Escala: 1:40.000

Uds: metros

0 500 1.000 1.500 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales



- SS.GG. DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:**
- 1 Parque urbano
 - 2 Ampliación parque urbano
 - 3 Plaza central
- SS.GG. DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS:**
- 4 Sede del Ayuntamiento
 - 5 Ambulatorio
 - 6 Equipamiento docente
 - 7 Equipamiento deportivo
 - 8 Piscina municipal
 - 9 Cementerio

LEYENDA

ORDENACIÓN DETALLADA

Límites del suelo urbano

Usos pormenorizados:

Residencial

Residencial - turístico

Servicios

Dotacional - Equipamientos comunitarios

Dotacional - Espacios libres

Dotacional - Zonas verdes

Dotacional - Movilidad

Áreas preferentes (AP) delimitación de ATUs:

De reforma interior

De mejora urbana y de rehabilit. edificios

SOBRE EL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN

Monte público (SREP)

Deslinde de vía pecuaria (SREP)

Espacio catalogado por el PEPMF (SRPO)

Sistemas generales:

SS.GG. de espacios libres y zonas verdes

SS.GG. de equipamientos comunitarios

SS.GG. de movilidad:

Carretera existente

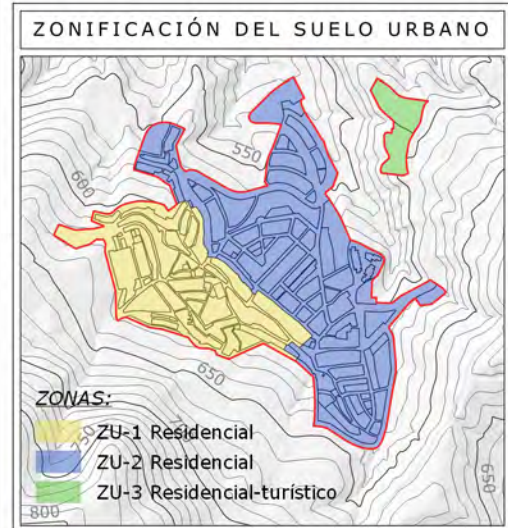
Nueva carretera en fase de estudio

Viario urbano pref. vehicular

Viario urbano pref. peatonal

Viario urbano propuesto

Aproximación discurrir



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EL GASTOR

DOCUMENTO DE AVANCE

Abril 2023

CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN DETALLADA DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA. CARACTERIZACIÓN Y DIRECTRICES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

0.04

Escala: 1:3.000

Uds: metros

0 40 80 120 m

CRS: ETRS89 / UTM zone 30N EPSG:25830

Fuente: Elaboración propia