

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

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

*RESOLUCIÓN de 7 de enero de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 6 de noviembre de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Innovación núm. 4. Título VII: Régimen del Suelo No Urbanizable del municipio de Fuentes de Andalucía (Sevilla), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 6 de noviembre de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Innovación núm. 4. Título VII: Régimen del Suelo No Urbanizable del municipio de Fuentes de Andalucía (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 19 de diciembre de 2013, y con el número de registro 5901, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía.

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

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 6 de noviembre de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Innovación núm. 4. Título VII: Régimen del Suelo No Urbanizable del municipio de Fuentes de Andalucía (Sevilla) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

«Visto el documento de Innovación núm. 4. Título VII: Régimen del Suelo No Urbanizable aprobado 002015/A02 provisionalmente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 3 de octubre de 2013, así como el Informe del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial de fecha 25 de octubre de 2013, resultan los siguientes

#### A N T E C E D E N T E S

Primero. El instrumento de planeamiento general vigente en Fuentes de Andalucía es el PGOU aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de enero de 2003, con Documento Complementario aprobado por el mismo órgano con fecha 4 de mayo de 2004. El PGOU se encuentra Adaptado Parcialmente a la LOUA en virtud del Decreto 11/2008, que se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 4 de septiembre de 2009.

Segundo. La innovación trata de realizar la armonización necesaria entre el articulado de las NNSS declarados vigentes por la Adaptación Parcial y lo estipulado en el Anexo Normativo de ésta, utilizando para ello la terminología contenida en las NNSS vigentes para la definición de usos, las áreas protegidas que de acuerdo con la LOUA se establece en la Adaptación Parcial y el establecimiento de usos característicos y autorizables en cada área protegida tanto mediante la definición genérica de éstos como pormenorizada. Todo ello motivado porque desde la aprobación y entrada en vigor de la Adaptación Parcial a la LOUA, en la tramitación de expedientes urbanísticos que afectan fundamentalmente al Suelo No Urbanizable se han puesto de manifiesto cuestiones susceptibles de distinta interpretación, entre las determinaciones de las NNSS y lo estipulado por la Adaptación Parcial en unos casos, o ciertas contradicciones entre lo que permanece vigente de las NNSS y lo estipulado

por la Adaptación Parcial en otros, motivadas porque en contra de lo que establece el artículo 3.3 del 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 la construcción de viviendas protegidas, la Adaptación Parcial ha alterado la regulación del SNU de Especial Protección con calificación no sobrevenida por deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial y/o que resultara de aplicación conforme a la legislación sectorial correspondiente.

Asimismo, se aprovecha la oportunidad para incluir una mención especial a “las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluidos su transporte y distribución cuando sean competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sean de promoción pública o privada” contemplándose como uso de utilidad pública o interés social, en base a lo establecido en el Capítulo V, Título I de la LOUA y en el artículo 12 de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de Fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, dada la fuerte apuesta de Fuentes de Andalucía por las Energías Renovables y propiciando así una comprobación más ágil de su compatibilidad urbanística.

De otro lado, atendiendo a las peculiaridades del parcelario rústico de Fuentes de Andalucía (poca anchura y mucho fondo), se revisa el artículo relativo al concepto de Núcleo de Población, en lo relativo a las distancias entre edificaciones, distinguiendo entre agropecuarias, industriales o residenciales.

Finalmente, en la nueva redacción del régimen de Suelo No Urbanizable se ha procurado actualizar las referencias normativas de aplicación, sustituyendo la denominación de las derogadas por las actualmente vigentes. Igualmente se ha aprovechado para introducir una mayor concreción en determinados artículos con objeto de facilitar una mayor acomodación de éstos a la LOUA.

Tercero. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con lo especificado por el artículo 36.2 del citado texto legal.

Cuarto. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

- Informe del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de fecha 18.5.2012, en el que se concluye lo siguiente:

“1. La modificación planteada no debe someterse a la Evaluación Ambiental en los términos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. Las ampliaciones, reformas o nuevos proyectos de construcción de instalaciones resultado de la presente Modificación, se someterán a la autorización administrativa ambiental que corresponda en su caso según la legislación vigente.”

- Informe de la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de fecha 2.10.2012, emitido en virtud de lo establecido en la disposición adicional octava de la LOUA y en el artículo 14.1.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio, que concluye lo siguiente:

“Analizando las determinaciones del proyecto, se entiende que no generan una incidencia en la ordenación del territorio a los efectos establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la LOUA, ya que al no proponer nuevas clasificaciones del suelo urbanizable no conlleva repercusión alguna en el sistema de asentamientos ni en el sistema de comunicaciones y transportes, así como tampoco en infraestructuras y servicios supramunicipales.”

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía para la resolución definitiva de este instrumento, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el instrumento se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procedería su aprobación.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado del Gobierno en Sevilla de la Junta de Andalucía, en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre y del artículo 18 del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada en el artículo 10.3 del mismo texto legal

#### HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el documento de Innovación núm. 4. Título VII: Régimen del Suelo No Urbanizable aprobado provisionalmente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 3 de octubre de 2013, de conformidad con lo establecido por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3.º Publicar la presente resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

#### ANEXO II

#### TÍTULO VII

#### RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

En el suelo clasificado como no urbanizable por las Normas Subsidiarias de Fuentes de Andalucía se establecen las siguientes categorías:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica:

a) Áreas de especial protección y de restauración paisajística y ecológica del espacio público. Red de vías pecuarias.

b) Áreas de especial protección y restauración paisajística y ecológica del espacio público. Dominio público Hidráulico de los cauces fluviales.

c) Áreas de especial protección por sus valores arqueológicos y culturales. Áreas de protección arqueológica (BIC).

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística:

a) Áreas de especial protección y de restauración paisajística y ecológica del espacio público. Áreas lagunares de propiedad municipal.

b) Áreas de especial protección de la vegetación natural.

c) Áreas de especial protección por sus valores arqueológicos y culturales. Enclaves Arqueológicos (yacimientos) y Edificaciones de interés.

d) Áreas de especial protección por sus valores paisajísticos.

- Área de Especial Protección Paisajística del Conjunto Histórico.
- Área de Especial Protección Paisajística de los relieves alomados de SW.
- Área de Especial Protección Paisajística de la ladera de borde de Terraza.
- e) Áreas de especial protección del viario periurbano.

3. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural: es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, resultando inadecuados para un desarrollo urbano y al tiempo cumplir una función equilibradora del sistema territorio.

4. Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable, distinguiendo los siguientes tipos:

- a) Sistema General de Comunicaciones.
- b) Sistema General de Infraestructuras.
- c) Sistema General de Espacios Libres.
- d) Sistema General de Equipamientos.

## CAPÍTULO 1

### Ámbito y Régimen Jurídico

#### Art. 7.1.1. Ámbito.

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados como No Urbanizables.

2. Sus delimitaciones son las grafiadas en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación de suelo.

#### Art. 7.1.2. Régimen Jurídico de la propiedad del Suelo No Urbanizable.

Cualquiera que sea la zona el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impongan estas Normas y los instrumentos que las desarrollen, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, los siguientes derechos y deberes:

##### 1. Derechos:

a) Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.

b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en las presentes Normas, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

##### 2. Deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b) Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c) Conservar y mantener el suelo y en su caso, su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

d) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire

e) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

f) Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidas obras o servicios públicos.

#### Art. 7.1.3. Edificios, Parcelas y Usos Fuera de Ordenación.

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes que resultaren disconformes con las determinaciones de las presente normas quedaran en situación legal de fuera

de ordenación, o en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, según corresponda, siguiendo los criterios establecidos en el artículo 3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. El régimen jurídico aplicable a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación será el siguiente:

a) Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación y a la posibilidad o no de edificar, las intervenciones admisibles sobre las construcciones existentes serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios a las Normas. Salvo las obras autorizadas con carácter excepcional, conforme al apartado siguiente, cualquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a un incremento del valor de las expropiaciones.

b) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

c) Cuando la disconformidad afecte al tamaño de la parcela o a la situación de la edificación en ella, se admitirán, además de las anteriores, las obras de reforma y los cambios de uso o reutilizaciones, siempre que se cumplan las determinaciones de las presentes Normas.

3. La preexistencia de las situaciones a que se refiere el apartado primero del presente artículo, se acreditará mediante documento de licencia, registral o mediante cualquier otro medio de prueba reconocido en el ordenamiento jurídico existente.

#### Art. 7.1.4. Parcelaciones Rústicas.

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dicha parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán darse lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que, racional y justificadamente, puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

2. Con carácter general la parcela rústica no podrá ser inferior a la unidad mínima de cultivo que se considera de 2,5 ha en secano y 0,25 ha (2.500 m<sup>2</sup>) en regadío. En cualquier segregación de regadío deberá justificarse que las parcelas resultantes conservarán el carácter de regadío.

3. Únicamente podrán segregarse parcelas por debajo de la mínima establecida cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública y social de titularidad y uso público.

b) Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada algún uso perteneciente al viario y comunicaciones, o a las infraestructuras y servicios, tales como gasolineras, estaciones de servicio, transformadores, depósitos de agua o depuradoras.

c) Cuando la segregación se produzca para unirla a otra u otras, a fin de completar la superficie de la unidad mínima, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de esa unidad.

d) Cuando la segregación sea indispensable para la incorporación de terrenos al proceso urbanizador en el ámbito de sectores o unidades de ejecución contempladas en el planeamiento.

En los dos casos primeros deberá procederse conjuntamente a la tramitación de la solicitud de autorización para la segregación y para la instalación de que se trate, debiendo comenzar la construcción en el plazo de un año a contar desde la fecha de autorización. En caso contrario se procederá a revisar el acto administrativo de la autorización.

4. Se consideran indivisibles las fincas que:

a) Tengan unas dimensiones inferiores al doble de la superficie determinada como unidad mínima de cultivo, excepto en los casos indicados en el apartado 3 anterior.

b) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de su superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

c) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellas.

En relación con los dos apartados anteriores, la capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo, consiguientemente y a los efectos de posibilidades de división de la misma, recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello sin perjuicio de las posibles ampliaciones que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

5. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones y segregaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados.

Art. 7.1.5. Normas relativas a las parcelaciones urbanísticas.

1. No se autorizarán las parcelaciones urbanísticas, considerándose por tales la división simultánea de terrenos en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de núcleo de población.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parcela de superficie inferior a la establecida como mínima edificable o indivisible, según el resultado de aplicar a la total superficie el porcentaje que represente cada cuota indivisa. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

Art. 7.1.6. Concepto de Núcleo de Población.

1. Se entiende por núcleo de población todo asentamiento de población o actividades que genere relaciones o necesidades de servicios, equipamientos o infraestructuras comunes o de dependencia entre edificaciones, equiparables a las del suelo urbano.

2. Así, se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) o bien cuenten con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.

b) La situación de edificación a distancia entre ellas menor de:

- 200 metros en caso de edificaciones destinadas a vivienda y/o la existencia de dos o más viviendas por hectárea o de tres en dos hectáreas.

- 100 metros en caso de edificaciones de uso distinto al de vivienda y/o cuando en una circunferencia de radio 150 metros y centro en la edificación pretendida, se localicen cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los cien (100,00) metros cuadrados construidos.

Se exceptúan los conjuntos edificatorios vinculados a una misma explotación agropecuaria o aquellos que resulten del desarrollo de una actuación de utilidad pública e interés social en el suelo no urbanizable.

c) La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia de un núcleo de población existente inferior a doscientos metros en caso de que éstas se destinen a vivienda o inferior a cien metros en caso de aquellas que se destinen a cualquier otro uso.

d) La ejecución de obras de urbanización en el Suelo No Urbanizable como apertura de caminos, mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o de energía eléctrica, transformadores de Alta Tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a una finca procedente de segregación de otra, siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.

e) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o contraria a las pautas parcelatorias de los usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo exigible.

f) Contar con instalaciones comunales de centro sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los propietarios.

g) Existir publicidad claramente mercantil en los terrenos o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contenga la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

h) La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado.

## CAPÍTULO 2

### Regularización de los Usos y la Edificación

Art. 7.2.1. Clases de Usos.

1. Los usos del suelo y edificación en las zonas del Suelo No Urbanizable serán los propios de la actividad agropecuaria. Por ello, sólo se autorizarán usos y aprovechamientos agrícolas del territorio y edificaciones que tengan por objeto construcciones o instalaciones al servicio de explotaciones agrícolas o pecuarias. También, ante la necesidad de posibilitar el desarrollo territorial, serán autorizables aquellas construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, regulándose en la presente Sección.

2. No obstante lo anterior, con carácter de excepcionalidad, según establece el artículo 42 de la LOUA, podrán autorizarse por el Órgano autonómico, aquellas edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

#### Art. 7.2.2. Uso Agropecuario.

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agropecuaria entendiendo como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal y maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

2. Dentro de ellas se regulan específicamente las siguientes:

a) Actividades Agrícolas: Se incluyen en esta categoría las directamente vinculadas al cultivo de especies vegetales.

b) Actividades Ganaderas: Se incluyen en esta categoría la cría de todo tipo de ganado y animales en general. Dentro de la misma se prevén específicamente:

- Establos, granjas avícolas o similares, incluyendo aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales y sus productos, con capacidad de alojamiento superior a doscientas cincuenta (250) cabezas de bovino, o quinientos (500) porcinos, o mil (1000) cabezas de caprinos u ovinos, o dos mil (2000) conejos o diez mil (10.000) aves.

c) Actividades Forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

Dentro de la misma se prevé específicamente la tala de conservación, entendiendo por tal el derribo de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos.

- En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.

- Como parte de la labor de limpieza y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.

- Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.

d) Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria.

- Obras e instalaciones anejas a la explotación: se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de la actividad primaria, tal como almacenes de productos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc...

Obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación: se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando éstas y aquéllas se abastezcan de materia prima obtenida mayoritariamente de la explotación dentro de la cual se ubiquen o, en su defecto, del entorno territorial próximo. Se trata en definitiva de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan.

- Infraestructuras al servicio de la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

- Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos los movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia (en caso de no estar contemplados en proyectos tramitados de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable) cuando las obras superen una superficie de 2500 m<sup>2</sup> o un volumen superior a 5000 m<sup>3</sup> de tierra.

- Captaciones de agua: Se consideran aquí aquellas instalaciones y obras que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Junta de Andalucía y a su legislación específica.

#### Art. 7.2.3. Usos vinculados a las obras públicas.

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, y, específicamente el uso del suelo donde se implanten las infraestructuras.

2. Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán usos provisionales a los efectos de aplicación del TRLS/2008 y Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el periodo de tiempo en que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate.

Cuando se pretenda el mantenimiento o reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de las obras públicas, se hará constar dicho extremo en la solicitud de licencia, y esta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

3. Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, a los efectos de su ubicación en el suelo no urbanizable, aquéllas que sean de dominio público o de concesionario de la Administración.

4. Cuando las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de licencia la idoneidad de la ubicación elegida.

5. Dentro de esta categoría se prevén las siguientes actividades específicas:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública de carácter temporal. Vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan cimentación y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo periodo de existencia no rebasa en ningún caso al de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente de las condiciones originarias de la obra pública o infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
- Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, las básculas de pesaje, los puntos de socorro de la carretera y las áreas de servicio en el caso de autopistas teniendo, en este caso, que estar vinculadas al proyecto de construcción.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energéticas, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación.
- Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio y que, en cualquier caso, tienen una utilización general.
- Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

Art. 7.2.4. Usos cuya utilidad Pública o Interés Social radique en sí mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en el Medio Rural.

Las actuaciones de interés público requerirán para su autorización, como trámite previo a otorgamiento de licencia y según lo establecido en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación. Engloban fundamentalmente dos tipos de actividades:

1. Aquellas que disponen de una declaración formal de utilidad pública e interés social en virtud de la ley o de un acto administrativo concreto y que hayan de emplazarse en esta clase de suelo.

En este sentido y en virtud de lo establecido en la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética en Andalucía, las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables, incluidos su transporte y distribución cuando sean competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sean de promoción pública o privada, serán consideradas como Actuaciones de Interés Público a los efectos del Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las condiciones de implantación de estas actuaciones energéticas serán las que a continuación se relacionan:

a) El procedimiento para la implantación de actuaciones de producción de energía mediante fuentes energéticas renovables tendrá en cuenta lo estipulado en el artículo 12 de la citada Ley 2/2007.

b) Sin perjuicio de lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dicha actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

2. Aquéllas que, dadas su naturaleza y carácter, se considere de interés público su emplazamiento en el medio rural, por ser convenientes para la convivencia social e imposible o perjudicial su emplazamiento en zonas pobladas. Se subdividen en dos tipos de usos: Industrial y uso de equipamientos y servicios.

#### A. Uso Industrial.

Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano.

Dentro del mismo se prevén las siguiente categorías.

1.<sup>a</sup> Industrias extractivas: son aquéllas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e inmediata de los recursos minerales del suelo.

Las instalaciones vinculadas a las actividades extractivas se regularán por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, entre las que se incluyen en el Anexo I, por la legislación sectorial aplicable (Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas y Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación de espacios afectados por actividades mineras) y en las normas particulares de zona.

Sus condiciones de implantación son las que, a continuación, se relacionan:

a) Las actividades extractivas están sujetas a previa autorización y licencia municipal. La solicitud de autorización deberá ir acompañada de autorización preceptiva del órgano sustantivo, así como de la Autorización Ambiental Unificada, si procede, conforme a lo establecido en Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación de espacios afectados por actividades mineras, y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

b) En las solicitudes de licencia para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables, además de obtener la autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica, deberán indicarse las medidas específicas que se adoptarán para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos o bienes de toda clase situados en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

c) En todas las actividades extractivas que se desarrollen en el municipio, deberán realizarse, a cargo de la empresa explotadora, las tareas de remodelación y restauración paisajística inmediatamente después de finalizadas la extracción en la cuadrícula en cuestión, pudiendo extraerse material de otras cuadrículas pertenecientes a la misma concesión simultáneamente a dicha tareas de restauración.

2.<sup>a</sup> Industrias peligrosas: son aquellas actividades caracterizadas por precisar de una ubicación aislada como consecuencia de su calificación como peligrosas e insalubres.

Se trata de actividades que desarrollan una actividad fabril que, o bien tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosivos, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes, o bien den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana. Todo ello en aplicación de la normativa sectorial que, en su caso, corresponda y en aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Sus condiciones de implantación son las que, a continuación, se relacionan:

a) Se consideran en todo caso como usos autorizables en el suelo no urbanizable y su implantación exigirá el cumplimiento del procedimiento previsto en la legislación urbanística y en el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada.

b) Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelo calificados como industriales urbanos o clasificados como urbanizables.

c) No podrán situarse en ningún caso a menos de 2000 metros de cualquier núcleo de población o de 250 metros de la vivienda más próxima.

3.<sup>a</sup> Aquéllas otras cuya implantación sea desaconsejable en el medio urbano: se incluyen en este apartado todas aquellas actividades industriales que, pese a no tener consideración de extractivas o peligrosas,

generen un nivel de impacto que desaconseje su implantación en el medio urbano, o bien, no tienen cabida en el suelo urbano vacante clasificado por el Plan General por darse alguna de las siguientes circunstancias:

- a) El Suelo Urbano existente no está a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial.
- b) No existe suelo urbanizable desarrollado (planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente).
- c) Cuando, debido al tamaño y/o características de la instalación industrial, ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

Sus condiciones de implantación serán las determinadas para el caso de industrias peligrosas.

#### B. Uso de Equipamientos y Servicios.

Se consideran como tales el conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida en los núcleos urbanos, caracterizados por la necesidad o conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

Su implantación se considerará, en todo caso, como uso autorizable y cada actividad vendrá regulada, además de las presentes Normas, por la legislación aplicable en razón de la materia.

A los efectos de las presentes Normas se establecen las siguientes clases:

1.ª Actividades dotacionales y de espacios libres: son las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto en aspectos de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc.

Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Dotaciones con edificación significativa: se regulan, específicamente las siguientes.
  - Instalaciones recreativas, educativas y deportivas que, por sus necesidades funcionales, dimensiones y/o características requieran implantarse en el Medio Rural.
  - Centros Penitenciarios.
  - Edificios e instalaciones vinculados a la Defensa Nacional.
- b) Dotaciones sin edificación significativa. Son las de esparcimiento al aire libre con ocupación de grandes espacios públicos, tales como Parques Rurales, los centros de asistencia especiales y los de enseñanza de técnicas de explotación del medio, la adecuaciones naturalistas y recreativas. Se regulan, específicamente, las siguientes:

- Adecuaciones Naturalistas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

- Adecuaciones Recreativas. Se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto con la Naturaleza. En general supone la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicio, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

- Parque Rural: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Su implantación exigirá la elaboración de un plan Especial.

- Centros Asistenciales Especiales: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de las explotaciones agropecuarias comunes.

- Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de las instalaciones agropecuarias comunes.

2.ª Actividades de servicios terciarios: son las destinadas al desarrollo de la vida social y divertimento.

Se regirán por el contenido de las Normas Generales de uso y edificación y deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate.

Se prevén las siguientes actividades.

a) Las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas ventas. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.

b) Las actividades de acampada.

c) Las instalaciones Hoteleras, Turístico-Rurales y Turístico-Recreativas, de nueva planta y en edificaciones legales existentes.

d) Construcciones e instalaciones Socio-Sanitarias, entre las que se engloban las residencias para personas mayores, asistidas o no.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dicha actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

Art. 7.2.5. Uso Residencial: vivienda ligada a la explotación agropecuaria.

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse la autorización específica mediante el procedimiento establecido en el art. 43 de la LOUA.

3. Condiciones generales de implantación.

a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.

b) Justificación de vinculación a la explotación y de la necesidad de su construcción para la mejora de aquella conforme a los requisitos establecidos en el apartado 4 siguiente.

c) Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

d) Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.

e) Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.

f) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

4. Requisitos sobre vinculación de la edificación a la explotación.

a) Los terrenos deben estar en una zona apta para el uso agrícola, forestal, ganadero o cinegético, estar destinados a estos usos de modo efectivo y justificar el mantenimiento del mismo.

b) La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.

c) La edificación tendrá la superficie máxima en proporción al tipo y dimensiones de la explotación a la que se vincule.

d) Se justificará la dedicación profesional del solicitante a la actividad agrícola, forestal, cinegética o ganadera.

e) Se aportará compromiso de mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

5. Requisitos relacionados con el solicitante:

a) Sobre la actividad profesional:

- Justificación de la dedicación profesional a las actividades agrícolas, forestal o ganadera. En caso de ser la agrícola, por su condición de agricultor profesional o a título principal, según la Ley 19/1995, de 4 de julio. Para las otras actividades, condición análoga. Asimismo, justificación de esta dedicación en la documentación relacionada con su explotación, como certificados de renta y otros similares.

- Compromiso del mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda vinculada a la misma.

b) Sobre las características de los terrenos. Justificación de la propiedad de los terrenos por parte del solicitante, mediante certificación del Registro de la Propiedad.

c) Sobre el lugar de residencia.

- Justificación de la posibilidad de desarrollar la actividad agrícola, forestal o ganadera, a tiempo total o parcial, teniendo en cuenta la distancia entre el lugar de residencia y la explotación.

- Certificado de empadronamiento.

Art. 7.2.6. Condiciones Específicas de la Edificación Vinculada a cada Tipo de Uso.

1. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y edificaciones necesarias para instalaciones de riego:

- Se separan cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

- Su superficie no superará los diez (10) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas, diez (10) metros cuadrados por agricultor, con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.

- La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de seiscientos cincuenta (650) centímetros y la máxima total, de ocho (8) metros.

- Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño, siempre que quede justificada la misma por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.
- b) Invernaderos o protección de cultivos:
  - Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo en lo que se refiere a su superficie, que podrá alcanzar la totalidad de la parcela.
  - Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- c) Instalaciones anejas y para la primera transformación de productos de la explotación.
  - En ningún caso ocuparán una superficie conjunta superior al diez por ciento (10%) de la finca.
  - Respetarán una separación mínima a linderos de siete (7) metros.
  - La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de seiscientos cincuenta (650) centímetros y la máxima total, de ocho (8) metros.
  - Resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.
- d) Establos, Granjas avícolas y similares:
  - Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación de otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a quinientos (500) metros.
  - La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de seiscientos cincuenta (650) centímetros y la máxima total de ocho (8) metros.
  - Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
  - Se regirán, en lo que les afecte, por la normativa sectorial.
- 2. Condiciones de la edificación vinculada a las obras públicas:
  - a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
    - a) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de seiscientos cincuenta (650) centímetros y la máxima total de ocho (8) metros.
    - b) Cumplirán cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fuere de aplicación.
  - 3. Condiciones de la edificación vinculada a las industrias extractivas:
    - a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.
    - b) En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones y será preceptiva la obtención de la autorización previa regulada por el artículo 42 de la Ley 7/2002 de ordenación urbanística de Andalucía, debiéndose estudiar el modo más perfecto en que dicha edificaciones se adecuen al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.
    - c) La/s edificación/es se separará/n doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros de los linderos de la finca, y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.
    - d) Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Básicas de Uso y Edificación del Plan General.
    - e) La edificación máxima será de un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.
    - f) La edificación ocupará, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.
    - g) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, salvo para aquellos elementos de mayor altura imprescindibles para el acceso técnico de producción. La edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas.
    - h) La finca en la que se construya el edificio industrial se arborará perimetralmente, debiendo hacerlo con una barrera con doble hilera de árboles como mínimo.
    - i) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
  - 4. Condiciones de la edificación vinculada a las industrias peligrosas y de implantación incompatible en el medio urbano, y a las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables.
    - Cumplirán las señaladas para la edificación vinculada a las industrias extractivas, con la salvedad, en cuanto a la dimensión de la parcela mínima, de que ésta no podrá ser inferior a cinco (5) hectáreas.
  - 5. Condiciones de la edificación vinculada al uso dotacional con edificación significativa:

a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

c) La edificación máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de doce (12) metros, que se desarrollarán en un máximo de tres (3) plantas.

e) Se dispondrá de una planta de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil.

f) Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

6. Condiciones de edificación vinculada al uso residencial y actividades de servicios terciarios:

a) No se podrá constituir ninguna vivienda en parcela de superficie inferior a la unidad mínima que se establece en el artículo 7.1.4 y, en particular, su superficie deberá posibilitar la rentabilidad de la explotación agropecuaria y justificarse que la localización de la edificación en la finca no dificultará su correcta explotación, así como que, según el rendimiento estimado, el titular merecería la consideración de agricultor profesional, según la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias y conforme a lo establecido en el apartado 7.2.5.5.

b) En el caso de las ventas, la superficie de parcela se podrá reducir hasta dos (2) Hectáreas, mientras que para la actividades hoteleras y complejos turísticos rurales la superficie mínima de la parcela será de tres (3) Hectáreas.

c) Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la edificación y, en ningún caso, inferior a cuatro (4) metros.

d) La edificación residencial debe tener una superficie edificada máxima y programa proporcionado y ajustado al tipo y dimensiones de la explotación a la que se vincule que, salvo excepciones debidamente justificadas, no superará los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para desarrollar actividades distintas de las previstas en el presente apartado 6). Para las actividades hoteleras y complejos turístico rurales se fija una edificabilidad de 1 metro cuadrado cada 10 metros cuadrados de parcela (0,1 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s).

e) La altura máxima de la edificación, en cualquier caso, será de siete metros y medio (7,50) desarrollada en un máximo de dos (2) plantas.

f) Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas y el uso pormenorizado hospedaje en los suelos con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

g) En el caso de las ventas, habrán de respetar una distancia mínima de cualquiera otra preexistente de cinco mil (5.000) metros.

7. Otros condicionantes comunes a todos los usos.

a) Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

b) Abastecimiento de agua. En aplicación de la normativa vigente, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano se dispone lo siguiente:

- No se podrá autorizar cualquier tipo de abastecimiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad que se pretenda desarrollar, bien por suministro de la red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, captación, emplazamiento, análisis, etc.

- Se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

c) Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regadíos o cauces públicos.

En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes, así como obtener las autorizaciones y concesiones administrativas para el posterior uso del agua depurada o su vertido a cauce o pozo absorbente.

En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.

Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas de depuración biológica, también llamados «filtros verdes» con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.

d) Pozos. Su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a treinta (30) metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

e) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

#### Art. 7.2.7. Otras Instalaciones.

Se prevén específicamente las siguientes:

1. Soportes de publicidad exterior. Se entiende por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. Imágenes y símbolos. Se trata de construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizadas en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa, con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

### CAPÍTULO 3

#### Normas Según Zonas

##### Art. 7.3.1. Categorías del Suelo No Urbanizable. Zonificación.

1. En el suelo clasificado como no urbanizable por el Plan General de Fuentes de Andalucía se establecen las siguientes categorías:

1.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

a) Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

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

c) Aquellos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.

En base a lo anterior el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica queda integrado por:

1. Áreas de especial protección y de restauración paisajística y ecológica del espacio público. Red de vías pecuarias.

2. Áreas de especial protección y restauración paisajística y ecológica del espacio público. Dominio público Hidráulico de los cauces fluviales.

3. Áreas de especial protección por sus valores arqueológicos y culturales. Áreas de protección arqueológica (BIC).

2.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, que son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

a) Bien directamente por estas Normas Subsidiarias por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, ambiental, paisajística, o histórico.

b) Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezcan disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

En base a lo anterior el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística queda integrado por:

1. Áreas de especial protección y de restauración paisajística y ecológica del espacio público. Áreas lagunares de propiedad municipal.

2. Áreas de especial protección de la vegetación natural.

3. Áreas de especial protección por sus valores arqueológicos y culturales. Enclaves Arqueológicos (yacimientos) y Edificaciones de interés.
4. Áreas de especial protección por sus valores paisajísticos.
  - Área de Especial Protección Paisajística del Conjunto Histórico.
  - Área de Especial Protección Paisajística de los relieves alomados de SW.
  - Área de Especial Protección Paisajística de la ladera de borde de Terraza.
5. Áreas de especial protección del viario periurbano.

3.ª Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural: es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, resultando inadecuados para un desarrollo urbano y al tiempo cumplir una función equilibradora del sistema territorio por presentar alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Sea necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.
- b) Sea necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- c) Porque presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- d) Por la existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- e) Porque sea improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

2. Se establecen también los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable, distinguiendo los siguientes tipos:

- a) Sistema General de Comunicaciones.
- b) Sistema General de Infraestructuras.
- c) Sistema General de Espacios Libres.
- d) Sistema General de Equipamientos.

Art. 7.3.2. Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural o rural.

Según las definiciones establecidas en el Capítulo 2. Regularización de los usos y la edificación de este Título, el régimen general de uso que se establece es el siguiente:

a) Usos característicos:

Los usos característicos del suelo y edificación en las zonas del suelo no urbanizable de preservación del carácter natural o rural serán los agropecuarios:

- Agrícola.
- Invernaderos.
- Viveros.
- Ganadero.
- Establos, granjas avícolas y similares.
- Forestal.
- Talas de conservación.
- Instalaciones anejas a la explotación.
- Instalaciones para la primera transformación de los productos de la explotación.
- Infraestructura de servicio a la explotación.
- Desmontes, aterramientos y rellenos.
- Captación de agua.

b) Usos autorizables:

1.º Usos vinculados a las Obras Públicas.

Ante la necesidad de posibilitar el desarrollo territorial serán autorizables aquellas construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, regulándose en el presente título:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación de carácter general.
- Obras de protección hidrológica.

2.º Usos vinculados a actuaciones de Interés Público o Social:

Según se establece en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrán autorizarse por el Órgano Autonómico, con carácter excepcional, aquellas edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:

1. Usos que disponen de una declaración formal de utilidad pública.
  - Usos vinculados a actuaciones de generación de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables.
  - Cualquier otro uso que en el futuro sea declarado de utilidad pública en virtud de una Ley o acto administrativo concreto.
2. Uso industrial no compatible con el medio urbano.
  - Industrias Extractivas.
  - Canteras.
  - Extracción de arenas y áridos.
  - Instalaciones anejas a las industrias extractivas.
  - Infraestructuras de servicio de las industrias extractivas.
  - Industrias peligrosas.
  - Infraestructuras de servicios de las industrias peligrosas.
  - Industrias de implantación incompatible con el medio urbano
3. Usos de Equipamientos y Servicios.
  - Edificaciones dotacionales significativas.
  - Adecuaciones naturalistas.
  - Adecuaciones recreativas.
  - Parque Rural.
  - Centros de asistencia especiales.
  - Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
  - Construcciones e instalaciones Socio-Sanitarias
  - Instalaciones permanentes de restauración.
  - Actividades y servicios de acampada.
  - Usos turísticos recreativos en edificaciones legales existentes.
  - Instalaciones hoteleras y complejos turísticos rurales de nueva planta
  - Imágenes y símbolos.
  - Instalaciones publicitarias.

3.º Uso de vivienda ligada a la explotación agraria.

Deberá obtenerse la autorización específica mediante el procedimiento establecido en el artículo 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, como paso previo a la concesión de la licencia.

c) Usos prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores o no sea asimilable a alguno de ellos, en su caso.

Art. 7.3.3. Condiciones Particulares de implantación del Asentamiento Rural Ganadero Los objetivos que se persiguen con la instrumentación de esta actuación son:

- La creación de un marco espacial adecuado al desarrollo de este tipo de actividades.
- La erradicación de actividades ganaderas de las áreas urbanas.

1. La superficie mínima del Asentamiento será de 10 ha y la Máxima de 50 ha.

2. La actuación será, preferentemente, de carácter público.

3. Para el desarrollo de la misma será preceptiva la formulación de una Modificación de las Normas Subsidiarias que modifique la clasificación del ámbito del Suelo No Urbanizable Genérico elegido para el Asentamiento Ganadero en Suelo Urbanizable, que deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) La superficie mínima de parcelas destinada a actividad ganadera será de 2.500 m<sup>2</sup>.

b) Las reservas de suelo obligatoria serán:

- Espacios Libres: 10% de la superficie total a ordenar.

- Equipamiento: 4% de la superficie total a ordenar.

c) En aspectos infraestructurales el Plan Parcial contemplará los siguientes aspectos:

- Acceso: Los edificios deberán tener acceso rodado, sin necesidad de presentar la calzada pavimentada y encintado de aceras.

- Abastecimiento de Agua: Deberá dar cumplimiento al Real Decreto 828/79 de 16 de Marzo sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua para consumo humano.
  - Saneamiento o depuración de vertidos: Se deberá prever la conexión a la red general del Municipio, o en caso de no ser posible, un sistema autóctono de depuración de las aguas residuales mediante alguno de los sistemas homologados, tal que los vertidos posteriores al terreno o a los cauces se ajusten a la capacidad de autodepuración del cauce o acuífero, en función de lo establecido en la legislación de aguas.
  - El Plan Parcial preverá el sistema de eliminación o traslado a un vertedero público de los residuos sólidos.
  - Suministro de energía eléctrica, dando cumplimiento a las Normativas, Instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.
- d) Alumbrado público que garantice un nivel mínimo de iluminación de 5 lux, satisfaciendo las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que, en su caso, elabore el Ayuntamiento.
- e) Preservación del Dominio Público y adopción de las medidas de protección de los aspectos medioambientales de seguridad y salubridad públicas.
- f) Las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial determinarán la prohibición expresa del acopio de materiales de origen orgánico al aire libre, sin interposición de base rígida impermeable, que evite la contaminación del suelo y aguas subterráneas. Asimismo, los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales, sin un tratamiento previo que neutralice su poder contaminante.

#### Art. 7.3.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

##### A. Áreas de especial protección y de restauración paisajística y ecológica del espacio público.

Las Vías Pecuarias y el terreno de los cauces fluviales, elementos fundamentales del suelo público, cuentan con una protección específica desde la respectiva legislación sectorial, las cuales establecen las regulaciones de usos que deben contemplar.

El hecho de establecer una Especial Protección para las áreas de dominio público, resulta de la consideración de que éstas han de jugar un papel de primer orden no solo en la generación de espacios de uso comunitario más allá de la funcionalidad actual como viario que en algunos casos poseen, sino también en la creación de hitos paisajísticos y de vegetación natural que sirvan de compensación al actual déficit de estos elementos en el territorio municipal, posibiliten los usos alternativos del territorio limitando la lógica de ocupación agrícola, y den lugar a una nueva imagen del municipio con un marco paisajístico acorde a la calidad de su Conjunto Histórico.

Así, esta delimitación pretende, además de reforzar la protección respecto a ocupaciones y degradaciones que ya tienen, establecerlas como áreas de restauración ecológica y paisajística. Para ellas se prescribe no solo la recuperación de sus dimensiones legales sino también la repoblación forestal con especies autóctonas que ponga en marcha el proceso de recuperación de las condiciones ecológicas originales. La restauración de la cubierta arbórea en estas zonas reviste gran interés como refugio a la fauna, en especial la avifauna, como mejora de la biodiversidad y la calidad paisajística, así como por lo que suponen en cuanto a control de la erosión y ralentización del ciclo del agua, aumentando la infiltración a los acuíferos y reduciendo los valores de evaporación.

##### 1.ª Áreas de especial protección y de restauración paisajística y ecológica del espacio público. Red de Vías Pecuarias.

1. La densa red de vías pecuarias del municipio es la que aparece en el Proyecto de Clasificación de 1964. Proviene de las rutas que desde tiempo inmemorial han sido utilizadas para todo tipo de tráficos, y en particular para el ganadero trashumante, presentando una forma lineal con tramos de diferente anchura. Constituyen dentro del municipio una extensa superficie que, además de servir a su original aprovechamiento ganadero, pueden soportar usos forestales, didácticos, culturales y recreativos acordes con su carácter público, entre los cuales hay que considerar como prioritarios los de regeneración de la cubierta vegetal natural y promoción de hitos paisajísticos. La relación de las mismas, así como la propuesta de modificación de trazado en base a las afecciones provocadas por el modelo de ordenación contemplado, aparecen reflejados en el apartado 5.3 de la Memoria de Ordenación de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Así, debe incidirse desde la Propuesta de Ordenación en la necesidad de llevar a cabo el deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias, delimitando las áreas de titularidad pública con arbolado y promoviendo procesos de regeneración de la vegetación autóctona en ellos.

2. En estas áreas será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

2.<sup>a</sup> Áreas de especial protección y de restauración paisajística y ecológica del espacio público. Dominio Público Hidráulico de los cauces fluviales.

1. Los cauces fluviales representa otro importante paquete de suelo público que se encuentra en gran medida ocupado ilegalmente por particulares. La presión de los usos agrícolas sobre ellos se manifiesta hoy en numerosas obras de canalización tanto por ahondamiento como por disposición de parapetos, que limitan las superficies de inundación originales. Los casos más graves suponen el desplazamiento de los cauces a los bordes de parcela, nivelando y ocupando con el uso agrícola anteriores zonas de meandros, y no solo en lugares de cauces temporales y de insignificantes dimensiones sino en los cursos bajos de los de mayor significación del municipio (Madre de Fuentes y Alamillo). Ello conlleva la pérdida de extensas superficies de alto valor ecológico por la potencial presencia de vegetación ripícola que es refugio de la fauna, y en especial la avifauna, además de cumplir un papel importante en el control de la erosión y las avenidas, ralentizando el ciclo del agua, áreas que además son de plena titularidad pública.

En el plano correspondiente se exponen los cauces más significativos para los que se propone el deslinde del Dominio Público Hidráulico. Al igual que en el caso de las vías pecuarias, se propone para estas áreas la regeneración de su vegetación natural en aras de la creación de hitos paisajísticos lineales y la restauración ecológica, quedando orientados a los usos de protección medioambiental y de generación de espacios de interés didáctico y recreativo de uso público que legalmente le corresponden.

2. En estas áreas será de aplicación lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de septiembre, y Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

Teniendo en cuenta las dificultades que reviste la recuperación completa de todos los espacios señalados, han de establecerse como prioridades las siguientes:

1. Deben extremarse las precauciones para que no se lleven a cabo sucesivas ocupaciones del espacio público tomando como medida preventiva la reforestación de los límites actuales de vías pecuarias y superficies de inundación, mientras se resuelve el proceso administrativo que llevará a la restitución plena de sus superficies legales.

2. Singular prioridad dentro de las áreas a recuperar y regenerar deben tener aquellas en las que confluyen las dos modalidades de suelo público (Vías Pecuarias y Dominio Público Hidráulico). Específicamente, el cauce del Arroyo Madre de Fuentes (Cañada Real del Mellizo, Cañada Real de la Madre de Fuentes) y el Arroyo del Alamillo (Cañada Real del Alamillo), áreas que están llamadas a convertirse en espacios de interés recreativo para la población. Las extensiones que aquí alcanzan las áreas de suelo público las convierten en lugares de actuación estratégicos, a la vez que las canalizaciones y consecuentes modificaciones realizadas en parte de sus cauces obligan a extremar la urgencia de las medidas a llevar a cabo para su recuperación. Por otra parte, si el cauce del Madre de Fuentes encuentra limitadas sus posibilidades recreativas al soportar las aguas residuales sin depuración del núcleo urbano (hecho que según la ley habrá de quedar modificado antes del 31 de diciembre del 2005), el Arroyo Alamillo constituye un área recreativa de cierta tradición histórica, en el que confluyen cualidades paisajísticas notables dentro del contexto municipal. Para contribuir a la completa recuperación de este lugar se debe tener en cuenta la necesaria restauración de la continuidad del camino de La Corchuela.

3. Asimismo, ha de considerarse prioritaria la recuperación de los tramos de Vías Pecuarias que se establecen en las cercanías del núcleo urbano: los tramos que parten radialmente desde éste, hasta los arcos de circunferencia que se disponen a su alrededor (Colada de La Puerca, Vereda de Mataelvira, Cañada Real del Mellizo, Cordel de Juan Ibáñez). Del mismo modo, para los tramos que quedan afectados por la extensión del casco urbano (en especial la Cañada Real de Encinillas), han de buscarse itinerarios alternativos que, en la medida de lo posible, han de disponerse conectando los diferentes arcos, de manera que se pueda dar continuidad a todo el conjunto.

4. El régimen de usos de los suelos de especial protección por legislación específica derivado de su condición de dominio público será el establecido en su legislación reguladora.

B. Áreas de especial protección por sus valores arqueológicos y culturales. Áreas de protección arqueológica (BIC).

1. Se trata de espacios claramente delimitados en los que se ha comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante. Se encuentran declaradas Bien de Interés Cultural, y han de ser consideradas con el máximo grado de protección que les otorga la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía y su Reglamento de desarrollo.

Dentro del municipio, estas áreas son:

- Castillo de La Monclova.
- Ciudad Ibero-Turdetana de Obúlcula, con un área afectada de 505.000 m<sup>2</sup>.

Cada una de ellas queda identificada en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. En estas áreas de especial protección por sus valores arqueológicos y culturales será de aplicación lo previsto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Para la autorización de actuaciones en las áreas de protección arqueológica (BIC) se estará a lo dispuesto en el Título III, Capítulo 3 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, imposibilitándose cualquier tipo de obra o actuación que no sea promovida por la Consejería de Cultura o con la autorización de ésta.

Serán, así mismo de aplicación en estas áreas las medidas de protección del patrimonio arqueológico que se relacionan en el Título III Capítulo 4.º de las presentes Normas.

3. Según las definiciones establecidas en el Capítulo 2. Regularización de los usos y la edificación de este Título, el régimen general de uso que se establece es el siguiente:

- a) Uso característico: el Científico.
- b) Usos autorizables:

1.º El Agropecuario:

- Agrícola.
- Ganadero en régimen libre.
- Forestal.
- Talas de conservación.

Y siempre y cuando se cuente con informe favorable de la Delegación Provincial de Cultura y se incluyan los condicionantes necesarios para la correcta conservación del patrimonio protegido:

- Invernaderos.
- Viveros.
- Establos, granjas avícolas y similares.
- Instalaciones anejas a la explotación.
- Infraestructura de servicio a la explotación.

2.º El Divulgativo, entendiéndose por tal, aquellas dotaciones y servicios encaminados a potenciar la puesta en valor de los valores protegidos:

- Edificaciones dotacionales recreativo-educativas.
- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Usos turísticos recreativos en edificaciones legales existentes.

3.º Residencial en edificaciones legales existentes.

c) Usos prohibidos: Se prohíben de forma expresa las obras de desmonte, las extracciones de áridos, las explotaciones mineras y los depósitos de residuos, así como cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores o no sea asimilable a alguno de ellos, en su caso.

Art. 7.3.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística.

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística queda integrado por cinco categorías:

1.ª Áreas de especial protección y de restauración paisajística y ecológica del espacio público. Áreas lagunares de propiedad Municipal.

1. El conjunto de lagunas que moteaban la Terraza Pliocuaternaria y que aparecen en el origen del mismo topónimo del municipio («Fuentes de Andalucía»), se encuentran hoy casi totalmente desaparecidas a causa de las captaciones de agua para regadío y del mismo afán colonizador de los agricultores. Estas lagunas suponían (no hace tanto tiempo) áreas de nidificación y de escala en las migraciones

de numerosas aves y constituían un elemento de diversificación paisajística y de riqueza biológica en el contexto de la Campiña. Respecto a las que, dentro de ellas, son de propiedad municipal (Laguna Redonda, Laguna del Junquillo, Laguna de Palmarejo y Laguna Longuilla Segunda) se propone igualmente una especial protección y restauración ecológica y paisajística, debiendo llevarse a cabo actuaciones de reforestación que pongan en marcha el proceso de recuperación de su vegetación original, dedicándose a usos protectores, didácticos y recreativos de carácter público.

2. El régimen de usos, según las definiciones establecidas en el en el Capítulo 2. Regularización de los usos y la edificación de este Título, será:

a) Usos Característicos.

- Forestal.

- Talas de conservación.

b) Usos Autorizables.

- Obras de protección hidrológica.

- Adecuaciones recreativas.

- Adecuaciones naturalistas.

- Parque rural.

c) Usos prohibidos: todos los demás.

2.<sup>a</sup> Áreas de especial protección de la vegetación natural.

1. A pesar de la generalizada falta de vegetación natural en el paisaje del término municipal, es posible reconocer la presencia de rodales de pequeña dimensión en los que se conserva con cierta densidad la vegetación autóctona de encinas o acebuches. Estas áreas cumplen en la actualidad un papel paisajístico y ecológico que resulta muy acrecentado dada su excepcionalidad. Por ello, han de ser consideradas como masas arbóreas a proteger por el municipio, evitando su desaparición y permitiéndose en ellas tan solo los usos que signifiquen su mantenimiento y mejora.

Dentro de esta categoría deben considerarse dos modalidades: los rodales de la finca La Monclova, y los árboles aislados que aparecen dispersos por todo el término.

1. Las áreas de cierta densidad de la vegetación autóctona incluidas en la extensa finca de La Monclova, que aparecen cartografiadas en el Plano de Ordenación son:

- Monclova. Supone una superficie de unas 17 ha, de forma triangular limitada por caminos en el SW. de la finca de La Monclova con poblamiento de encinas centenarias sobre terreno limpio de sotobosque y ocasionalmente cultivado. Conectada con el núcleo urbano a través de la Colada de La Monclova, en esta zona se ha celebrado tradicionalmente la romería.

- Corchuela 1. Es una superficie de unas 37 ha situada en el S de la finca La Monclova en la que se aprecia un moteado de encinas igualmente centenarias algo más disperso que en el caso anterior, junto a una superficie sin arbolado en la que aparecen palmares. La zona de encinas es también cultivada de forrajes en ciclos largos. Esta zona quedaba conectada al núcleo urbano por el Camino de La Corchuela, que hoy tiene rota su continuidad en las cercanías del Arroyo Alamillo.

- Corchuela 2. Es un rodal de unas 4 ha de superficie con alta densidad de encinas más jóvenes que en los casos anteriores, localizado en el extremo SE de la finca de La Monclova, sobre una loma aislada que da a la vertiente del Arroyo Madre de Fuentes.

- El Águila. Es un rodal con encinas de gran tamaño dispersas sobre campos de cultivo en un área de alrededor de 10 ha, en la cabecera del Arroyo del Águila.

- Cuarto de la Casa 1. Zona de más de 120 ha de superficie con vegetación de encinas, acebuches y abundante sotobosque de palmar y retama que se extiende por la terraza y las vertientes de cabecera del Arroyo Carlanco en el NE de la finca La Monclova, al S del Cortijo del Cuarto de la Casa. Actualmente tiene uso ganadero.

- Cuarto de la Casa 2. Es un área de unas 27 ha con las mismas condiciones de vegetación y uso que la anterior, de la que se localiza cercana, al N del Cortijo del Cuarto de la Casa, dando con el límite N de la finca de La Monclova.

2. Como reminiscencia de lo que fueron en las épocas anteriores a la Desamortización las extensas áreas de pastos comunales del término, todavía quedan, especialmente en la zona de La Encinilla, La Monclova, La Llana, El Coto y La Dehesa, ejemplares monumentales de encinas centenarias que hay que proteger de toda agresión como importantes hitos de la vegetación natural del municipio.

2. Para todas estas áreas serán usos permitidos el ganadero y el forestal de talas de conservación, y autorizables las obras de restauración paisajística y las instalaciones agropecuarias que cumplan criterios de integración paisajística y en ningún caso afecten a las masas arbóreas actuales:

- a) Usos Característicos.
  - Agrícola.
  - Ganadero en régimen libre.
  - Forestal.
  - Talas de conservación.
- b) Usos Autorizables.
  - Obras de protección Hidrológica.
  - Adecuaciones Naturalistas.
  - Adecuaciones Recreativas.
  - Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria, excepto las destinadas a primera transformación de los productos.
  - Uso residencial ligado a la explotación agropecuaria.
  - Usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.
- c) Usos prohibidos: todos los demás.

3.ª Áreas de especial protección por sus valores arqueológicos y culturales. Enclaves Arqueológicos y Edificaciones de Interés.

Dentro de las áreas que hay que proteger especialmente por sus valores arqueológicos y culturales se establecen dos modalidades: Enclaves Arqueológicos y Edificaciones de Interés.

Cada una de ellas queda identificada en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable, aunque hay que aclarar en este punto que se encuentra en marcha por la Delegación Provincial de Cultura un estudio de la localización concreta de los yacimientos arqueológicos del término, cuyas resoluciones en cuanto a áreas de protección se incluirán en su fecha como directrices de estas Normas Subsidiarias. Así pues, las delimitaciones que ahora se hacen en el Plano de Ordenación han de ser consideradas como indicativas y de valor provisional mientras se lleva a cabo dicho estudio y se reciban sus conclusiones.

#### A. Enclaves Arqueológicos (Yacimientos):

1. Se incluyen en esta categoría los yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el término municipal, que aparecen relacionados e identificados mediante sus coordenadas UTM en la Memoria de Ordenación de la Revisión de las Normas Subsidiarias. En el Plano de Ordenación se hace referencia a ellos estableciendo delimitaciones amplias, especialmente para el Conjunto de los Cerros de San Pedro, que se unifica como área de protección por encima de la isohipsa de los 150 m. La protección en estas áreas abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 150 metros con centro en el punto de coordenadas definido.

Se consideran incluidas, asimismo, en esta categoría aquellas otras áreas en las que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren un régimen cautelar que preserve el interés público.

2. Todos estos espacios son susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en los artículos 48 y 49 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía y 72 del Decreto 19/95, de 7 de febrero.

Para la realización de actuaciones en los Enclaves Arqueológicos se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

a) Recepción por el Ayuntamiento de la solicitud de licencia de demolición y/o obra nueva, movimientos de tierra o cuantas otras actividades que requieran licencia estén sometidas a cautela arqueológica.

b) Remisión de la documentación pertinente a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica, inspección de dicha intervención y recepción del informe final tal y como se establece en el Decreto 32/93, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y Decreto 19/95, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

c) La documentación aportada deberá describir textual y planimétricamente, de acuerdo con la información recibida en el Ayuntamiento, el tipo de obra y la afección probable sobre el Patrimonio Arqueológico.

d) Concesión, si se da el caso, de la licencia incluyendo los condicionantes necesarios para la correcta conservación del Patrimonio Histórico.

3. Según las definiciones establecidas en el Capítulo 2. Regularización de los usos y la edificación de este Título, el régimen general de uso que se establece es el siguiente:

- a) Uso característico: el Científico.
- b) Usos autorizables:

- 1.º El Agropecuario:
  - Agrícola.

- Ganadero en régimen libre.
- Forestal.
- Talas de conservación.

Y siempre y cuando se cuente con informe favorable de la Delegación Provincial de Cultura y se incluyan los condicionantes necesarios para la correcta conservación del patrimonio protegido:

- Invernaderos.
- Viveros.
- Establos, granjas avícolas y similares.
- Instalaciones anejas a la explotación.
- Infraestructura de servicio a la explotación.

2.º El Divulgativo, entendiéndose por tal, aquellas dotaciones y servicios encaminados a potenciar la puesta en valor de los valores protegidos:

- Edificaciones dotacionales recreativo-educativas.
- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Usos turísticos recreativos en edificaciones legales existentes.

3.º Residencial en edificaciones legales existentes.

c) Usos prohibidos: Se prohíben de forma expresa las obras de desmonte, las extracciones de áridos, las explotaciones mineras y los depósitos de residuos, así como cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores o no sea asimilable a alguno de ellos, en su caso.

#### B. Edificaciones de Interés:

1. Completando el Catálogo de Arquitectura Popular de la Consejería de Cultura con el trabajo de campo realizado para la elaboración de estas normas, se estima que son edificaciones que revisten interés por la presencia de elementos con valores de la arquitectura tradicional en el término de Fuentes de Andalucía las que siguen:

- Abrevadero de Fuente La Reina.
- Abrevadero de Fuente El Cabo.
- Venta del Cobre.
- Hacienda del Pollo.
- Hacienda de Santa Cruz.
- Hacienda de Santa Juliana.
- Hacienda del Cuarto del Pino.
- Cortijo de San José.
- Cortijo de La Aljabara.
- Cortijo de María Fernández.
- Cortijo del Cuarto de la Casa.
- Cortijo de La Pepa (El Carmen).
- Cortijo La Herradura.
- Cortijo de La Encinilla.
- Cortijo de Pozo Santo.
- Cortijo de la Fuente.
- Cortijo de Las Peñuelas.

Estas edificaciones se relacionan en el Catálogo del presente Plan General, estableciendo para posibles actuaciones, la obligación de aportar, por parte de la propiedad, los datos necesarios para valorar de forma rigurosa los espacios y elementos a proteger. Estas actuaciones deberán contar con informe vinculante de la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico.

2. Para ello, con carácter previo, deberán presentarse unos Estudios Previos, cuyo contenido se define a continuación:

a) Documentación escrita que constará de Memoria Justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, detallando:

- Usos actuales.
- Usos proyectados.
- Integración compositiva de la intervención en la edificación en el entorno, tanto en el aspecto formal como en los materiales y texturas de los tratamientos exteriores.
- Respeto de los elementos estructurales y morfológicos característicos, en su caso.
- Respeto de las características tipológicas de la fachada y volumetría.
- Articulación volumétrica con los cuerpos edificados e instalaciones adyacentes, en su caso.

- Integración compositiva de las fachadas, tanto en el aspecto formal como en los materiales y texturas de los tratamientos exteriores.
- Normas de aplicación para la clase y categoría de suelo no urbanizable en que se encuentra la edificación.
- b) Documentación gráfica, formada por los siguientes planos:
  - Plano de situación referido al Plan General.
  - Estado actual de la edificación mediante plantas, alzados y secciones a escala mínima 1/200.
  - Estudio fotográfico del estado actual de la construcción (exterior e interior) y sus elementos singulares en su caso.
- Integración compositiva de la intervención mediante alzados que definan la composición con los volúmenes colindantes, incluyendo la distribución de huecos y cubiertas.

#### 4.ª Áreas de especial protección por sus valores paisajísticos.

1. La uniformidad paisajística debida al dominio de los usos agrarios a la que repetidamente hemos hecho referencia, ha de ser matizada en el término de Fuentes de Andalucía con la cierta diversidad geomorfológica que se deduce del contacto entre la Terraza Pliocuaternaria y los relieves alomados de las Vegas Interiores de la Campiña. A este contacto se debe el efecto de alta capacidad de vistas que se produce entre los relieves del S y el E del término y todo el borde de la Terraza. La localización del núcleo urbano de Fuentes de Andalucía, catalogado como Conjunto Histórico, dominando amplias visuales en dicho borde de Terraza, tiene recíprocamente el efecto de que su conjunto arquitectónico es igualmente perceptible desde una extensa área del término.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, es conveniente proteger de los procesos de urbanización y de los usos degradantes las zonas que dentro del término tienen una especial relevancia visual, estableciéndose así las siguientes zonas de especial protección paisajística cuyas superficies afectadas se representan en el Plano de Ordenación:

##### A. Área de Especial Protección Paisajística del Conjunto Histórico de Fuentes de Andalucía.

Se establece al S del núcleo urbano, tomando como límite septentrional el eje formado por el Cordel de Écija al E y la Cañada Real de Fuente la Reina al W, como límite E tiene la Vereda de Mataelvira y el Cordel del Pozuelo, y como límite W. una línea que va desde la divisoria de aguas del Arroyo Fuente la Reina y sigue por este mismo arroyo hasta el ángulo que forma la Cañada Real de Marchena, a partir de donde sigue ésta. Como límite S se establece el del mismo término municipal.

En esta zona relacionada con la percepción del Conjunto Histórico desde la carretera SE-221 se establece la limitación de usos para industrias extractivas y peligrosas, así como las edificaciones significativas o que rompan con la estética tradicional relacionadas con éstos y con el resto de los usos permitidos en el SNU Genérico. En casos excepcionales, estos usos y edificaciones podrán permitirse siempre que se pueda demostrar la inocuidad de su impacto sobre la imagen percibida desde la carretera y desde el núcleo urbano.

##### B. Área de Especial Protección Paisajística de los relieves alomados del SW.

Se limita por la anterior zona al E y el arroyo de la Aljabara y la ladera de la Terraza Pliocuaternaria al N., coincidiendo los límites E y S con los del término municipal.

Se trata de un área sobre la que se produce una alta capacidad de vistas desde el núcleo urbano y todo el borde S de la Terraza Pliocuaternaria, siendo su imagen característica la de sucesión de líneas de lomas, sobre las que sobresale majestuosamente la mole de los Cerros de San Pedro. En esta zona se establece la limitación de usos para industrias peligrosas y los usos vinculados a actuaciones de generación de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables, así como para los invernaderos o viveros cubiertos y las edificaciones significativas o que rompan con la estética tradicional relacionadas con cualquiera de los usos permitidos en SNU. En casos excepcionales, estos usos, así como las edificaciones significativas podrán permitirse siempre que se pueda demostrar la inocuidad de su impacto sobre la imagen percibida desde el borde de Terraza y especialmente desde el núcleo urbano.

En la zona de los Cerros de San Pedro definida por encima de la cota 150 m se establece además una completa limitación de la actividad extractiva.

##### C. Área de Especial Protección Paisajística de la ladera de borde de Terraza.

Ocupa el resto de las zonas situadas a inferior cota que el borde de terraza tal como queda definido en el Plano de Ordenación. Para esta zona de alta capacidad de vistas desde el borde de terraza se establecen las mismas condiciones de uso y edificación que para la zona anterior, aunque con condiciones de mayor laxitud debiendo tenerse en cuenta su menor calidad y fragilidad paisajística, así como su falta de percepción desde el núcleo urbano o los ejes direccionales más frecuentes.

2. Para todas estas áreas de especial protección por sus valores paisajísticos, además de la limitación de protección paisajística que se establece, deben tenerse en cuenta las limitaciones geotécnicas derivadas de la plasticidad del sustrato de margas arcillosas.

3. Según las definiciones establecidas en el Capítulo 2. Regularización de los usos y la edificación de este Título, el régimen general de uso que se establece es el siguiente:

a) Usos característicos.

- Agrícola.
- Viveros a la intemperie.
- Ganadero en régimen libre.
- Forestal vinculado a la vegetación existente.
- Captación de agua.

b) Usos autorizables.

1.º Área de protección del Conjunto Histórico.

- Establos, granjas avícolas y similares.
- Edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación, excepto los destinados a la primera transformación de los productos.
- Infraestructura de servicio a la explotación.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación de carácter general.
- Obras de protección hidrológica.
- Usos vinculados a actuaciones de generación de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables de potencia inferior a 10 Mw.
- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Parque Rural
- Instalaciones no permanentes de restauración, siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
- Usos turísticos recreativos en edificaciones legales existentes.
- Vivienda familiar ligada a la explotación.

2.º Áreas de protección de los relieves Alomados del SW y de la Ladera del Borde de Terraza.

- Invernaderos.
- Viveros.
- Establos, granjas avícolas y similares.
- Instalaciones anejas a la explotación.
- Instalaciones para la primera transformación de los productos de la explotación.
- Infraestructura de servicio a la explotación.
- Desmontes, aterramientos y rellenos, siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación de carácter general.
- Obras de protección hidrológica.
- Usos vinculados a actuaciones de generación de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables.
- Industrias Extractivas, a excepción de en el área de los Cerros de San Pedro, y siempre y cuando en el proyecto se justifique la inocuidad de su emplazamiento y se garantice la restauración paisajística inmediata, según se refleja en el apartado 7.2.4.1.c).
- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Parque Rural.

- Centros de asistencia especiales.
- Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
- Instalaciones no permanentes de restauración.
- Usos turísticos recreativos en edificaciones legales existentes.
- Construcciones e instalaciones Socio-Sanitarias
- Vivienda familiar ligada a la explotación.

Se justificará en el proyecto la inserción paisajística de las nuevas edificaciones, las cuales se adaptarán a la topografía, propiciándose la composición en diferentes volúmenes y rasantes, evitando las edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno. Así mismo, las nuevas edificaciones no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

El Excmo. Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un estudio ambiental y/o de inserción paisajística de la actuación con el contenido y alcance que considere oportuno, dada la mayor o menor entidad de las actuaciones.

En base a lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dicha actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General, o los valores paisajísticos del Área protegido en que se deseen implantar.

c) Usos Prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores o no sea asimilable a alguno de ellos, en su caso.

5.ª Áreas de especial protección del viario periurbano.

1. Se trata del área que queda enmarcada entre la Ronda urbana de circunvalación que proponen las normas Subsidiarias y la barriada del Pilar al sur de la población. Se persigue establecer un régimen especial de protección sobre un área que ineludiblemente va a sufrir presiones de parcelación con la puesta en carga de este elemento viario presentando, además, unas condiciones físicas inadecuadas para el desarrollo urbano.

2. Según las definiciones establecidas en el Capítulo 2. Regularización de los usos y la edificación de este Título, el régimen general de uso que se establece es el siguiente:

a) Usos Característicos.

Los usos característicos de esta área serán los propios del Suelo No Urbanizable Genérico.

b) Usos Autorizables.

- Dotacional en cualquiera de sus categorías.
- Usos vinculados a las obras públicas.
- Imágenes y Símbolos.

c) Usos Prohibidos.

Queda expresamente prohibido cualquier tipo de asentamiento Industrial, así como cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores o no sea asimilable a alguno de ellos, en su caso.

Art. 7.3.6. Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable.

Los Sistemas Generales localizados en el Suelo No Urbanizable son los que, a continuación, se relacionan.

1. Sistema General de Comunicaciones.

- Red de carreteras estatales y/o Autonómicas.
- Vías Pecuarias.

2. Sistema General de Infraestructuras.

- Redes Infraestructurales.
- Depósitos de abastecimiento de Agua Potable
- Estación Depuradora localizada al Norte del Área Polideportiva del Estadio.
- Central Eléctrica en el Área de la Monclova.

3. Sistema General de Espacios Libres.

- Área del antiguo Vertedero. Se pretende generar en ella un Parque Rural para posibilitar el esparcimiento y recreo de la población, siendo posible la construcción de instalaciones de carácter permanente. Su implantación exigirá la formulación de un Plan Especial.

- Parque Rural de La Ermita.
- Parque Arqueológico del Entorno de Fuente de la Reina.

4. Sistema General de Equipamientos.

- Área Polideportiva del Campo de Fútbol con una superficie de 33.954 m<sup>2</sup>. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial.

- Nuevo Cementerio Municipal.

Los Sistemas generales incluidos en el Suelo No urbanizable aparecen grafiados en el plano de «Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación del suelo».

Sevilla, 7 de enero de 2014.- El Delegado, Francisco Gallardo García.