

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 20 de febrero de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 28 de julio de 2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la que se aprueba definitivamente la 8.ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Olivares (Sevilla), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 28 de julio de 2015, por la que se aprueba definitivamente la 8.ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Olivares (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 31 de julio de 2015, y con el número de registro 6560, 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 Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Olivares (Sevilla).

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 Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 28 de julio de 2015, por la que se aprueba definitivamente la 8.ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Olivares (Sevilla) (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el proyecto 8.ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Olivares (Sevilla), así como el expediente tramitado al efecto.

Vista la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación urbanística aplicable.

HECHOS

Primero. La Comisión Territorial de Ordenación del territorio y urbanismo que, en su sesión de fecha 26/06/2014, acordó "Suspender el documento de la 8.ª Modificación Puntual del PGOU, Ordenanzas artículos 7.4.1 y 10.2.7 del Suelo No Urbanizable de Olivares, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión de fecha 28 de noviembre de 2013, para que, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.d) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, por el Ayuntamiento de dicha localidad se proceda a subsanar las deficiencias señaladas en el Fundamento de Derecho Cuarto de esta resolución".

00108496

Segundo. El Fundamento de Derecho Cuarto de dicha resolución expresa lo siguiente: “El proyecto contiene, en líneas generales, las determinaciones propias de su objeto y contenido, en relación con lo especificado por la legislación urbanística. No obstante, según el informe del servicio de urbanismo de fecha 26 de mayo de 2014 el documento contiene las siguientes deficiencias:

El documento tiene por objeto posibilitar la implantación de edificaciones agrarias, en concreto del tipo e) “Edificios de almacén de productos agrarios generados en la explotación, envasado y primera transformación de los mismos, de una superficie máxima de 1.000 m²”, mediante la disminución del parámetro de distancia entre edificaciones en distinta parcela, ya que por la estructura parcelaria existente en el municipio se hace inviable la implantación de estas edificaciones y por consiguiente no se rentabiliza al máximo los suelos de naturaleza agraria del municipio.

Aunque si bien, dicha estructura parcelaria (poco frente de fachada y gran profundidad), abunda en el municipio, no obstante ésta se sitúa de una forma homogénea en el territorio, por lo que el PGOU vigente, establece un análisis minucioso del suelo no urbanizable, estableciendo 11 zonas homogéneas de normativa, 6 zonas de carácter rural y 5 zonas de especial protección por planificación territorial o urbanística, con parcelas mínimas que oscilan desde 3 ha., en la zona ALJ-3, 5 ha, en las zonas ALJ-6, ALJ-4, ALJ-5, 10 ha, en las zonas ALJ-2, CAM-1 y 20ha, en las zonas ALJ-1, CAM-2, GUA-2, por lo que se puede apreciar la gran diferencia de superficie parcelaria existente entre las distintas zonas homogéneas, dato que debería tenerse en cuenta y ser analizado, en tanto que de acuerdo con el art. 10.2.7 3.b), la ocupación máxima para este tipo de edificación es del 5% sobre superficie de parcela, posibilitando el máximo de 1.000 m² tanto en las parcelas de 3 ha, como en las de 20 ha, no guardando una relación proporcional con la superficie de explotación de la finca.

Asimismo la implantación de edificaciones de 1.000 m² sea posible en cada parcela, con la disminución de la distancia entre edificaciones, y dada la concentración homogénea de este tipo de parcelas, sobre todo en las zonas de parcelario más menudo, podría resultar una implantación masiva de dichas edificaciones, por lo que deberá justificarse que el resultado de dicha actuación no induce a la formación de nuevos asentamientos, art. 10.1.8 1 d), Sección 3. “Condiciones para la no formación de nuevos asentamientos”, de la normativa del PGOU para el SNU, en virtud a lo establecido en el art. 36.2.a).4 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Es por ello que el documento debe justificar los parámetros adoptados de implantación de la edificación; así como que éstos no entran en conflicto con las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, en virtud a lo establecido en el art. 36.2.a).4 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía”.

Tercero. El Ayuntamiento de Olivares solicita se estudie de nuevo por la CTOTU el documento de Modificación una vez subsanadas las deficiencias descritas en el Fundamento de Derecho Cuarto de la resolución de fecha 26 de junio de 2014, aportando certificado del pleno del Ayuntamiento de fecha 30 de octubre de 2014, por el que se aprueba provisionalmente la tercera Modif. núm. 8 del PGOU de Olivares, que subsana las deficiencias, en concreto la disminución de la regulación de la condición de distancia mínima a los edificios de otras parcelas, que será con carácter excepcional de 50 m., limitándolo solo a las zonas homogéneas ALJ-3, ALJ-4, ALJ-5 y ALJ-6. Así mismo se justifica que la reducción de distancia a linderos propuesta no modifican sustancialmente las condiciones para la formación de nuevos asentamientos impuestos en el PGOU vigente.

Cuarto. El objeto del presente proyecto es la adecuación a la normativa sectorial vigente de la franja de protección de las líneas aéreas de alta tensión, así como facilitar la implantación de instalaciones y edificaciones que incrementen el rendimiento del suelo

conforme a su naturaleza agrícola, tanto en grandes parcelas, como en aquellas que, aún de pequeño tamaño, acrediten suficientemente que están vinculadas a una explotación agrícola unitaria.

La Modificación se concreta en lo siguiente:

1.º Modificar el art. 7.4.1 apartado 3, para la adecuación a la normativa sectorial vigente de la franja de protección de las líneas aéreas de alta tensión, de conformidad con el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01.ª 09 (Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero).

2.º Introducir modificaciones en el art. 10.2.7. solo para las edificaciones agrícolas del apartado 1. b) ("Edificios de almacén de productos agrarios generados en la explotación, envasado y primera transformación de los mismos, de superficie máxima 1.000 m²."), y solo para las zonas homogéneas ALJ-3, ALJ-4, ALJ-5 y ALJ-6, que cuentan con una estructura singular de parcelas, poco frente de fachada y mucha profundidad, y que hacen necesario reducir la distancia entre edificaciones de distinta parcela a 50 m, para que puedan ser adscritas a la explotación del suelo conforme a su naturaleza agrícola, así como a las condiciones especiales de vinculación de explotación a varias parcelas con el mismo fin.

Por lo que la distancia mínima entre edificaciones de distinta parcela para estas zonas concretas pasa de 250 m a 50 m, manteniendo el resto de condiciones de implantación (parcela mínima, separación a lindes, distancia mínima al núcleo urbano, etc.) y edificación (altura, ocupación, etc.), así como el resto de las condiciones establecidas.

El Ayuntamiento lo justifica en el sentido de revitalizar los suelos agrarios, facilitando la implantación en 4 zonas homogéneas con una morfología parcelaria similar, poco frente y mucha profundidad, heredadas históricamente, fruto de la descolonización de un territorio mayoritario de la Casa de Alba, que imponen que las condiciones de distancia entre edificaciones generen conflictos entre explotaciones, debiendo primar la justificación de la vinculación al carácter agrario y no las condiciones de distancia entre edificaciones, al no ser un parámetro determinante para su uso, facilitando así el desarrollo agrícola del municipio.

Quinto. Del estudio y análisis de la documentación debe concluirse que, la documentación aportada por el Ayuntamiento de Olivares justificativo del fundamento de derecho cuarto subsana sustancialmente las deficiencias manifestadas por la aludida resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 26 de junio de 2014.

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. De conformidad con el Decreto de la Presidencia de 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, manteniendo vigente las competencias establecidas por el artículo 7 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación

del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014.

Tercero. La tramitación seguida en la esfera municipal ha sido la establecida en el artículo 32 de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con lo especificado en relación a lo especificado en el artículo 36.2 del mismo texto legal.

Cuarto. Las deficiencias señaladas en el Fundamento de Derecho Cuarto de la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión de fecha 26/06/2014, han sido subsanadas, procediendo la aprobación definitiva de la "8.ª Modificación Puntual del PGOU de Olivares (artículos 7.4.1 y 10.2.7 del Suelo No Urbanizable)", aprobado provisionalmente por tercera vez por el pleno municipal en sesión de fecha 30 de octubre de 2014, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en virtud de lo establecido por el art. 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente la "8.ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Olivares (Sevilla)", aprobado provisionalmente por tercera vez por el Pleno municipal en sesión de fecha 30 de octubre de 2014, de conformidad con lo especificado 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

4.1. Artículo 7.4.1. Protección de líneas aéreas de alta tensión.

Redacción anterior a la tramitación:

1. Todas líneas eléctricas aéreas de alta tensión inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

2. La situación de las líneas eléctricas en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en los Planos de Ordenación del PGOU. Las nuevas infraestructuras de este tipo deberán ajustarse a las condiciones de compatibilidad de las diferentes zonas homogéneas de suelo no urbanizable.

3. El PGOU, dentro del ámbito de ordenación física del territorio que le es propio como instrumento de planeamiento territorial, establece las siguientes protecciones, para las franjas de terrenos situadas a ambos lados de las líneas más externas (si son varias), de la siguiente anchura:

Tensión	Franja de protección (metros)
Hasta 13 kV	10
Hasta 30 kV	15
Hasta 132 kV	20
Hasta 220 kV	25
Hasta 380 kV	40

4. En las franjas de protección establecidas en el apartado 3 anterior se prohíbe cualquier tipo de edificación residencial, y edificaciones para usos industriales, terciarios o vinculados a las actividades primarias que impliquen la permanencia de estancia continuada de personas.

5. Los tendidos de media y alta tensión que discurran por los nuevos desarrollos previstos deberán subterranizarse con cargo a los propietarios de los mismos. En áreas de suelo urbano consolidado el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos en convenio con las Compañías irá acometiendo como desarrollo del PGOU un programa de subterranización a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en las zonas de que se trate.

Nueva Redacción. Cambio del Punto 3 (en cursiva):

1. Todas líneas eléctricas aéreas de alta tensión inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

2. La situación de las líneas eléctricas en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en los Planos de Ordenación del PGOU. Las nuevas

infraestructuras de este tipo deberán de ajustarse a las condiciones de compatibilidad de las diferentes zonas homogéneas de *suelo no urbanizable*.

3. El PGOU, dentro del ámbito de ordenación física del territorio que le es propio como instrumento de planeamiento territorial, establece *una zona de protección definida por la servidumbre de vuelo incrementada por la distancia de seguridad especificada, en conformidad al Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 (Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero)*.

4. En las franjas de protección establecidas en el apartado 3 anterior se prohíbe cualquier tipo de edificación residencial, y edificaciones para usos industriales, terciarios o vinculados a las actividades primarias que impliquen la permanencia de estancia continuada de personas.

5. Los tendidos de media y alta tensión que discurran por los nuevos desarrollos previstos deberán de subterranizarse con cargo a los propietarios de los mismos. En áreas de suelo urbano consolidado el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos en convenio con las Compañías irá acometiendo como desarrollo del PGOU un programa de subterranización a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en las zonas de que se trate.

4.2. Artículo 10.2.7. Edificaciones y construcciones agrícolas.

Redacción anterior a la tramitación:

1. Definición: Se consideran edificaciones, construcciones, obras e instalaciones agrícolas, aquéllas que estén vinculadas a una explotación agraria, forestal o análoga y que guarden relación coherente con su naturaleza, extensión y utilización; considerándose como tales las siguientes:

- a) Cercas y vallados.
- b) Captaciones de agua, depósitos, canales, transformadores y otras instalaciones similares al servicio de una sola explotación.
- c) Invernaderos.
- d) Construcciones auxiliares al servicio de la edificación principal de la explotación para guarda de aperos y maquinaria agrícola.
- e) Edificios de almacén de productos agrarios generados en la explotación, envasado y primera transformación de los mismos, de una superficie máxima de 1.000 m².
- f) Edificios de cuadras, establos y picaderos de ganado equino de hasta 50 cabezas de ganado y superficie máxima 1.000 m².
- g) Edificios de establos, cuadras, vaquerías y granjas vinculadas a una sola explotación que guarden una dependencia y proporción adecuada con los aprovechamientos de la finca, de superficie máxima de 1.000 m² y con número de cabezas inferior al afectado por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- h) Cuando la instalación incorpore vivienda familiar vinculada a la explotación se regulará por el artículo siguiente.

2. Condiciones de implantación:

- a) Distancia mínima a borde de núcleo urbano (suelo urbano y urbanizable): 250 metros, excepto las de los apartados f) y g) que se situarán a distancia mínima de 1.000 m.
- b) Distancia mínima a los edificios de otras parcelas: 250 metros para las de los apartados d), e), f) y g).
- c) Parcela mínima: La que se establezca en las condiciones particulares de cada una de las zonas homogéneas de SNU.

e) Separación mínima a linderos: 15 metros.

3. Condiciones de edificación:

- a) Altura máxima: Una planta y 7 metros.
- b) Ocupación máxima: 5% de la superficie de la parcela.

c) Los invernaderos y las casetas de aperos tendrán el carácter de construcciones efímeras fácilmente desmontables, carecerán de cimentación y su construcción se resolverá con estructuras y materiales ligeros.

d) Salvo justificación expresa, la implantación de las construcciones o edificaciones formará una agrupación volumétricamente continua y arquitectónicamente coherente.

4. Condiciones especiales de vinculación de explotación a varias parcelas: A efectos de cumplimiento de las condiciones de tamaño de parcela mínima para poder edificar construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria, se podrá asimilar el concepto de parcela mínima al de agrupación de parcelas inferiores a la mínima pertenecientes a la misma explotación, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Pertenecer a un mismo propietario, dado de alta administrativamente desde el punto de vista laboral y fiscal en la actividad agropecuaria.

b) En el caso de que alguna(s) de las fincas que se proponga(n) formar parte de la agrupación no sea(n) colindantes, las fincas en discontinuidad deberán de estar situadas a una distancia inferior a doscientos metros (250) entre sus linderos y tener posibilidad de estar relacionadas fácilmente entre sí con caminos públicos existentes que justifiquen la unidad de la explotación.

c) Aparte de la constancia municipal a efectos urbanísticos, Inscribir en el Registro de la Propiedad la condición de inedificables de las fincas vinculadas en la agrupación de explotación en las que no se sitúe la edificación, carga que deberá inscribirse por un periodo mínimo de quince (15) años y transmitirse en actos sucesivos de compraventa. Hasta transcurrido dicho plazo, las fincas en las que recaiga la carga de «inedificables» no podrán ser computadas con otras fincas a efectos de constitución de otra agrupación de explotación mínima a efectos de edificación.

5. Condiciones de tramitación: Proyecto técnico y licencia de obras, sin perjuicio de trámites que procedan por afecciones de legislación sectorial. Cuando incorporen vivienda vinculada se someterá previamente a Proyecto de Actuación.

Nueva Redacción. Cambios en los Puntos 2.b) por modificación del apartado e) y 4.b) (en cursiva):

1. Definición: Se consideran edificaciones, construcciones, obras e instalaciones agrícolas, aquéllas que estén vinculadas a una explotación agraria, forestal o análoga y que guarden relación coherente con su naturaleza, extensión y utilización; considerándose como tales las siguientes:

a) Cercas y vallados.

b) Captaciones de agua, depósitos, canales, transformadores y otras instalaciones similares al servicio de una sola explotación.

c) *Invernaderos.*

d) Construcciones auxiliares al servicio de la edificación principal de la explotación para guarda de aperos y maquinaria agrícola.

e) Edificios de almacén de productos agrarios generados en la explotación, envasado y primera transformación de los mismos, de una superficie máxima de 1.000 m².

f) Edificios de cuadras, establos y picaderos de ganado equino de hasta 50 cabezas de ganado y superficie máxima 1.000 m².

g) Edificios de establos, cuadras, vaquerías y granjas vinculadas a una sola explotación que guarden una dependencia y proporción adecuada con los aprovechamientos de la finca, de superficie máxima de 1.000 m² y con número de cabezas inferior al afectado por la *Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*

h) Cuando la instalación incorpore vivienda familiar vinculada a la explotación se regulará por el artículo siguiente.

2. Condiciones de implantación:

a) Distancia mínima a borde de núcleo urbano (suelo urbano y urbanizable): 250 metros, excepto las de los apartados f) y g) que se situarán a distancia mínima de 1.000 m.

b) *Distancia mínima a los edificios de otras parcelas: 250 metros para las de los apartados d), e), f) y g). y excepcionalmente de 50 metros para las del apartado e). en las zonas homogéneas ALJARAFE-3 (ALJ-3), ALJARAFE-4 (ALJ-4), ALJARAFE-5 (ALJ-5) y ALJARAFE-6 (ALJ-6) de la Zona Homogénea ALJARAFE.*

c) Parcela mínima: La que se establezca en las condiciones particulares de cada una de las zonas homogéneas de SNU.

e) Separación mínima a linderos: 15 metros.

3. Condiciones de edificación:

a) Altura máxima: Una planta y 7 metros.

b) Ocupación máxima: 5% de la superficie de la parcela.

c) Los invernaderos y las casetas de aperos tendrán el carácter de construcciones efímeras fácilmente desmontables, carecerán de cimentación y su construcción se resolverá con estructuras y materiales ligeros.

d) Salvo justificación expresa, la implantación de las construcciones o edificaciones formará una agrupación volumétricamente continua y arquitectónicamente coherente.

4. Condiciones especiales de vinculación de explotación a varias parcelas: A efectos de cumplimiento de las condiciones de tamaño de parcela mínima para poder edificar construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria, se podrá asimilar el concepto de *parcela mínima al de agrupación de parcelas inferiores a la mínima pertenecientes a la misma explotación*, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Pertenecer a un mismo propietario, dado de alta administrativamente desde el punto de vista laboral y fiscal en la actividad agropecuaria.

b) *Acreditar que la instalación o edificación estará al servicio de la unidad de la explotación.*

c) Aparte de la constancia municipal a efectos urbanísticos, Inscribir en el Registro de la Propiedad la condición de inedificables de las fincas vinculadas en la agrupación de explotación en las que no se sitúe la edificación, carga que deberá inscribirse por un periodo mínimo de quince (15) años y transmitirse en actos sucesivos de compraventa. Hasta transcurrido dicho plazo, las fincas en las que recaiga la carga de «inedificables» no podrán ser computadas con otras fincas a efectos de constitución de otra agrupación de explotación mínima a efectos de edificación.

5. Condiciones de tramitación: Proyecto técnico y licencia de obras, sin perjuicio de trámites que procedan por afecciones de legislación sectorial. Cuando incorporen vivienda vinculada se someterá previamente a Proyecto de Actuación.

Sevilla, 20 de febrero de 2017.- El Delegado, José Losada Fernández.