

DOCUMENTO II: ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

CAPÍTULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.	4
Artículo 1. Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del Planeamiento General vigente a la LOUA.	4
Artículo 2. Documentación de la Adaptación Parcial.	5
CAPÍTULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.	5
Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.	5
Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.	6
Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.	6
Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.	7
Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.	8
CAPÍTULO 3: CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO DEL MUNICIPIO.	8
Artículo 8. División general del suelo en razón a su clasificación (OE).	8
Artículo 9. Régimen del suelo urbano. Definición y categorías (OE).	8
Artículo 10. Régimen del suelo urbanizable. Definición y categorías (OE).	10
Artículo 11. Régimen general del suelo no urbanizable. Definición y categorías (OE).	10
CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y DEL MEDIO URBANO.	11
Sección 1. Régimen de los sistemas generales.	11
Artículo 12. Definición y clases de sistemas generales (OE).	11
Artículo 13. Sistemas generales y sistemas locales.	11
Artículo 14. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales (OE).	12
Artículo 15. Tipos de sistemas generales (OE).	12
Artículo 16. Desarrollo de los sistemas generales (OE).	13
Artículo 17. Sistema general de comunicaciones (OE).	13
Artículo 18. Sistema general de espacios libres (OE).	13
Artículo 19. Sistema general de equipamientos y servicios (OE).	14
Sección 2. Regulación de los usos globales, densidades y edificabilidades globales.	15
Artículo 20. Determinaciones de ordenación estructural del núcleo urbano en materia de usos globales, densidades, y edificabilidades globales (OE).	15
Artículo 21. Alcance de la determinación de los usos globales (OE).	15

Artículo 21. Alcance de la determinación de la densidad y edificabilidad máxima (OE).....	15
Artículo 22. Compatibilidad de usos globales y parámetros estructurales de pormenorización (OE).	16
Sección 3. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable.	17
Artículo 23. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable ordenado.....	17
Artículo 24. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado (OE).	17
Sección 4. La vivienda protegida en la Adaptación.	17
Artículo 25. Disposiciones sobre vivienda protegida.	17
Sección 5. Sobre la programación y gestión de la ordenación estructural.	18
Artículo 26. Programación y gestión de la ordenación estructural.	18
CAPÍTULO 5. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.	19
Sección 1. Aspectos generales y alcance de la ordenación del suelo no urbanizable.	19
Artículo 27. Determinaciones de ordenación estructural del suelo no urbanizable (OE).....	19
Artículo 28. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.....	19
Sección 2. Medidas para evitar la formación de núcleo de población.	20
Artículo 29. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE)....	20
Sección 3. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.	21
Artículo 30. Subcategorías en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l). (OE).....	21
Artículo 31. Suelo no urbanizable de especial protección "Lugares de Importancia Comunitaria". (OE).	22
Artículo 32. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de carreteras. (OE).....	24
Artículo 33. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias. (OE).....	25
Artículo 34. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de aguas. (OE).....	26
Sección 4. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística.	28
Artículo 35. Subcategorías en suelo no urbanizable de de especial protección por planificación urbanística (SNUep-p). (OE).....	28
Artículo 36. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios catalogados	

por el PEPMF "Complejos ribereños de interés ambiental", Riberas del Cala y Huelva (RA-1) y Río Viar (RA-4). (OE).....	29
Artículo 37. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios catalogados por el PEPMF "Complejo serrano de interés ambiental Loma de Hornillo (CS-7)". (OE).....	30
Artículo 38. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios catalogados por el PEPMF "Espacio forestal de interés recreativo Mesa Redonda (FR-6)". (OE).	31
Artículo 39. Suelo no urbanizable de especial protección forestal. (OE).	32
Artículo 40. Suelo no urbanizable de especial protección del nuevo cementerio. (OE).	33
Artículo 41. Protección de embalses. (OE).....	33
Artículo 42. Protección de cauces y arroyos no deslindados. (OE).....	34
Artículo 43. Protección de acuíferos. (OE).....	35
Artículo 44. Protección urbanística de vías pecuarias no deslindadas. (OE).	35
Artículo 45. Protección urbanística de la red básica de caminos rurales. (OE)...	36
CAPÍTULO 6. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL.	37
Sección 1. Definición y condiciones generales de implantación de los edificios, construcciones e instalaciones.	37
Artículo 46. Conceptos, enumeración de tipos y definiciones generales.....	37
Artículo 47. Aplicación y alcance de los parámetros de implantación.....	37
Artículo 48. Tipo 1: Construcciones e instalaciones agrarias vinculadas a una explotación.	38
Artículo 49. Tipo 2: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.	41
Artículo 50. Tipo 3: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.	41
Artículo 51. Tipo 4: Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.	42
Artículo 52. Tipo 5: Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.	44
Artículo 53. Tipo 6: Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.	44
Artículo 54. Tipo 7: Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios..	45
Artículo 55. Tipo 8: Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.	46
Sección 2. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.	48
Artículo 56. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.....	48
Artículo 57. Obras en edificios existentes.	51
Sección 3. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural.	52
Artículo 58. Subcategorías en suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr). .	52
Artículo 59. Alcance y señalamiento de las actividades y usos genéricos y	

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

susceptibles de autorización en SNUcr.....	52
Artículo 60. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).....	52
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	53
PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado.....	53
SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.....	53
DISPOSICION DEROGATORIA.....	54
ÚNICA. Artículos del planeamiento general inaplicables.....	54

CAPÍTULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.

Artículo 1. Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del Planeamiento General vigente a la LOUA.

1. El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Castilblanco de los Arroyos a la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, (en lo sucesivo LOUA), entendida actualizada con las posteriores modificaciones hasta la fecha de entrada en vigor del presente documento.

2. De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la citada Ley, tienen la consideración de *adaptaciones parciales* aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la *ordenación estructural*, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

3. El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el *Decreto 11/2008 de 22 de enero*, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria Justificativa, para las determinaciones objeto de adaptación. La adaptación parcial de las Normas Subsidiarias, por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.

En caso de discrepancias entre el documento de Adaptación Parcial y las Normas Subsidiarias prevalecerán estas últimas sobre las primeras, siempre que esta divergencia no tenga su origen en el objeto mismo de la adaptación, concretamente, la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, el

reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, así como el contenido, alcance y criterios establecidos en los artículos 3 , 4 y 5 del *Decreto 11/2008* y que se desarrollan en este documento.

Artículo 2. Documentación de la Adaptación Parcial.

1. La presente Adaptación Parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Castilblanco de los Arroyos, a la LOUA, consta de la siguiente documentación:

-Documento I: Memoria Justificativa: Con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículos 3, 4 y 5 del *Decreto 11/2008*.

-Documento II: Anexo de Normas Urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

-Documento III. Planos: Integrado por los planos básicos de la ordenación del planeamiento vigente, como planimetría de información (Documento III-A), y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal y del núcleo urbano de la presente Adaptación (Documento III-B).

CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla de fecha 27 de Junio de 1985. Dicho instrumento, tras la entrada en vigor de la presente Adaptación Parcial, asimila su denominación a *Plan General de Ordenación Urbanística* (en adelante PGOU-AdP) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA.

2. Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS-85) y las que se puedan aprobar tras la entrada en vigor del presente PGOU-AdP.

3. Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente, tanto en los Planos de Ordenación Estructural como en la Memoria Justificativa y en el presente Anexo de Normas Urbanísticas de esta Adaptación Parcial.

4. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedaran innovados por la presente Adaptación Pa la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 2.1 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.

2. La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

3. A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

-Memoria General: Integrada por la Memoria Justificativa de esta Adaptación Parcial, y la Memoria de Ordenación del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

-Normas Urbanísticas: Constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además del presente Anexo de Normas Urbanísticas, las correspondientes de las Normas

Subsidiarias vigentes, la de sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por el presente Anexo de Normas Urbanísticas.

-Planos de información: Constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, con las aclaraciones o interpretaciones de los mismos deducidos del presente PGOU-AdP.

-Planos de ordenación estructural del término municipal y del núcleo de urbano, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística en el artículo 10.1.A de la LOUA.

-Planos de ordenación completa: La planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 del presente Anexo de Normas Urbanísticas.

-Estudios Complementarios: Comprende los Estudios de tipo ambiental, de inundabilidad y otros sectoriales que hayan integrado las NNSS-85 o sus innovaciones e instrumentos de desarrollo.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. La interpretación del PGOU-AdP corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del PGOU-AdP integran una unidad

cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

-La Memoria sobre la planimetría.

-La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.

-La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.

-Las ordenanzas generales sobre las particulares.

4. En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los Capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

5. En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación anterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial, se aplicará la normativa sectorial sin que ello se entienda como una modificación del planeamiento vigente.

En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación posterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial se seguirán en este orden los siguientes pasos:

1º) Habrá que atender al procedimiento de ajuste previsto en propia legislación sectorial.

2º) Se procederá a formular consulta o solicitar informe a la administración sectorial que haya dictado la normativa sectorial.

3º) Se procederá a la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento afectados por el procedimiento establecido en los artículos 37 o 38 de la LOUA teniendo en cuenta la previsión legal, la contestación a la consulta y/o las determinaciones que se señalen en el informe sectorial emitido.

6. Se entiende por normativa sectorial de directa aplicación toda norma legal o reglamentaria emanada de cualquier administración pública competente. Si la aplicación de la normativa sectorial requiriera de un acto administrativo de delimitación, deslinde, concreción de la escala o similar, la ordenación prevista en el presente documento tiene la consideración de ordenación provisional, que se concretará con la ordenación pormenorizada que deberá contar con los informes sectoriales preceptivos.

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación Artículo 10.1.A de la LOUA, y artículos 3 y 4 del *Decreto 11/2008*, el presente PGOU-AdP determina en los Planos de Ordenación del término municipal y del núcleo urbano, así como en el presente Anexo de Normas Urbanísticas los aspectos concretos y el alcance

de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2. Forman parte de la ordenación estructural del planeamiento general vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en el mismo no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas con dicho carácter en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina el presente Anexo de Normas Urbanísticas.

2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

CAPÍTULO 3: CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO DEL MUNICIPIO.

Artículo 8. División general del suelo en razón a su clasificación (OE).

1. El PGOU-AdP de Castilblanco de los Arroyos, clasifica el término municipal, en *suelo urbano*, *suelo urbanizable* y *suelo no urbanizable*. La clasificación se delimita físicamente en el Plano o.1 para todo el término municipal, y en los Planos o.2a y o.2b para el núcleo urbano.

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas, participan de un régimen normativo básico y diferenciado, a efectos del desarrollo y ejecución del planeamiento.

Artículo 9. Régimen del suelo urbano. Definición y categorías (OE).

1. Constituyen el *suelo urbano (SU_r)*, aquellas áreas o terrenos del término municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación o.2a y o.2b "Clasificación del suelo", por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte del núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del PGOU-AdP, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las

dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este planeamiento general propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución de las previsiones de las NNSS-85 o de sus innovaciones y del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo, y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el PGOU-AdP establece las siguientes categorías, a efectos de la aplicación del régimen de derechos y deberes de los artículos 55 y 56 de la LOUA:

a) *Suelo urbano consolidado (SUrc)*: Integrado por los terrenos a los que se refiere el apartado anterior, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

b) *Suelo urbano no consolidado (SUrcn)*: Integrado por los terrenos que el PGOU-AdP adscribe a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

b.1. Carecer de urbanización consolidada por:

- No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior

al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente planeamiento general llegaran a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno instrumento equidistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del planeamiento general se realice y en el que se expresará la causa de su reconocimiento.

4. El PGOU-AdP diferencia a los solos efectos de gestión dos tipos de situaciones en esta clase de suelo que se delimitan en el Plano de Ordenación o.2a y o.2b:

a) Suelo urbano no consolidado incluido en Unidades de Ejecución: Comprende el suelo clasificado como "suelo urbano" en las NNSS-85 y sobre el que no se ha completado su urbanización. El PGOU-AdP lo clasifica como SUrcn y mantiene idéntica delimitación de unidad de ejecución que en las NNSS-85.

b) Suelo urbano no consolidado no incluido en Unidades de Ejecución que se adscriben al régimen del artículo 55.2 de la LOUA: Comprende los suelos identificados como NC-1 a NC-3 en el Plano de Ordenación o.2a y o.2b, con ordenación pormenorizada establecida directamente por las NNSS-85 y en los que, no se delimitaba ámbito de ejecución. Por el PGOU-AdP se ha detectado que existe previsión de nuevo viario establecido por las NNSS-85 que no está ejecutado (caso NC-1 y NC-2), o bien que existiendo dicho acceso rodado, el mismo carece de los requisitos de pavimentación o de suficiencia de infraestructuras adecuadas para la edificación existente o permitida (caso NC-3) y, por dicho motivo clasifica estos suelos como SUrcn sin incluir en

Unidad de Ejecución, si bien tampoco se descarta que, en caso de que las circunstancias de gestión lo requiriesen necesario, pudieran delimitarse Unidades de Ejecución por el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.

Artículo 10. Régimen del suelo urbanizable. Definición y categorías (OE).

1. Integran el *suelo urbanizable (SUz)*, los terrenos que el PGOU-AdP adscribe a esta clase, por estar clasificados como apto para urbanizar en las NNSS originarias que se adaptan, y cumplir los requisitos del artículo 4.2. del *Decreto 11/2008* y del artículo 47 de la LOUA. Son delimitados expresamente en los Planos de Ordenación o.2a y o.2b "Clasificación del suelo".

2. En esta clase de suelo se establecen las siguientes categorías, a efectos de la aplicación del régimen general de los artículo 53 y 54 de la LOUA:

a) *Suelo urbanizable ordenado (SUzo)*: Integrado por los terrenos que forman parte de Sectores clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar en las NNSS originarias que se adaptan, y cuentan con la ordenación detallada, por haberse aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector. Se incluyen también en esta categoría suelos urbanizables ordenados directamente por innovación vigente de las NNSS-85.

b) *Suelo urbanizable sectorizado (SUzs)*: Integrado por los terrenos que forman parte de Sectores clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar en las NNSS originarias que se adaptan, y que no cuentan con la ordenación pormenorizada.

c) *Suelo urbanizable no sectorizado (SUzns)*: El PGOU-AdP no adscribe ningún suelo a esta clasificación.

Artículo 11. Régimen general del suelo no urbanizable. Definición y categorías (OE).

1. Integran el *suelo no urbanizable (SNU)* los terrenos que la Adaptación Parcial adscribe a esta clase, por concurrir en los mismos los requisitos y valores que establece el artículo 46 de la LOUA

2. En esta clase de suelo se establecen las siguientes categorías, cuya delimitación física se especifica en el Plano de Ordenación o.1., a efectos de la aplicación del régimen general del suelo no urbanizable del artículo 52 de la LOUA o los regímenes específicos de los Capítulos 5 y 6 del presente Anexo de NNUU:

A) *Suelo no urbanizable de especial protección (SNUep)*: Se incluyen en esta subclase de suelo no urbanizable, los terrenos en los que concurren una o varias de las circunstancias del artículo 46.1 de las LOUA, y en función de las mismas, dentro de esta categoría se distinguen a su vez las siguientes subcategorías:

a) *Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l)*: Se incluyen en esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados a) y b) del artículo 46.1 de la LOUA. Asimismo, en las Normas se articulan con carácter superpuesto y prevalente, las protecciones derivadas de las legislaciones sectoriales específicas con incidencia en el municipio, cuya delimitación física también se contiene en el Plano de Ordenación o.1.

b) *Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (SNUep-p)*: Se incluyen en esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados c), d) y e) del artículo 46.1 de la LOUA.

B) *Suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr)*: Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable, los terrenos en los que, en base al artículo 46.1. f), h) y k) de la LOUA, desde la Adaptación se considera necesaria la preservación del carácter rural, y por ser improcedente su transformación desde razones de sostenibilidad, de límites de capacidad de las infraestructuras generales existentes, de racionalidad de la ordenación estructural del municipio, todo ello en respuesta a las necesidades objetivas de la población actual y previsible para la capacidad del Plan, en equilibrio con la utilización sostenible de los recursos, según la capacidad de acogida ambientalmente más adecuada para las diferentes zonas del territorio ordenado. Asimismo se adscribe a esta categoría de suelo no urbanizable, todos los suelos no urbanizables de las NNSS-85 en los que no se concretaba ningún tipo de protección, ni se han detectado que incidan en los mismos protecciones sobrevenidas deducibles de la planificación o legislación sectorial vigente.

3. En los Capítulos 5 y 6 del presente Anexo de NNUU de desarrollan los contenidos propios del PGOU-AdP para esta clase de suelo.

CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y DEL MEDIO URBANO.

Sección 1. Régimen de los sistemas generales.

Artículo 12. Definición y clases de sistemas generales (OE).

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente PGOU-AdP, por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. La Adaptación diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

- a) Sistema general de comunicaciones (carreteras, vías pecuarias y caminos).
- b) Sistema general de espacios libres.
- c) Sistema general de equipamientos y servicios.

Artículo 13. Sistemas generales y sistemas locales.

1. La Adaptación, en la integración de los contenidos de ordenación pormenorizada de las NNSS-85 y en el planeamiento que la desarrolle, complementará la estructura territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante la definición en los sistemas locales.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura territorial y urbana establecida en la Adaptación, complementado la funcionalidad y

niveles de servicio de los sistemas generales. La Adaptación, ante la inconcreción de las NNSS adaptadas, adscribe a la categoría de sistemas locales, todos aquéllos espacios o dotaciones existentes que no tienen funcionalidad general que haya justificado su adscripción a la red de *sistemas generales*.

3. El PGOU-AdP, conforme a lo establecido en el artículo 5 del *Decreto 11/2008*, establece expresamente que los instrumentos de desarrollo de la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable deberá ajustarse a los estándares mínimos del artículo 17 de la LOUA.

Artículo 14. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales OE).

1. Los sistemas generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina en la Adaptación.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor de la Adaptación sean de titularidad privada, cuando así se establezca, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en la presente Adaptación.

Artículo 15. Tipos de sistemas generales (OE).

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

- a) Sistemas generales de interés supramunicipal.
- b) Sistemas generales de interés municipal.

2. Sistemas generales de interés supramunicipal:

a) Se consideran sistemas generales de interés supramunicipal a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito que excede al del municipio, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

b) La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los sistemas generales de interés supramunicipal corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o convenios interadministrativos de colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

3. Sistemas generales de interés municipal:

a) Se consideran sistemas generales de interés municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio.

b) Con carácter general, la adquisición del suelo de los sistemas generales de interés municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

c) La ejecución y gestión de los sistemas generales de interés municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

Artículo 16. Desarrollo de los sistemas generales (OE).

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece directamente por el PGOU-AdP; no obstante podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones de la Adaptación, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana, cambios en la clasificación del suelo, ni en la superficie asignada a los sistemas que implique modificación de los estándares.

3. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

4. Los proyectos que desarrollen sistemas generales de interés supramunicipal, podrán ajustar las determinaciones de la presente Adaptación, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

Artículo 17. Sistema general de comunicaciones (OE).

El sistema general de comunicaciones está compuesto por la red de carreteras que discurren por el municipio, y la red de vías pecuarias y caminos públicos, cuya localización y clasificación se determinan en los Planos de Ordenación o.1, remitiéndose su regulación detallada a la legislación sectorial específica que les afecta y, en el caso de los caminos, la legislación de régimen local.

Artículo 18. Sistema general de espacios libres (OE).

1. El sistema general de espacios libres está compuesto por los terrenos e instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el entorno rural, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Son espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan como tales en el Plano de Ordenación o.3a y o.3b. de la Adaptación.

2. El sistema general de espacios libres (SGEL) de la Adaptación está integrado por los siguientes tipos de áreas:

- a) Parques urbanos.
- b) Recinto ferial.

3. El estándar de sistemas generales de espacios libres resultante del modelo urbano de la Adaptación Parcial es de 5,09 m²/hab.

4. En los Sectores pendientes de desarrollo en suelo urbano no consolidado en los que las NNSS-85 no establecen índice de edificabilidad permitida y se delega al instrumento de planeamiento su determinación, el PGOU-AdP, con el objeto de que en dichos Sectores se mantenga o mejore el estándar de sistema general establecido en el apartado 3 de este artículo, establece la siguiente determinación:

-Unidad de ejecución UE-2: En el caso de que la ordenación del PERI que desarrolle esta Unidad, establezca una superficie edificable lucrativa residencial que suponga un índice de edificabilidad global superior a 0,61 m²t/m²s, en dicha Unidad se reservarán para sistema general de espacios libres 5,09 m² de suelo por

cada 40 m²t residencial adicionales que sobrepasen el citado índice de 0,61 m²t/m²s.

4. Los parámetros de ordenación interior de estas reservas, así como las condiciones de las edificaciones que se puedan permitir en los mismos sin desnaturalizar su carácter de espacios libres, forman parte de la ordenación pormenorizada.

Artículo 19. Sistema general de equipamientos y servicios (OE).

1. El Sistema general de equipamientos está compuesto por los terrenos, y las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos básicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en el Plano de Ordenación o.4 de la Adaptación.

2. El sistema general de equipamientos (SGEQ) está integrado por los siguientes elementos:

a) Deportivo: Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

b) Educativo: Abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.

c) Servicios de interés público y social puede comprender los siguientes usos:

-Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.

-Socioasistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos, mediante los servicios sociales.

-Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, ...etc.

-Administrativo público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.

-En general los SIPS son compatibles con las actividades de tipo educativo de carácter no reglado y asistenciales.

3. Integran el sistema general de servicios, los siguientes servicios urbanos y de infraestructuras:

a) Los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, guardia civil, protección civil y similares).

b) Los relacionados con el transporte y la movilidad, como estación o apeadero de autobuses.

c) Mercado de abastos.

d) Recogida de residuos (puntos verdes y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares).

e) Cementerio y tanatorio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos y servicios funerarios.

f) Los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, y las telecomunicaciones.

3. Compatibilidad de otros usos en el sistema general de equipamientos: En los terrenos calificados como sistema general de equipamientos, se podrán disponer, además de los directamente determinados en los Planos de Ordenación o.3a y o.3b, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del veinte (20%) por ciento de la superficie, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse excepcionalmente para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este

previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Sección 2. Regulación de los usos globales, densidades y edificabilidades globales.

Artículo 20. Determinaciones de ordenación estructural del núcleo urbano en materia de usos globales, densidades, y edificabilidades globales (OE).

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A)d) de la LOUA, forma parte de la ordenación estructural del suelo urbano y del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por la Adaptación:

- a) El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
- b) La fijación de la densidad de viviendas máxima que podrá alcanzarse en ejecución del planeamiento.
- c) El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

Artículo 21. Alcance de la determinación de los usos globales (OE).

1. La Adaptación determina en el Plano de Ordenación o.3a y o.3b, para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano y urbanizable sectorizado u ordenado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma, estableciendo mediante la calificación global, la desagregación en

zonas urbanas homogéneas de usos globales, en base a parámetros comunes de densidad y edificabilidad globales.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado; siendo también de carácter estructural los umbrales límites que se fijan para caso, de extensión o de superficie edificable que la implantación de otros usos compatibles llevaría a desvirtuar la asignación de dicho uso global y, por lo tanto dichos límites no pueden superarse ni por la ordenación pormenorizada, ni por la sucesión de proyectos de edificación y de actividades que sobrepasen los mismos.

3. Corresponde a la escala de ordenación pormenorizada ya establecida en las NNSS-85 adaptadas y sus ordenanzas de edificación y uso del suelo, y al planeamiento de desarrollo vigente o futuro, establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales de la presente Sección.

Artículo 21. Alcance de la determinación de la densidad y edificabilidad máxima (OE).

1. La Adaptación determina en el Plano de Ordenación o.3a y o.3b para cada una de las zonas homogéneas en la que divide el suelo urbano y urbanizable sectorizado u ordenado, la densidad máxima de viviendas e índice de edificabilidad global que podrá alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. Los Planes Parciales, Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen en estas clases de suelo, no podrán (sin innovar la ordenación estructural) superar los parámetros resultantes de la aplicación de las determinaciones de densidad y edificabilidad máxima establecidas para cada zona homogénea de uso global.

Artículo 22. Compatibilidad de usos globales y parámetros estructurales de pormenorización (OE).

1. La calificación global determina el uso mayoritario del área a la que se refiere. No obstante dicho uso global podrá desagregarse en la ordenación pormenorizada directa de las NNSS-85 adaptadas, o del planeamiento de desarrollo, en los tipos usos regulados en las normas generales de usos o en las compatibilidades de las ordenanzas de cada zona, con los límites de carácter estructural de los siguientes apartados de este artículo.

2. Con cualquiera de los usos globales, aparte de los pormenorizados del mismo tipo, pueden coexistir en situación de compatibilidad, con los límites indicados para cada caso, los usos pormenorizados que se indican en el apartado 3 de este artículo, siempre que en la implantación directa a través del Proyecto de edificación y de actividad, o bien planificada a través del planeamiento de desarrollo, queden garantizadas las dotaciones necesarias de aparcamiento, de movilidad y tráfico, y las medidas correctoras procedentes, de acuerdo con los procedimientos de prevención y control ambiental de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*. La ordenación pormenorizada no podrá sobrepasar los límites cuantitativos indicados, críticos en términos estructurales para desvirtuar la calificación global establecida, sin previamente modificar la ordenación estructural.

3. Compatibilidad general de los usos globales:

a) En áreas de uso global residencial, aparte de los usos pormenorizados de tipo residencial, pueden implantarse en situación de compatibilidad los siguientes:

-Terciarios en cualquiera de los tipos. Límite 30 % edificabilidad total.

-Industrial, sólo en las categorías de talleres artesanales y pequeñas industrias y talleres de mantenimiento del automóvil. Límite 15 % edificabilidad total.

-Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 30% superficie zona.

b) Con el uso global terciario pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados aparte de cualquiera de los tipos de terciario:

-Industrial en cualquiera de sus tipos. Límite 35% de la edificabilidad total.

-Residencial: Límite 10% edificabilidad total.

-Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie.

c) Con el uso global industrial, pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados, aparte de cualquiera de los tipos de industrial:

-Terciario en cualquiera de sus tipos. Límite 40% edificabilidad total.

-Residencial: Sólo con carácter excepcional en industrias de gran tamaño en las que quede acreditada la necesidad de guarda permanente de las instalaciones, que justifique la vivienda anexa a las mismas.

-Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie.

Sección 3. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable.

Artículo 23. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable ordenado.

1. En el suelo urbanizable ordenado se establecen las siguientes áreas de reparto y aprovechamiento medio de las mismas:

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUzo)			
ÁREAS REPARTO	ÁMBITO Sectores / m2	APROV. OBJETIVO m2t	APROV. MEDIO m2t/m2s
Ar-1	PP-2 50.231,78	Según PP-2 Fuente Azahara / 17.370,87	Según PP-2 Fuente Azahara / 0,3458
Ar-2	PP-5A (UE-2) 26.855,00	Según PP-5A Cruz Alta 17.455,75	Según PP-5A Cruz Alta 0,65
Ar-3	PP-5B 9.506,51	Según Modificación de NNSS Md-15 / 6.179,23	Según Modificación de NNSS Md-15 / 0,65
Ar-4	PP-7 34.860,00	Según PP Canal Huertas 14.989,80	Según PP Canal Huertas 0,43

2. Ante la diversidad de conceptualizaciones que ha tenido este concepto en cada uno de los instrumentos de desarrollo vigentes, se respetará en todo caso las determinaciones de cada planeamiento que, en general asimila el concepto aprovechamiento a superficie edificable permitida de los diferentes usos.

Artículo 24. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado (OE).

En el suelo urbanizable sectorizado, el PGOU-AdP establece las siguientes áreas de reparto y aprovechamiento medio de las mismas:

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUzs)			
ÁREAS REPARTO	ÁMBITO Sectores / m2	APROV. OBJETIVO ua	APROV. MEDIO
Ar-5	PP-1 41.955	21.816,60	0,5200
Ar-6	PP-4B-Sur 46.043	37.599,98	0,8166

Sección 4. La vivienda protegida en la Adaptación.

Artículo 25. Disposiciones sobre vivienda protegida.

1. Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida prevista en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de Adaptación Parcial.

2. El Planeamiento de desarrollo que cuente con la obligación legal de destinar parte de su edificabilidad a algún régimen de protección pública deberá establecer la calificación pormenorizada

del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.

3. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente PGOU-AdP y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno, de las cargas que de dicha calificación puedan derivarse.

4. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento superior, aun cuando sí podrán adecuarlos en los casos previstos en la legislación urbanística motivando su procedencia y proporcionalidad sin disminuir en ningún caso el aprovechamiento objetivo.

5. La concesión de licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación provisional del proyecto conforme la normativa que resulte de aplicación. La concesión de licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación definitiva de las obras realizadas, según la normativa que resulte de aplicación. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la calificación definitiva por causas imputables al promotor, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

6. De conformidad con el Capítulo III del Título III de la LOUA, el Ayuntamiento y la administración autonómica podrán delimitar áreas de tanteo y retracto que podrán abarcar a todas o parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El Ayuntamiento podrá exigir que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de

áreas de tanteo y retracto.

7. Los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada y a los que les es exigible reserva de vivienda protegida son los siguientes:

ÁMBITOS PENDIENTES DE DESARROLLO A LOS QUE ES EXIGIBLE RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
ÁMBITO	SUPERFICIE m2	SUPERFICIE EDIF. RESIDENCIAL m2t	SUPERFICIE EDIF VIV. PROTEGIDA (*) m2t
UE-2	35.000,00	21.234,00	6.370,20
PP-4B-Sur	46.043,00	30.470,00	9.141,00

(*) La superficie edificable de vivienda protegida será como mínimo el 30% de la superficie edificada que el PERI o PParcial destine a uso residencial (OE)

8. El coeficiente de homogeneización de la vivienda protegida respecto a la renta libre de tipología equiparable, se establece en 0,87.

Sección 5. Sobre la programación y gestión de la ordenación estructural.

Artículo 26. Programación y gestión de la ordenación estructural.

1. A los efectos previstos en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las NNSS-85 vigentes, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el

planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

2. Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

3. El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO 5. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1. Aspectos generales y alcance de la ordenación del suelo no urbanizable.

Artículo 27. Determinaciones de ordenación estructural del suelo no urbanizable (OE).

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones, que de acuerdo con el artículo 2.1 del *Decreto 11/2008*, forman parte del contenido “mínimo” que debe alcanzar la Adaptación Parcial:

a) Las medidas para evitar la formación de nuevos núcleos o asentamientos no previstos por la presente Adaptación. Se regulan en la Sección 2 del presente Capítulo 5.

b) La identificación y normativa de los ámbitos de “hábitat rural diseminado”, a los que se refiere el artículo 46.1.g) de la LOUA. No procede en el caso de Castilblanco de los Arroyos.

c) La normativa de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes. Se regulan en las Secciones 3 y 4 del presente Capítulo 5.

Artículo 28. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d) de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A.h), con las

siguientes determinaciones:

a) La delimitación de las distintas áreas de suelo no urbanizable de carácter rural que no quedan sujetas a ningún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación o.1 de la Adaptación. A esta clase de suelo no urbanizable le serán de aplicación las normas de los artículos 12 a 25 de las Normas Urbanísticas de las NNSS-85 que regulan las condiciones aplicables en suelo no urbanizable sin protección especial o de régimen común, y que asimilamos a “suelo no urbanizable de carácter rural” en la presente Adaptación, en lo que no contradiga a la LOUA o a la legislación sectorial sobrevenida.

b) La normativa de aplicación específica para las distintas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales: Esta normativa se determina en sus condiciones básicas en el Capítulo 6. Aunque dichas normas tienen un carácter claramente pormenorizado, su integración en la Adaptación es imprescindible por dos razones:

-Para establecer una mínima operatividad en la regulación del suelo no urbanizable de carácter rural ya que, dada la obsolescencia y casi carencia de la regulación de las NNSS-85 en esta materia, no hacerlo tendría incidencia negativa en la protección genérica de esta clase de suelo con efectos finales en el medio ambiente y en la sostenibilidad, de gran relevancia entre los objetivos de la LOUA con incidencia estructural, aunque sea indirecta.

-Como sistemática mínima y básica de regulación de usos e implantaciones en el medio rural, para poder establecer una regulación suficientemente coherente del suelo no urbanizable de especial protección que si tiene carácter “estructural”.

Sección 2. Medidas para evitar la formación de núcleo de población.

Artículo 29. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE).

1. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el apartado Normas para el Suelo No urbanizable en los artículos 12 a 20 de las NNSS-85 vigentes y en el artículo 52.6 de la LOUA.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 78.4 de la LOUA el Ayuntamiento podrá en cualquier momento delimitar áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable, con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

3. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, se establecen las siguientes medidas para evitar la formación de nuevos núcleos urbanos:

a) Limitaciones a las segregaciones de naturaleza rústica. En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse segregaciones de acuerdo con la normativa vigente reguladora de las unidades mínimas de cultivo.

b) Limitaciones a las parcelaciones de fincas. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, de acuerdo con su normativa y para la localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos siempre y cuando se

cumplan las disposiciones vigentes sobre unidades mínimas de cultivo y explotaciones agrícolas prioritarias declaradas formalmente.

La exigencia de licencia municipal o declaración de innecesidad para estos actos dependerá de la legislación vigente.

c) Medidas de prevención de parcelaciones urbanísticas: Se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando en una finca se produzca la subdivisión del terreno en lotes para su enajenación o constitución de una comunidad de bienes, divisiones horizontales, asignaciones de uso, acción o participación o cuotas en proindiviso, aun cuando no se trate de una actuación conjunta y no se hubieren realizado obras, instalaciones o construcciones. La constatación o los indicios de estar produciéndose una actuación de este tipo, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales obligará a decretar la inmediata paralización de obras y, en todo caso, la correspondiente denuncia a las autoridades competentes en materia de inspección de la Junta de Andalucía.

d) Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos: En suelo no urbanizable sólo se podrán implantar o ampliar las infraestructuras y servicios urbanísticos de carácter público al servicio municipal o supramunicipal de acuerdo con su legislación específica y previa autorización municipal.

e) Contenido de las solicitudes de autorización o licencia: Las solicitudes que se formulen para desarrollar actividades permitidas por la legislación urbanística en vigor en suelo no urbanizable incorporarán en el proyecto un documento en el que se asegure como mínimo la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, garantizar el mantenimiento de la calidad, funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes y la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

4. Quedan excepcionadas, por su propia naturaleza, de los parámetros de parcelación en suelo no urbanizable las parcelaciones con el objeto de segregación de terrenos destinados a la implantación de:

- Segregaciones para implantación de carreteras e infraestructuras.
- Segregaciones para usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras públicas.
- Segregaciones para la protección de yacimientos arqueológicos.
- Segregaciones para la recuperación de vías pecuarias y sus elementos funcionales.
- Segregaciones para la mejora, implantación o recuperación de caminos rurales.
- Segregaciones para la implantación de equipamientos públicos.
- En general las derivadas de cualquier intervención pública mediante expropiación de porciones de terrenos que requieran su segregación de la porción de finca no expropiada.
- Segregaciones de actuaciones dotacionales declaradas de interés público mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Sección 3. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Artículo 30. Subcategorías en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-I). (OE)

1. Por el PGOU-AdP, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46.2 de la LOUA, se incluyen en la categoría de "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica" (SNUep-I), los terrenos en los que se concretan los supuestos a), b) e i) del apartado 1 del citado

artículo 46 de la LOUA.

2. Los ámbitos que en el PGOU-AdP se adscriben a esta categoría se delimitan en el Plano de Ordenación o.1, diferenciando las siguientes subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

2.1. Clasificación de SNUep-I, motivada en base a legislación e instrumentos de planificación, que implican una zonificación sistematizada del territorio con limitaciones directas de usos y de edificación y regulación integrada básica de la capacidad de acogida por áreas, cuyo régimen de protección primario, prevalece sobre el planeamiento urbanístico y se complementa con el de las afecciones del resto de la legislación sectorial que pudieran ser más restrictivas. Esta zonificación incorpora:

A) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de patrimonio natural y biodiversidad (Ley 42/2007):

a) Lugares de importancia comunitaria (LIC):
-LIC Río del Viar (ES6180009).

2.2. Clasificación de SNUep-I, motivada en base a legislación que implica protecciones o limitaciones exclusivamente sectoriales, en las que expresamente se establece o se deduce el régimen de "suelo no urbanizable de especial protección" o asimilable y que se superponen sobre el régimen básico de zonificación derivado del expuesto en el apartado 2.1. El PGOU integra las siguientes, que se delimitan en el Plano de ordenación o.1, y su regulación, de acuerdo con la sistemática de las presentes Normas, se integra en los artículos correspondientes de la presente Sección.

-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de carreteras.

-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias.

-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de aguas.

3. Las normas aplicables a las distintas subcategorías de "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica", se pueden superponer en diferentes áreas del municipio con otras de "suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento urbanístico" o con las condiciones de "suelo no urbanizable de carácter rural", siendo ambas protecciones complementarias, y su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de disposiciones de aplicación, realizándose en cada caso una adecuada integración y armonización de las mismas y, en caso de conflicto, se aplicarán las reglas de prevalencia del Ordenamiento Jurídico y, supletoriamente, aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación del dominio público natural, de la naturaleza, la flora y fauna, del patrimonio histórico o cultural, y del medio ambiente en general.

Artículo 31. Suelo no urbanizable de especial protección "Lugares de Importancia Comunitaria". (OE).

1. Delimitación: Esta área comprende el tramo de cauce identificado como "Río del Viar (ES6180009)" que discurre por el término municipal, así como las márgenes de vegetación natural riparia asociada, delimitados en el Plano de Ordenación o.1. De acuerdo con el artículo 42 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) son "aquellos espacios del conjunto del territorio nacional o de las aguas marítimas bajo soberanía o jurisdicción nacional, incluidas la zona económica exclusiva y la plataforma continental, aprobados como tales, que contribuyen de forma apreciable al mantenimiento o, en su caso, al restablecimiento del estado de conservación favorable de los tipos de hábitat naturales y los hábitat de las especies de interés comunitario, que figuran respectivamente en los Anexos I y II de

esta Ley, en su área de distribución natural”.

2. La Ley 42/2007, establece en su artículo 45, que cualquier plan, programa, o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para el mismo, pueda afectar de forma apreciable a los espacios de la *Red Natura 2000*, debe someterse a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará teniendo en cuenta los objetivos de conservación del mismo. El citado artículo recoge que, a la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar, los órganos competentes para autorizar los citados proyectos, sólo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión.

3. Integración en el PGOU-AdP de las medidas de conservación de la *Red Natura 2000* del artículo 45 de la Ley 42/2007:

3.1. Respecto de las *Zonas Especiales de Conservación* y las *Zonas de Especial Protección para las Aves*, las Comunidades autónomas fijarán las medidas de conservación necesarias, que respondan a las exigencias ecológicas de los tipos de hábitats naturales y de las especies presentes en tales áreas, que implicarán:

a) Adecuados planes o instrumentos de gestión, específicos a los lugares o integrados en otros planes de desarrollo que incluyan, al menos, los objetivos de conservación del lugar y las medidas apropiadas para mantener los espacios en un estado de conservación favorable.

b) Apropiadas medidas reglamentarias, administrativas o contractuales.

3.2. Igualmente las administraciones competentes tomarán las medidas apropiadas, en especial en dichos planes o instrumentos de gestión, para evitar en los espacios de la *Red Natura 2000* el

deterioro de los hábitats naturales y de los hábitats de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos de la presente ley.

3.3. Los órganos competentes deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats fuera de la *Red Natura 2000*.

3.4. Cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 3.4 de este artículo, los órganos competentes para aprobar o autorizar los planes, programas o proyectos solo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.

3.5. Si, a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar y a falta de soluciones alternativas, debiera realizarse un plan, programa o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, las Administraciones Públicas competentes tomarán cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de *Natura 2000* quede protegida.

La concurrencia de razones imperiosas de interés público de primer orden sólo podrá declararse para cada supuesto concreto:

- a) Mediante una ley.
- b) Mediante acuerdo del Consejo de Ministros, cuando se trate de planes, programas o proyectos que deban ser aprobados o autorizados por la Administración General del Estado, o del órgano de Gobierno de la Comunidad autónoma. Dicho acuerdo deberá ser motivado y público.

La adopción de las medidas compensatorias se llevará a cabo, en su caso, durante el procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas y de evaluación de impacto ambiental de proyectos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable. Dichas medidas se aplicarán en la fase de planificación y ejecución que determine la evaluación ambiental.

Las medidas compensatorias adoptadas serán remitidas, por el cauce correspondiente, a la Comisión Europea.

3.6. En caso de que el lugar considerado albergue un tipo de hábitat natural y/o una especie prioritaria, señalados como tales en los anexos I y II, únicamente se podrán alegar las siguientes consideraciones:

- a) Las relacionadas con la salud humana y la seguridad pública.
- b) Las relativas a consecuencias positivas de primordial importancia para el medio ambiente.
- c) Otras razones imperiosas de interés público de primer orden, previa consulta a la Comisión Europea.

3.7. La realización o ejecución de cualquier plan, programa o proyecto que pueda afectar negativamente a especies incluidas en los anexos II o IV que hayan sido catalogadas como en peligro de extinción, únicamente se podrá llevar a cabo cuando, en ausencia de otras alternativas, concurra alguna de las causas citadas en el apartado anterior. La adopción de las correspondientes medidas

compensatorias se llevará a cabo conforme a lo previsto en el apartado 3.5.

3.8. Desde el momento en que el lugar figure en la lista de Lugares de Importancia Comunitaria aprobada por la Comisión Europea, éste quedará sometido a lo dispuesto en los apartados 3.4, 3.5 y 3.6 de este artículo.

3.9. Desde el momento de la declaración de una ZEPA, ésta quedará sometida a lo dispuesto en los apartados 3.4 y 3.5 de este artículo.

Artículo 32. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de carreteras. (OE)

1. Todas las carreteras 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:

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Modificado por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

2. La situación y clasificación de las carreteras en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación o.1.

3. Se enumeran a continuación las principales afecciones de las carreteras del municipio:

3.1. Zona de dominio público (artículos 12 y 63 de la *Ley 8/2001*, y 66 y ss del *Reglamento*):

-Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa la correspondiente autorización o concesión de la Administración titular.

3.2. Zona de servidumbre legal (artículos 54 de la *Ley 8/2001* y 70 y ss de su *Reglamento*):

-Sólo se admiten los usos regulados en el artículo 54 de la *Ley 8/2001* (usos compatibles con la seguridad vial, y previa autorización de la Administración titular)

3.3. Zona de afección (Artículo 55 de la *Ley 8/2001* y 73 y ss de su *Reglamento*):

a) Comprendida entre la arista exterior de la explanación y la línea límite de la zona de no edificación:

-Queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes

b) Comprendida entre la línea límite de la zona de no edificación y el límite exterior de la zona de afección:

-Se podrán autorizar actuaciones compatibles con la clasificación y calificación del suelo.

c) En las carreteras que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, la Administración de que dependa podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a 50 metros (para el caso de las carreteras del municipio), siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, con arreglo al procedimiento

del *Reglamento*. El PGOU-AdP, según lo previsto en el artículo 56.6 de la *Ley 8/2001*, permite, como instrumento de planeamiento, a los efectos del citado artículo y dentro del análisis de su ámbito exclusivamente urbanístico, la línea límite de edificación en todas las zonas clasificadas como suelo urbano y urbanizable, en la disposición coincidente con alineaciones de edificación existentes o especificada en el Plano de Información i.5a e i.5b, sin perjuicio de que la Administración de la que dependa la carretera, pueda también, en los trámites de Informe y autorización oportunos en desarrollo del PGOU-AdP, establecerla a dicha distancia, cuando la regulada desde el planeamiento urbanístico resulte inferior a la establecida con carácter general por la legislación de carreteras. Para las zonas clasificadas como suelo no urbanizable, las presentes NNUU remiten al régimen general de la legislación sectorial de carreteras.

4. En cuanto a régimen de autorizaciones:

a) En los tramos urbanos y travesías, las autorizaciones se otorgarán de conformidad con lo dispuesto en la *Ley 8/2001*, y artículos 137-138 del *Reglamento*.

b) La publicidad queda prohibida en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.

c) Todas las obras e instalaciones que se pretendan realizar en las zonas referidas, deberán ser autorizadas con carácter previo por la Administración competente.

Artículo 33. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias. (OE)

1. Todas las vías pecuarias inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general a las condiciones de protección, y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial:

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. La situación y trazado de las vías pecuarias que discurren por el municipio, así como los elementos funcionales de las mismas (abrevaderos, descansaderos), a las que afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación o.1, de acuerdo con la información sobre deslindes o trazados genéricos facilitados por la Consejería de Medio Ambiente y que, en aplicación de la citada legislación, son clasificadas como *suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias*. En el caso de las vías y elementos no deslindados (según el citado Plano o.1), se adscriben a la clasificación de *suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística*.

3. Se enumeran a continuación las vías pecuarias del municipio, elementos funcionales, y anchura o superficie legal, según datos del Proyecto de Clasificación (PCLVP) aprobado por Orden Ministerial de 1965:

VÍAS PECUARIAS	Ancho legal m	Observaciones
1. Vereda de Castilblanco a El Pedroso	37,61	
2. Vereda de los Contrabandistas	20,89	
3. Vereda de la Mojonera de Almadén	20,89	
4. Vereda del Salto de la Trocha	20,89	

VÍAS PECUARIAS	Ancho legal m	Observaciones
5. Vereda de Sevilla a Guillena	20,89	Incluye descansadero y abrevadero en Prado del Jiguerón
6. Vereda del Jiguerón	20,89	Incluye 2 descansaderos: Fuente de la Nave y El Palmar
7. Vereda del Barranco del Infierno	20,89	

4. Cualquier nueva construcción *admisible previa autorización* cercana a vías pecuarias, deberá retranquearse del límite de éstas definido en el presente PGOU-AdP o del resultante de operaciones de deslinde, un mínimo de cinco (5) metros, incluso en los descansaderos y abrevaderos.

Artículo 34. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de aguas. (OE)

1. En los bienes integrantes del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía en el término municipal de *Castilblanco de los Arroyos*, identificados en el Plano de Ordenación o.1, será aplicable la siguiente legislación y planificación sectorial en materia de Aguas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Modificada por Ley 62/2003 de 30 de diciembre y por Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril).
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se

aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero. Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales. (RDPH).

Real Decreto 1/2016, Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir 2015-2021 y otros.

- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. (PPAI)

2. El dominio público hidráulico y zona de servidumbre que sean deslindados por el Organismo de cuenca, se adscriben a la clasificación de "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de aguas". Los no deslindados y la zona de policía, se adscriben a la clasificación de "suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística".

3. Con independencia de la clasificación del suelo prevista en el presente Plan, se deberán respetar las siguientes limitaciones:

3.1. En la zona de dominio público hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos, que precisarán autorización del Organismo de cuenca.

3.2. Zona de servidumbre. Se deberá respetar una banda de 5 metros de anchura paralela a ambas márgenes de los cauces para permitir el uso público regulado en el RDPH, con prohibición de

cualquier tipo de construcciones y de plantar especies arbóreas sobre ellas (artículos 6 al 8 del citado RDPH).

a) La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:

-Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

-Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el Organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

-Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

b) Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso público antes señalado. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

c) Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados. Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en suelo como en vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por ella.

3.3. Zona de policía: Se deberá obtener autorización previa del Organismo de cuenca, para efectuar en las bandas de 100 metros de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (artículos 6 al 9 y 78 al 82 del RDPH):

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Extracciones de áridos.
- Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Otros usos o actividades que supongan un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

4. El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización o de Obras ordinarias que se formulen en ejecución del presente PGOU-AdP, deberán obtener la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca en la medida que corresponda la aplicación de las anteriores limitaciones y servidumbres.

Sección 4. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística.

Artículo 35. Subcategorías en suelo no urbanizable de de especial protección por planificación urbanística (SNUep-p). (OE).

1. Por el PGOU-AdP, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46.2 de la LOUA, se incluyen en la categoría de “suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística” (SNUep-p), los terrenos en los que se concretan los supuestos c), d) y e) del apartado 1 del citado artículo 46 de la LOUA.

2. Los ámbitos que en el PGOU-AdP se adscriben a esta categoría se delimitan en el Plano de Ordenación o.1, diferenciando las siguientes subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística:

2.1. Integración de la concreción para el municipio del régimen de protección del *Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla (PEPMF)*:

- a) Complejos ribereños de interés ambiental:
 - “RA-1: Riberas del Cala y Huelva”.
 - “RA-4: Río Viar”.
- b) Complejo serrano de interés ambiental:
 - “CS-7: Loma de Hornillo”.
- c) Área forestal de interés recreativo:
 - “FR-6: Mesa Redonda”.

2.2. Integración en el PGOU-AdP de las protecciones en suelo no urbanizable previstas en las NNSS-85 o sobrevenidas tras la entrada en vigor del PEPMF:

- a) Protección forestal.
- b) Protección del nuevo cementerio.
- c) Protección de embalses.

2.3. Protección de determinados bienes no deslindados excluidos de la categoría de “suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica” en la Sección 3 de este Capítulo 5:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística de hidrología:
 - Cauces no deslindados.
 - Protección de acuíferos.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística: Vías pecuarias no deslindadas.

Artículo 36. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios catalogados por el PEPMF "Complejos ribereños de interés ambiental", Riberas del Cala y Huelva (RA-1) y Río Viar (RA-4). (OE)

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación o.l., referidos a los denominados por el PEPMF "Complejos ribereños de interés ambiental", que se definen como "ámbitos forestales y serranos articulados por riberas y cauces que a su vez conservan en parte la vegetación característica del bosque de galería". En el término municipal se determinan los siguientes espacios:

-*"RA-1: Riberas del Cala y Huelva"*.

-*"RA-4: Río Viar"*.

2. En estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Los desmontes, aterrazamientos y rellenos.
- c) Las piscifactorías y similares.
- d) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas, salvo las tradicionales.
- e) Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.
- f) Construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.
- g) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
- i) Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería.
- j) Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
- k) En general cualquier actividad generadora de vertidos que

puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes en la zona.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) La tala de árboles, integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.
- b) Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.
- c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los Parques Rurales y albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión, y conforme a la regulación establecida en la Norma 37.3.f) del PEPMF.
- d) Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.
- e) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios, entretenimiento de la obra pública o guardería, en las condiciones establecidas en la Norma 37.3.h) del PEPMF.
- f) Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 22 del PEPMF. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
- g) Las extracciones de arenas y áridos se ajustarán a Proyecto que deberá incluir el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a la Norma 23 del PEPMF. Estas actuaciones deberán contar con autorización expresa de la CTOTU.

4. En lo que se refiere al espacio "RA-4 Río Viar", la normativa de los apartados 2 y 3 anteriores, resultado de integración de las normas de protección del PEPMF, han de entenderse aplicables, al ámbito de dicho espacio, excluido el área ocupada por la infraestructura territorial sobrevenida del Pantano de Melonares.

Artículo 37. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios catalogados por el PEPMF "Complejo serrano de interés ambiental Loma de Hornillo (CS-7)". (OE)

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación o.1., dentro de los denominados "complejos serranos de interés ambiental" por el PEPMF, que se definen como "espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo". En el municipio se integra el espacio "CS-7 Loma de Hornillo".

2. En estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal de suelo.
- b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- c) Los parques de atracciones.
- d) Aeropuertos y helipuertos.
- e) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público o de guardería.
- f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto

Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 de la normativa del PEPMF y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un Proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con declaración de utilidad pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

-No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.

-No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

-No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

-Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En ambos casos será preceptivo con la documentación de proyecto, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, el entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en el medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

-La explotación a la que esté vinculada se sitúa a menos de 2 km del núcleo de población.

-La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para vivienda se encontrara en espacios protegidos.

-El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo con lo establecido en la Norma 22 del PEPMF. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental."

Artículo 38. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios catalogados por el PEPMF "Espacio forestal de interés recreativo Mesa Redonda (FR-6)". (OE).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación o.1., referidos a los denominados por el PEPMF "*Espacios forestales de interés recreativo*", que se definen como "*aquellos espacios forestales, en general repoblaciones, que por su localización cumplen un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo; suelen presentar una utilización pública tradicional, y comportar interesantes valores paisajísticos y ambientales*". En el municipio se integra el espacio "FR-6 Mesa Redonda".

2. En este espacio se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Las instalaciones de primera transformación de productos

agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.

Obras de desmonte aterrazamientos y rellenos.

c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.

d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.

e) Construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.

f) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.

g) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.

h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.

i) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos, excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.

j) Aeropuertos y helipuertos, instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones y las infraestructuras marítimo-terrestres del tipo B

3. Se considera usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos excepto los señalados en el apartado 2 de este artículo.

b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo con lo dispuesto en la norma 26 del PEPMF.

c) Los campamentos de turismo, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas con las limitaciones y requisitos establecidos en la Norma 37.3.f) del PEPMF.

d) Las instalaciones de restauración.

e) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes, previo Estudio de Impacto Ambiental.

f) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos

primarios o de guardería en las mismas condiciones establecidas en la Norma 37.3.f) del PEPMF.

g) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionales autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre de acuerdo con lo establecido en la norma 22 del PEPMF. En cualquier caso será preceptiva la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 39. Suelo no urbanizable de especial protección forestal. (OE).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos delimitados como “Ámbitos de protección forestal” en el Plano de Ordenación o.1. Corresponde a la mayor parte del término municipal y el valor fundamental a preservar en esta zona es la cobertura forestal actual, en especial y de la dehesa y monte adeshado, paradigmático del paisaje representativo e identitario del municipio. Asimismo incluye ámbitos aislados de hábitats de interés comunitario delimitadas por la Junta de Andalucía o la Administración del Estado y que se estima conveniente preservar desde la escala del presente PGOU-AdP. Aparte de las condiciones de protección ya previstas en los artículos 35 a 38 de las Normas Urbanísticas de las NNSS-85, serán aplicables las reguladas en el presente artículo.

2. Usos y actividades compatibles:

- a) Los aprovechamientos forestales.
- b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- c) Las actividades cinegéticas y piscícolas siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- d) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.

e) Las actividades científicas.

f) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3. Usos y actividades incompatibles:

- a) El cambio de uso de forestal a agrícola.
- b) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras y edificaciones que puedan constituir un factor de riesgo para las zonas colindantes de LIC o de hábitats de interés comunitario delimitados en el municipio.
- c) Las actividades de uso público que puedan constituir un factor de riesgo para las zonas colindantes de LIC o de hábitats de interés comunitario.
- d) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

4. En esta zona se consideran usos y actividades susceptibles de autorización los siguientes:

4.1. En estas áreas de protección forestal, prevalecerá la conservación de la vegetación y el paisaje de la dehesa y monte adeshado, en coherencia con la Legislación Forestal vigente y Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos aprobados por la Consejería de Medio Ambiente. Serán aplicables las siguientes reglas:

a) Cualquier cambio de uso forestal por otro de menor valoración ecológica, o el cambio a uso agrícola requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

b) En la implantación de cualquiera de las edificaciones reguladas en el Capítulo 6 de este Anexo de NNUU, evitará afectar a la vegetación existente, acreditándose mediante cartografía u ortofoto actualizadas, que la edificación y actividades susceptibles

de autorización se sitúan en los huecos de la vegetación existente.

4.2. En las zonas libres entre el arbolado y vegetación, en especial en las áreas libres de vegetación de la dehesa, podrán ser autorizables por los procedimientos oportunos los siguientes tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 6:

- a) Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.
- b) Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas.
- c) Tipo 3. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria, con un tamaño mínimo de parcela vinculada de 15 has.
- d) Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
- e) Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas, en las categorías a) y c), en fincas de tamaño mínimo 5 has
- f) Tipo 7. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios, en fincas de tamaño mínimo 5 has para los industriales y 3,5 has para los terciarios.
- g) Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural: Todas excepto la h).

Se prohíbe cualquier otro tipo de construcción o instalación.

5. Desde el PGOU-AdP se reconoce que la delimitación de "Ámbitos de protección forestal" del Plano de Ordenación o.1 (traslación literal de dicha protección deducible del Plano de

Ordenación nº 1 de las NNSS-85), si bien integra las grandes masas forestales del municipio, dicha delimitación no excluye la existencia de pies aislados o agrupaciones de arbolado autóctono, que son protegidos igualmente por el presente PGOU-AdP, en los términos adicionales previstos en el artículo 47.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 40. Suelo no urbanizable de especial protección del nuevo cementerio. (OE).

1. Delimitación: Esta protección comprende el ámbito identificado como "Protección del nuevo cementerio" en el Plano de Ordenación o.1.

2. Serán de aplicación los artículos 39 a 42 de las Normas Urbanísticas de las NNSS-85, actualizados por las previsiones del Decreto 95/2001, de 3 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, entendido actualizado con las modificaciones por Decreto 62/2012 y 36/2014.

Artículo 41. Protección de embalses. (OE).

1. Los embalses del término municipal identificados en el Plano de Ordenación o.1, aparte de las protecciones genéricas establecidas en la legislación de Aguas, y artículos 27 a 29 de las Normas Urbanísticas de las NNSS-85, en integración de la Norma 14 del PEPMF, estarán sometidos a las franjas de protección, medidas a partir del límite del máximo nivel normal de sus aguas, donde se limitarán los usos permitidos, prohibiendo, salvo autorización expresamente justificada, las siguientes actuaciones:

- a) En la franja perimetral de protección de 100 metros:

-Las actividades extractivas y de cantería, areneros y

graveras, salvo expresa autorización otorgada para fines compatibles con la conservación de la zona.

-La generación de vertederos o depósitos de materiales y los vertidos no autorizados.

-Las explotaciones de las aguas superficiales o subterráneas o la alteración de los cauces del agua sin las autorizaciones pertinentes.

-Las edificaciones, construcciones y obras de todo tipo, salvo que cuenten con las autorizaciones preceptivas, o se encuentren en suelo urbano. El suelo residencial o terciario se ordenará volcando las zonas verdes hacia el embalse, de forma que estas zonas verdes se ubiquen en la banda de protección.

-Toda actuación que cause alteraciones del terreno y no vaya encaminada a la restauración de la zona.

-Toda acción que provoque directa o indirectamente contaminación de las aguas o que altere su calidad o condiciones ecológicas.

-La aplicación de fertilizantes inorgánicos y productos fitosanitarios cuyo grado de toxicidad esté calificado como de tóxico o muy tóxico, según la Reglamentación técnico sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.

-Con carácter general esta banda de 100 metros, caso de que pudiera estar afectada por un nuevo proceso urbanizador se destinará a jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno.

b) La franja perimetral de protección se extenderá a 500 metros para las actuaciones siguientes:

-La instalación de implantaciones de uso industrial, salvo que por su inocuidad para el embalse pudieran ser declaradas de interés público.

-La instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias.

-El desarrollo de instalaciones dedicadas a actividades ganaderas intensivas.

Artículo 42. Protección de cauces y arroyos no deslindados. (OE)

1. En los cauces y arroyos no deslindado del municipio, como complemento de lo dispuesto en los artículos 27 a 29 de las Normas Urbanísticas de las NNSS-85, en coherencia con lo dispuesto en la Norma 14 del PEPMF, serán aplicables las determinaciones complementarias del presente artículo.

2. En tanto no haya deslinde por el organismo de cuenca que prevalezca, ni la cartografía del dominio público hidráulico a la que se refiere el artículo 43 de la *Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía*, el PGOU-AdP estima a efectos exclusivos de cautela urbanística de protección "por planificación urbanística" de los recursos hidrológicos, como delimitación del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre en los cauces afectados por los nuevos crecimientos del núcleo urbano a efectos de la aplicación cautelar desde el municipio del régimen de la legislación en materia de Aguas, la que se deduzca de la delimitación de la cartografía catastral más reciente. No obstante, sobre cualquier actuación en el término municipal que, de acuerdo con la delimitación cautelar asumida por el PGOU-AdP, pudiera

verse afectado el dominio público hidráulico, zonas de servidumbre o de policía, se requerirá Informe previo favorable del Organismo de cuenca.

Artículo 43. Protección de acuíferos. (OE)

1. Serán de aplicación las determinaciones generales de protección de acuíferos contenidas en el artículo 14 de la Normativa del PEPMF, en la legislación de Aguas, y en las siguientes normas: *Decreto 261/1998, de 15 de diciembre, por el que se designan zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y Resolución de 12 de diciembre de 1997, de la Dirección General de la Producción Agraria, por la que se hace público el Código de Buenas Prácticas Agrarias de Andalucía para la protección de aguas contra la contaminación producida por nitratos de origen agrario.*

2. En todas las zonas de acuíferos del término municipal delimitadas en el Plano de Ordenación o.1., en la concesión de licencias urbanísticas se aplicarán con carácter general las siguientes protecciones establecidas por la legislación de Aguas, artículo 14.3 de la Normativa del PEPMF y desde los criterios ambientales del PGOU-AdP para la protección de este recurso:

a) Se prohíben las instalaciones de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas tipo balsas de alpechín, ganaderos, etc.).

b) Para la autorización de cualquier otra instalación o edificación se deberá justificar mediante Estudio Hidrogeológico redactado por un técnico competente, el establecimiento de medidas suficientes de depuración del efluente que produzca la instalación de manera que no perjudique la calidad de las aguas subterráneas.

c) Hasta tanto no se delimite por la Administración hidráulica, se

considerará dicha zona como perímetro de protección de acuíferos a los efectos de lo dispuesto en el artículo 56.3 de la Ley de Aguas, por lo que se exigirá autorización previa de dicha Administración para la concesión de las licencias urbanísticas a las que se refiere el párrafo anterior.

d) Los colectores de saneamiento que discurran por zonas de acuíferos deberán de tener homologada una estanqueidad de las juntas (o verificada en ensayos en obra antes de proceder al relleno de la excavación), de modo que la pérdida máxima en una hora no alcance cifras que puedan afectar al acuífero.

3. Las actividades previstas en el planeamiento que puedan afectar a las masas de agua subterránea en su cantidad y/o calidad, deberán incorporar un estudio hidrogeológico que evalúe su impacto sobre dichas aguas, debiendo quedar prohibidas aquellas actuaciones que provoquen impactos irreversibles al acuífero o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

Artículo 44. Protección urbanística de vías pecuarias no deslindadas. (OE).

1. Como complemento de lo dispuesto en los artículo 30 a 34 de la Normas Urbanísticas de las NNSS-85 y en coherencia con lo dispuesto en la Norma 20 del PEPMF, serán aplicables lo dispuesto en el presente artículo.

2. En tanto no se produzcan por la Administración titular del dominio público pecuario los actos de deslinde y amojonamiento, por el PGOU-AdP se establece una protección cautelar adicional de una franja de terreno de las siguientes dimensiones de anchura a partir de los límites de sección legal determinados en el trazado genérico del Plano de Ordenación o.1:

Tipo	Franja de protección cautelar
Veredas	15 metros

Descansaderos y abrevaderos 15 metros

3. La protección cautelar transitoria establecida en el apartado 2 de este artículo implica que las construcciones y vallados que se pretendan realizar en dichas franjas deberán ser informados previamente con carácter favorable por la Consejería de Medio Ambiente, salvo que por el particular interesado se inste el deslinde previo y amojonamiento del tramo afectado.

4. Una vez producidos los actos administrativos de deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias, quedará automáticamente suprimida para el tramo deslindado la vigencia de la franja de protección cautelar del apartado 2 de este artículo y la vía pecuaria quedará adscrita a la clasificación de "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias" y a la regulación establecida en el artículo 33 del presente Anexo de Normas Urbanísticas.

Artículo 45. Protección urbanística de la red básica de caminos rurales. (OE).

1. Todos los caminos e itinerarios rurales inventariados en el municipio por las NNSS-85, desde el PGOU-AdP se consideran elementos vertebradores del medio rural complementarios de la red de vías pecuarias y se establece para los mismos una anchura mínima de cuatro metros, o la existente en el caso de que sea mayor. Asimismo se determina una protección cautelar de 5 metros a cada lado, en la que se prohíbe la edificación.

2. Aquellos caminos que no dispongan de la anchura mínima especificada, se declara expresamente su utilidad pública e interés social a efectos de la gestión del suelo necesario mediante expropiación, salvo que se acuerde su compra o permuta.

3. En general, salvo previsión de mejora funcional con proyecto

específico, los caminos rurales mantendrán sus características técnicas actuales permitiéndose en ellos el vallado, las obras de acondicionamiento y conservación. A estos efectos, se entiende por acondicionamiento: La mejora puntual de trazado y sección; la mejora y refuerzo del firme; y, la ordenación de accesos y enlaces con carreteras, seguridad vial y tratamiento paisajístico.

4. No podrán sufrir con carácter general modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado, excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.

5. La finalidad de los caminos rurales públicos es su uso pacífico, seguro, libre y general, tanto para personas, como para animales y vehículos. Queda prohibido impedir el libre paso por ellos.

6. No puede procederse a roturaciones ni a cultivos en caminos rurales de dominio público, ni realizar cualquier clase de vertidos, incluyéndose en esta consideración el agua de riego por cualquier sistema que pudiera deteriorar las posibilidades de tránsito.

CAPÍTULO 6. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL.

Sección 1. Definición y condiciones generales de implantación de los edificios, construcciones e instalaciones.

Artículo 46. Conceptos, enumeración de tipos y definiciones generales.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA y en desarrollo de las categorías establecidas en el Anexo III del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF), a efectos de su regulación urbanística, en el suelo no urbanizable se definen los siguientes tipos de edificios, construcciones, instalaciones y usos del suelo:

A) Construcciones e instalaciones precisas o que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, o vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos:

Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.

Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas.

B) Edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada vinculada a una explotación agrícola, forestal o ganadera y cuya necesidad esté justificada, según tamaño de explotación especificado en el presente Anexo de NNUU. La implantación de dicho tipo de vivienda requerirá la tramitación de Proyecto de Actuación:

Tipo 3. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada

a la explotación agropecuaria.

C) Edificios e instalaciones vinculadas a actuaciones que desde el PGOU-AdP se admiten de *interés público* en el suelo no urbanizable, susceptibles de autorización previa tramitación de Proyecto de Actuación o de Plan Especial, según los artículos 42 y 43 de la LOUA:

Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Tipo 5. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas.

Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

Tipo 7. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

Artículo 47. Aplicación y alcance de los parámetros de implantación.

1. Los edificios, construcciones e instalaciones enumerados en el artículo anterior, se podrán implantar en el suelo no urbanizable de carácter rural, previos los trámites de autorización y licencia oportunos, de acuerdo con las determinaciones generales de los artículos siguientes de esta Sección, sin perjuicio de las determinaciones que les pudieran afectar, derivadas de la legislación sectorial, de carácter superpuesto, más restrictivas y prevalentes.

2. En el caso del suelo no urbanizable protegido, la implantación de los edificios, construcciones e instalaciones reguladas en esta Sección, solamente será admisible y autorizable, si así se permite expresamente en las normas de ordenación estructural para cada zona regulada en el Capítulo 5, y con las condiciones de implantación, si fuesen más restrictivas, que allí se establezcan.

3. Como complemento de la protección forestal del apartado 5 del artículo 39 de las presentes Normas, con carácter general en todo el medio rural del término municipal, en cualquier implantación de edificación o transformación de uso, se establece la siguiente protección para cualquier vegetación autóctona (encina, alcornoque, algarrobo, etc):

a) En cualquier intervención o implantación autorizable en suelo no urbanizable, queda expresamente prohibida la supresión de pies o agrupaciones aisladas de vegetación autóctona, debiendo ubicarse la edificación, movimientos de tierras o simple actividad agropecuaria a distancia suficiente para no afectar al desarrollo de la copa y extensión de las raíces de dicha vegetación.

b) A efectos de aplicación de la protección del párrafo anterior, desde el PGOU-AdP, se tomará como referencia de vegetación protegida en el municipio la que conste en la última ortofotografía de 2016 del *Plan Nacional de Ortofotografía Aérea* (PNOA) del Instituto Geográfico Nacional (IGN). Cualquier intervención, transformación o implantación en suelo no urbanizable del término municipal, acreditará que no afecta a ninguna vegetación autóctona deducible de dicha ortofoto.

c) En actuaciones de desarrollo en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, deberá acreditarse que, en la medida de lo posible se respeta la protección del arbolado autóctono de este apartado y, en caso excepcional y previa valoración municipal, se podrá proponer la replantación en espacios libres públicos o privados del Sector.

Artículo 48. Tipo 1: Construcciones e instalaciones agrarias vinculadas a una explotación.

1. Se consideran construcciones e instalaciones agrarias a aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a una explotación agrícola, forestal o ganadera, que guarden relación con su naturaleza, extensión y utilización, comprendiendo los siguientes subtipos:

a) Cercas y vallados, considerándose como tales las construcciones que separan la explotación de las fincas colindantes en orden a su delimitación o seguridad.

b) Infraestructuras al servicio de la explotación, incluyendo captaciones de agua, azudes, pozos, depósitos, canales de riego, canalizaciones, conducciones, elementos de depuración de aguas, transformadores, tendidos y otras análogas necesarias para una explotación agraria.

c) Invernaderos, considerándose como tales las construcciones fijas o semipermanentes hechas a base de materiales ligeros y que no requieren cimentación, para el abrigo de cultivos.

d) Naves y almacenes vinculados a la explotación, considerándose como tales los edificios destinados a almacenaje de grano, abonos, piensos, productos fitosanitarios, productos de la explotación, maquinaria, y otros usos complementarios de la explotación, no incluyendo actividades de transformación o de comercialización de productos ni de estabulación de ganado.

e) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas y otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación, considerándose como tales las instalaciones de estabulación de ganado o de apoyo a la actividad ganadera que guarden una dependencia y proporción adecuada a los aprovechamientos de la finca.

2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones por tipos:

a) Cercas y vallados: Se podrán implantar en general, siempre que cumplan las condiciones de adecuación al ambiente de la Sección 2 de este Capítulo, y se construyan con mampostería tradicional de piedra natural, setos vivos, vegetación o malla metálica transparente. En virtud de lo establecido en el artículo 16.1 del PEPMF se prohíben las cercas con finalidad cinegética que favorezcan la circulación de la fauna en un solo sentido.

b) Infraestructuras al servicio de la explotación: Las construcciones para resguardo de los pozos u otras instalaciones no podrán tener más de 5 m² de superficie en planta ni más de 3 m. de altura total.

c) Invernaderos: Deberán distar **5 m.** como mínimo de los linderos de la finca. **Autorizables en parcelas agrícolas (no afectadas por otras protecciones) que figuren en catastro de rústica con anterioridad a la aprobación del PGOU-AdP. La ocupación por invernaderos podrá alcanzar como máximo el 70% de la parcela, siempre que no afecte a masa forestal, que no podrá verse afectada en ningún caso.**

d) Naves y almacenes al servicio de la explotación: Se podrán autorizar en fincas de superficie igual o mayor que 3,5 has, de acuerdo con las condiciones generales de edificación que se establecen en la Sección 2 de este Capítulo y con el tope del apartado 2.2. Los edificios guardarán una distancia mínima de **75 m.** al suelo urbano y urbanizable sectorizado; **75 m** a los edificios principales de otras fincas, y de 15 m. a los linderos.

e) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas u otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación: Se podrán instalar en fincas de superficie igual o mayor que 3,5 hectáreas, siempre que se justifique su necesidad y

se trate de construcciones para el abrigo de ganado en explotaciones de ganadería, o de establos de autoconsumo familiar. Las instalaciones deberán guardar la distancia mínima al suelo urbano y urbanizable sectorizado u otras viviendas o usos terciarios, turísticos y recreativos en suelo no urbanizable que se especifica en la tabla siguiente; y de 20 m. a los linderos de la finca, y se adecuarán a las condiciones generales de edificación que se establecen en la Sección 2 de este Capítulo, con el tope de **la tabla siguiente.**

DISTANCIAS EXPLOTACIONES GANADERAS AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE Y OTRAS VIVIENDAS O USOS TERCIARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE			
GANADO-ESPECIE	LÍMITE ANIMALES-PESO	DISTANCIA MÍNIMA (metros)	
		SUr - SUz	Viv - Ter-Tu (*)
Avícola autoconsumo	210 Kg peso vivo/año	100 m	-
Cunícula autoconsumo	5 hembras reproductoras		
Porcino autoconsumo	5 cerdos cebo/año	100 m	100 m
Equino reducido	5 animales		
Caprino reducido	30 cabras		
Ovino reducido	30 Ovejas		
Vacuno reducido	5 animales		
Helicultura	-		
Ovino	Sin límite	150 m	100 m
Caprino	Sin límite		
Vacuno carne	Sin límite		
Equino	Sin límite		
Cuniculas	Sin límite		
Cebaderos rumiantes	Sin límite	150 m	100 m

DISTANCIAS EXPLOTACIONES GANADERAS AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE Y OTRAS VIVIENDAS O USOS TERCARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE			
GANADO-ESPECIE	LÍMITE ANIMALES-PESO	DISTANCIA MÍNIMA (metros)	
		SUr - SUz	Viv – Ter-Tu (*)
Granjas vacuno de leche	Sin límite		
Granjas avícolas	Sin límite		
Granjas cinegéticas	Sin límite		
Porcino reducido	14 cerdas y 2 verracos		
Granjas porcino	Sin límite	500 m	200 m

Observaciones: (*) La distancia se refiere respecto a edificaciones de otras parcelas

2.2. Condiciones adicionales:

a) Las construcciones de los tipos d) y e) no podrán ocupar en total más del 3 % de la superficie total de la finca ni alcanzar una superficie edificada mayor de 1.000 m². En el caso de precisar mayor ocupación o superficie edificada, se optará por la edificación "Tipo 6" y la tramitación correspondiente. Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuados a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas.

b) La altura máxima será de 7,5 metros para el caso de las naves y almacenes al servicio de la explotación y de 5 metros para los establos, cuadras, granjas y vaquerías. En ambos casos se podrán alcanzar los 10 metros con instalaciones excepcionales justificadamente requeridas por la funcionalidad de la actividad agraria, como silos, depósitos y similares.

c) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 2 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, la legislación agraria, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

3. 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) Pertener 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 trescientos metros (300) 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, se inscribirá 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 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 la edificación a que se refiere este artículo.

Artículo 49. Tipo 2: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.

1. Se incluyen las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones provisionales vinculadas a la ejecución de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos: Comprende aquellas instalaciones de carácter temporal y fácilmente desmontables, normalmente sin cimentación, ligadas funcionalmente a la construcción de la obra pública y cuyo periodo de existencia no rebase el de la actividad constructiva, tales como plantas de hormigonado, depósitos, almacenes, construcciones efímeras a pie de obra, etc.

b) Instalaciones y construcciones para el mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos: Son instalaciones de carácter permanente dependientes de la Administración o empresa gestora de la obra pública o infraestructura, cuya función es exclusivamente mantener su funcionalidad una vez construida: edificios de control, almacenes y talleres de mantenimiento, etc. No se incluyen las instalaciones de servicio de dicha obra tales como estaciones de servicio, áreas de servicio, etc.

2. Condiciones de implantación:

a) En el suelo no urbanizable se podrán realizar, previa licencia municipal, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas que discurran o hayan de emplazarse en este territorio, siempre que figuren en el Proyecto de la obra pública o que su promotor sea la Administración o Empresa gestora de dicha obra, y se justifique su necesidad.

b) Estas construcciones e instalaciones se regularán por la legislación y normativa específica que regule la obra pública y por las condiciones del proyecto técnico, así como por las condiciones

y medidas correctoras que establezca la licencia municipal y el correspondiente procedimiento de prevención ambiental cuando proceda; incluyendo la obligación de demoler las edificaciones una vez finalizada la obra pública cuando así se establezca en la mencionada normativa o licencia. Además, se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje de la Norma 18 del PEPMF.

Artículo 50. Tipo 3: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.

1. Se entiende como vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria, a un edificio aislado de uso residencial de carácter unifamiliar, situado en una finca en la que se realice una actividad agrícola, forestal o ganadera, cuyo promotor sea el titular de la actividad y cuya implantación sea necesaria para su desarrollo.

2. Condiciones de implantación:

a) El promotor deberá justificar fehacientemente los siguientes extremos:

a.1. Relación con la actividad agraria del promotor, mediante Certificado actualizado de Registro de la explotación agraria o ganadera expedido por la Oficina Comarcal Agraria, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación, u otra documentación equivalente.

a.2. Existencia en la finca de una explotación agrícola, forestal o ganadera con descripción de sus características y planes de explotación viable en relación al tamaño de la finca.

a.3. Inexistencia en la finca de un edificio idóneo o resto de edificio que pueda albergar la vivienda.

b) Superficie mínima de finca afecta a la edificación: La que se establezca para cada categoría del suelo no urbanizable de especial protección del Capítulo 5, o del suelo no urbanizable de carácter rural de la Sección 3 del presente Capítulo, cuando en la categoría de suelo se permita expresamente este tipo de uso.

c) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable de nuevas viviendas: 200 m. Distancia mínima a otras construcciones existentes: **75 metros**.

d) Se deberá presentar siempre de modo aislado evitando la formación de núcleo de población según se define en las presentes NNUU.

e) Distancia mínima a linderos: 15 m.

f) Superficie construida máxima: 120 m² (mínimo admisible en todos los casos en que se permita la implantación de vivienda) más el 0,3 % de la superficie de la parcela a la que se vincula.

g) La altura máxima será de dos plantas y 7,5 metros.

g) Los edificios deberán cumplir además las normas de la categoría de suelo no urbanizable en la que se sitúen, las de adecuación al ambiente de la Sección 2 de este Capítulo, y las normas sectoriales que puedan incidir en los terrenos.

Artículo 51. Tipo 4: Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

1. Comprende las construcciones e instalaciones de los siguientes subtipos:

a) Infraestructuras: Incluye las infraestructuras de comunicaciones

tales como carreteras, aeródromos y helipuertos, etc.; las infraestructuras del ciclo del agua o de riego tales como embalses, captaciones, conducciones, canalizaciones y estaciones depuradoras, etc.; las infraestructuras energéticas tales como parques eólicos, solares, centrales de producción de energía, líneas y conducciones para su transporte, estaciones transformadoras, etc.; las infraestructuras de telecomunicaciones tales como antenas, estaciones repetidoras, etc.; y otras similares.

b) Apertura de caminos y pistas: Incluye los movimientos de tierras y obras para la apertura de nuevos caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agraria que no comporten movimientos de tierras.

c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Incluye las áreas y estaciones de servicio de las carreteras y otras instalaciones al servicio de las carreteras u otras obras públicas.

d) Instalaciones de gestión de residuos: Incluye los vertederos y otras instalaciones de gestión de residuos tal como vienen definidas y reguladas en el Reglamento de Residuos de Andalucía.

e) Edificios e instalaciones de servicios públicos: Comprende las construcciones e instalaciones necesarias para la prestación por la Administración pública de los servicios de su competencia que hayan de situarse en el medio rural, tales como cárceles, cementerios, instalaciones vinculadas a la defensa, y otras similares.

f) Edificios e instalaciones de dotaciones y equipamientos públicos: Comprendiendo los edificios e instalaciones de titularidad pública o de manifiesto interés público destinados a usos públicos de dotaciones y equipamiento tales como centros educativos, centros sanitarios o asistenciales, centros culturales o sociales, equipamientos administrativos, etc., que hayan de situarse en el medio rural.

2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones generales para todos los subtipos:

Con carácter general, las que requieran edificación se ajustarán a las condiciones de implantación siguientes, sin perjuicio de mayor restricción que pudiera establecerse en las normas particulares de cada categoría de suelo no urbanizable, así como a las particulares del apartado 2.2.:

a) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable sectorizado u ordenado y a otras construcciones existentes: 100 m. Quedan exceptuadas las edificaciones e infraestructuras vinculadas al funcionamiento del medio urbano que necesariamente tengan que ubicarse en suelo no urbanizable próximo al núcleo (estaciones de bombeo, centros de transformación, **centros educativos, sanitarios o asistenciales, culturales, sociales, administrativos** y similares).

b) Separación mínima a linderos: 10 metros.

c) Ocupación máxima:

-Las edificaciones de superficie construida de hasta a 500 m² podrán alcanzar una ocupación máxima de parcela vinculada del **40%**. Para superficie construida superior la ocupación máxima será del **20%**.

-Las construcciones auxiliares abiertas, tipo marquesinas, cubierta de estaciones de servicio y similares, podrán ocupar una superficie máxima adicional igual a la permitida en el párrafo anterior para las edificaciones cerradas.

2.2. Condiciones particulares:

a) Infraestructuras: Las instalaciones se adecuarán a lo que establezca la legislación y normativa sectorial de cada actividad o infraestructura, y a las condiciones que establezca el

correspondiente procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal. Cualquier instalación de infraestructuras estará condicionada a la adopción de medidas para minimizar su impacto ambiental e integrarse en el paisaje. Los tendidos eléctricos cumplirán las determinaciones vigentes en cuanto a colocación de avisaderos y posaderos para la avifauna. Además se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en las Norma 18 del PEPMF. Los actos de construcción o instalación de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, de acuerdo con el artículo 164 de la *Ley 18/2003 de 29 de diciembre*, que añade la Disposición Adicional 7ª a la LOUA, no quedarán sometidas al régimen el artículo 52.4 de la misma.

b) Apertura de caminos y pistas: La apertura de caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agrícola o forestal que no comporten movimientos de tierras, estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, y si no está incluida en un Plan o Proyecto aprobado deberá justificarse en función del acceso a las explotaciones o a alguna de las construcciones o edificaciones autorizables en suelo no urbanizable. Las obras se adecuarán a las condiciones de la Norma 17 del PEPMF en cuanto a protección del suelo, y a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Se deberán tramitar mediante un Proyecto de Actuación o un Plan Especial de los definidos en el artículo 42 de la LOUA, y se adecuarán a lo que establezca el procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal.

d) Instalaciones de gestión de residuos: Las instalaciones de tratamiento o eliminación controlada de residuos requerirán autorización de la Consejería con competencias ambientales y se adecuarán a lo establecido en el Reglamento de Residuos de

Andalucía para cada tipo de instalación y a las condiciones que se establezcan el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

e) Edificios e instalaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos: Se podrán autorizar las instalaciones de uso público y gestión incluidas en Planes o programas de la Administración, y aquellas otras promovidas por Administraciones públicas siempre que se demuestre la necesidad de localización en este ámbito. Los edificios e instalaciones se regularán por la legislación y normativa sectorial que regule la actividad y por las normas de adecuación al ambiente de la Sección 2 de este Capítulo, así como por lo que establezca en su caso el procedimiento de prevención ambiental.

Artículo 52. Tipo 5: Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.

1. Se consideran movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas todos aquellos actos y obras necesarios para la realización de actividades mineras o extractivas según las define la Ley 22/1973 de 21 de Julio de Minas y demás legislación sectorial de aplicación, tales como extracciones mineras a cielo abierto o subterráneas, canteras, extracciones de áridos, salinas, etc. y sus instalaciones complementarias tales como oficinas, talleres, almacenes, infraestructuras, vertederos y escombreras, etc.

2. Condiciones de implantación de las construcciones e instalaciones:

2.1. Condiciones generales:

Con carácter general, las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustarán a las condiciones de implantación siguientes, sin perjuicio de mayor restricción que pudiera

establecerse en las normas particulares de cada categoría de suelo no urbanizable, así como a las particulares del apartado 2.2.:

- a) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable: 500 metros.
- b) Distancia mínima a otras construcciones existentes: 250 m.
- c) Separación mínima a linderos: 25 metros.
- d) Ocupación máxima: **5%** de la parcela vinculada.

2.2. Condiciones particulares: Las adicionales que se establezcan en el Proyecto Técnico de la explotación y en el procedimiento de prevención ambiental.

Artículo 53. Tipo 6: Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

1. Se consideran instalaciones agropecuarias autónomas, a aquellas vinculadas a la explotación de los recursos vivos sin incluir actividades de transformación o comercialización de productos, que no obtengan la mayor parte de los recursos para la alimentación del ganado de la propia finca o que produzcan un impacto sobre el medio ambiente que no pueda ser absorbido por los medios normales. Incluyen los siguientes subtipos:

- a) Las naves, almacenes, establos, cuadras, vaquerías o granjas que sobrepasen los límites de ocupación o de superficie edificada que se establecen en el apartado 2.2 del artículo 48.
- b) Piscifactorías, o construcciones e instalaciones dedicadas a la cría de peces o mariscos en estanques, viveros o similares.
- c) En general, cualquier instalación relacionada con la explotación de los recursos vivos que exceda de los límites establecidos en el

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

artículo 48 y que no incluya actividades de transformación o comercialización de productos.

d) Almazaras.

2. Condiciones de implantación:

a) La superficie mínima para los subtipos a) y b) del apartado 1 de este artículo será de 3,5 hectáreas.

b) Distarán como mínimo **150 m.** del suelo urbano o urbanizable, salvo que del procedimiento de prevención ambiental se acredite que no se producen emisiones molestas a distancia inferior, o que se trata de producción artesanal con sistemas homologados acompañados de la adecuada gestión de residuos. Las instalaciones ganaderas se ajustarán, en función de las especies, a las distancias mínimas al suelo urbano y urbanizable o de otras viviendas, usos terciarios, turísticos y recreativos en suelo no urbanizable, que se establecen en la tabla del apartado 2.1.f) del artículo 48 de las presentes NNUU.

c) Distarán de otros edificios no integrados en la misma finca la medida que determine el procedimiento de prevención ambiental para no generar molestias, en función de los usos de los mismos. En todo caso se respetará una distancia mínima de **75 m** respecto a otras construcciones existentes de otras fincas colindantes.

d) Distancia mínima a linderos: 15 m.

e) Las construcciones e instalaciones se adecuarán a lo establecido en los correspondientes procedimientos de prevención ambiental y otra normativa sectorial de aplicación, debiendo cumplir las distancias entre instalaciones y otras prescripciones de la normativa agraria en orden a la evitación de plagas y enfermedades en el ganado. Queda prohibido cualquier vertido de restos orgánicos, purines o cualquier otro residuo directamente a los cauces o al terreno, debiéndose establecer los sistemas de

traslado a un vertedero o de depuración previa que se establezcan en el procedimiento de prevención ambiental.

f) Las piscifactorías deberán cumplir además las determinaciones de la legislación de Aguas y Pesca Fluvial y otras aplicables.

g) En las licencias y autorizaciones se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 5.

Artículo 54. Tipo 7: Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

1. Este tipo comprende aquellas edificaciones e instalaciones que alberguen actividades de transformación o comercialización de productos, sean éstos derivados de la actividad agraria o no relacionados con ella. De acuerdo con lo previsto en el apartado 3 del artículo 25 de *Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (LCIA)*, la implantación del uso de “*gran superficie minorista*”, queda expresamente excluida en suelo no urbanizable.

2. Condiciones de implantación:

2.1. En el suelo no urbanizable protegido, la implantación de usos industriales o terciarios se atenderá a si está expresamente permitido en las condiciones particulares del Capítulo 5. En general se podrán admitir pequeñas actividades de carácter artesanal vinculadas a la primera transformación o la comercialización de los productos de la propia finca en la que se sitúe el edificio, que cumplan las condiciones siguientes:

a) Superficie mínima finca: 3,5 has.

b) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable y a edificios principales de otras fincas: La que se deduzca del procedimiento de prevención ambiental, y que acredite que no produce molestias al medio urbano. En todo caso la distancia mínima será de **75 metros**.

c) Superficie máxima ocupada por el edificio: 2 % de la finca con un máximo de 500 metros cuadrados. Dicha ocupación es compatible y adicional en su caso, con la ocupación de nave de explotación agropecuaria

d) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 2 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

Además, se tendrán en cuenta las normas en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en la Norma 18 del PEPMF.

2.2. En el suelo no urbanizable de carácter rural podrán autorizarse usos industriales y terciarios, que por su entidad excedan lo dispuesto en el apartado 2.1. En el supuesto de los tipos de industrias incompatibles con el medio urbano las distancias mínimas al suelo urbano y urbanizable, así como a construcciones próximas, será la que se deduzca del procedimiento de prevención ambiental, y en todo caso se mantendrá una distancia mínima de 100 metros.

a) Superficie mínima finca: 3,5 has.

b) Superficie máxima ocupada por el edificio: 15 % de la finca con un máximo de 5.000 metros cuadrados. El establecimiento de una ocupación o superficie edificada mayor, requerirá en todo caso la tramitación de un Plan Especial que valore detalladamente las

condiciones e impactos de la actuación.

c) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

3. En todos los supuestos deberán establecer dentro de la parcela el espacio suficiente de maniobra y de aparcamiento, para no obstaculizar la funcionalidad del viario y caminos públicos por los que se autorice su acceso.

Artículo 55. Tipo 8: Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

1. Se consideran edificaciones e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, a aquellas relacionadas con el ocio y el disfrute del tiempo libre que hayan de situarse en el suelo no urbanizable. Comprenden los siguientes subtipos:

a) Instalaciones de disfrute de la naturaleza con un grado bajo de artificialización del medio rural: Adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, áreas de pic-nic, instalaciones no permanentes de restauración, parques rurales, etc.

b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Comprende las instalaciones aisladas o conjuntos integrados de instalaciones para la práctica de deportes, que hayan de situarse en el medio rural.

c) Picaderos, entendiéndose como tales a las instalaciones de estabulación de ganado equino que tengan un uso público para actividades recreativas de equitación.

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

d) Granjas-escuela, considerándose como tales los centros educativos y de ocio destinados al conocimiento del medio rural y natural y divulgación de sus valores, cuya actividad compatibiliza las propias de una instalación agropecuaria con las de albergue y educativas.

e) Campamentos de turismo, tal como se definen en el *Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de los Campamentos de Turismo de Andalucía*. Dentro de este tipo se incluyen también las modalidades de Camping-Cortijo y de Área de Acampada definidas en el mencionado Decreto.

f) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas, tales como bares, clubes, discotecas, etc.

g) Hoteles, hostales y otros edificios para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios, tales como albergues, casas de vacaciones, etc, excluyendo en todo caso el uso de vivienda habitual o secundaria. Dentro de este tipo se incluyen también los establecimientos de alojamiento turístico tipo casas rurales, establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales que se regulan en el *Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros*.

h) Instalaciones especializadas de ocio, recreo o turismo con un alto grado de artificialización del medio rural o de ocupación de suelo: Parques de atracciones, parques zoológicos o exposiciones de animales no autóctonos en libertad, parques temáticos, etc.

2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones por subtipos, supeditadas a las condiciones de implantación del apartado 2.2 de este artículo:

a) Áreas recreativas y otras instalaciones de disfrute de la

naturaleza con un bajo grado de artificialización del medio rural: Se podrán autorizar en general.

b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Tan sólo los equipamientos deportivos convencionales municipales cuando se demuestre la necesidad de su ubicación en el suelo no urbanizable, y las instalaciones para deportes no convencionales que se deban desarrollar en el medio natural (senderismo, caza, pesca, escalada, espeleología, vuelo sin motor, etc.) con autorización de la Consejería competente en Medio Ambiente.

c) Granjas-escuela: Se permitirán en general en edificios existentes, o en nuevos edificios cuando se demuestre su necesidad y la inexistencia de edificios adecuados en la finca. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m. del suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca. Además, cumplirán las distancias a otras instalaciones ganaderas y otras condiciones que establezca la normativa de sanidad animal, y las normas específicas que regulen la actividad.

d) Campamentos de turismo: En general, sólo en las modalidades de Camping-Cortijo y Áreas de Acampada definidas en el *Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de Campamentos de Turismo en Andalucía*. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m. del suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca. En virtud de lo dispuesto en el artículo 26 del PEPMF, en los campamentos se prohíbe la construcción de albergues no transportables, y las fincas sobre las que se autoricen adquirirán la condición de indivisibles, y así se hará constar en el Registro de la Propiedad.

e) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas: En general se dará preferencia a su ubicación en edificios existentes y sus

ampliaciones. Excepcionalmente se podrán autorizar en nuevos edificios siempre que se demuestre la necesidad de la implantación y la no existencia de una edificación adecuada para albergar la actividad en la zona donde se pretende realizar. Los nuevos edificios distarán como mínimo 100 m. del suelo urbano y urbanizable y de los edificios principales de otras fincas y 15 m. a los linderos.

f) Hoteles, hostales y otros edificios e instalaciones para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios: En general, se dará preferencia a la ubicación en edificios existentes y sus ampliaciones. No obstante, se permitirán en nuevos edificios cuando se trate de alojamientos turísticos en el medio rural de los contemplados en el *Decreto 20/2002 de 29 de Enero de Turismo Rural de Andalucía*, siempre que se trate de edificios aislados y se justifique que no existen alternativas en edificios existentes en la zona donde se pretende implantar. Las nuevas instalaciones distarán como mínimo 300 m. del suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca.

2.2. Condiciones adicionales:

a) Condiciones de implantación de las edificaciones necesarias:

a1) La ocupación de la finca por los edificios no superará el 1 % de la superficie total en las instalaciones de los tipos a y b, el **20 % en las de los tipos c, d, e y f.**

a2) La distancia mínima a linderos de las edificaciones será de 10 metros.

a3) La distancia mínima al suelo urbano o urbanizable y a edificaciones de parcelas colindantes será de 100 metros.

a4) Los edificios e instalaciones se adecuarán a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, a la normativa sectorial de instalaciones deportivas, turismo, campamentos u otras que sean de aplicación, a las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 y a las de la zona en la que se integren los terrenos.

b) El cese de la actividad irá acompañado de la restitución del suelo a su estado original, salvo autorización de otra alternativa que sea viable de acuerdo con las presentes NNUU.

c) En todos los supuestos deberán establecer dentro de la parcela el espacio suficiente de maniobra y de aparcamiento, para no obstaculizar la funcionalidad del viario y caminos públicos por los que se autorice su acceso.

Sección 2. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.

Artículo 56. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.

1. En el suelo no urbanizable del municipio, en desarrollo de lo establecido en los artículos 52 y 57 de la LOUA, los edificios, construcciones e instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones de adaptación al ambiente:

a) Emplazamiento: En las licencias urbanísticas, se podrá exigir la modificación de la situación de los edificios en la finca, con el fin de minimizar el impacto en el medio ambiente y el paisaje. En este sentido, se tendrá en cuenta lo establecido en las Norma 18 del PEPMF. Ello, sin perjuicio del cumplimiento de las distancias a los lindes y otras que se establecen en la Sección 1 de este Capítulo.

b) Acceso: Los edificios deberán tener acceso por carretera o

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

camino existente, o camino de nuevo trazado que deberá ejecutarse por el promotor del edificio. Dicho camino deberá someterse a las condiciones y trámites para la apertura de caminos establecidas en el artículo 51.

c) Movimientos de tierras: Las obras de construcción de edificios o instalaciones se adaptarán, en lo posible, a la topografía natural del terreno. Cuando ello no sea posible y sea necesario realizar movimientos de tierras, éstos cumplirán las siguientes condiciones en orden a la protección y restauración de los suelos:

c.1. Estarán sujetos a previa obtención de licencia municipal, bien dentro de la licencia del proyecto del edificio o bien en un expediente independiente si no se incluyen en dicho proyecto.

c.2. No podrán dar lugar a desmontes o terraplenes de altura mayor de 3 metros, ni se podrán construir muros de contención de una altura superior a 2,00 metros.

c.3. En el proyecto se resolverá dentro de la finca la circulación y evacuación de aguas pluviales, no pudiendo verterlas sin autorización a fincas colindantes.

c.4. En virtud de lo establecido en el artículo 17 del PEPMF, el proyecto o solicitud de licencia deberá ir acompañado de los estudios y medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia o corrección de los impactos sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo, debiendo denegarse la licencia si no se justifican debidamente estos extremos, y pudiendo exigirse garantías económicas que aseguren la realización de las actuaciones correctoras.

d) Infraestructuras de servicios:

d.1. Abastecimiento de agua: Los proyectos de edificios deberán garantizar el caudal mínimo de agua necesaria para la actividad,

debiendo justificar la potabilidad del agua aportando los datos y análisis establecidos por la Administración sanitaria. Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 5 en cuanto a protección de los recursos hidrológicos.

d.2. Saneamiento: Los proyectos de edificios deberán prever la depuración de las aguas residuales mediante un sistema homologado, tal que los vertidos posteriores al terreno o a los cauces se adecuen a lo dispuesto en la Norma 14 del PEPMF en cuanto a protección de recursos hidrológicos. Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros sistemas no homologados.

d.3. Eliminación de residuos sólidos: El proyecto de edificio deberá especificar el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero de los residuos sólidos. Si se precisa implantar un vertedero autónomo, se incluirá en el proyecto y, para la obtención de la licencia urbanística, se estará a lo dispuesto en el artículo 51 en cuanto a las instalaciones de gestión de residuos.

d.4. Suministro de energía eléctrica, telefonía y otras infraestructuras: En el suelo no urbanizable, en las nuevas edificaciones las conducciones de suministro de energía eléctrica, telefonía u otros servicios que se precisen deberán discurrir por donde menor sea el impacto ambiental y cumplir las condiciones establecidas en la el artículo 51. Se tenderá a implantar los sistemas energéticos más eficientes y sostenibles, de acuerdo con el carácter aislado de las edificaciones en suelo no urbanizable.

e) Condiciones tipológicas y estéticas: En el suelo no urbanizable los edificios deberán presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, y armonizar con la arquitectura popular preexistente. Para ello, cumplirán las siguientes condiciones:

e.1. Los edificios tendrán la condición de aislados y todos sus

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

paramentos verticales se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras.

e.2. Los edificios no superarán una altura de 2 plantas y 7,5 metros medidos desde el pavimento de la planta baja hasta la cara superior del último forjado, o si es menor la que se establezca en las normas de zona. Por encima de esta altura tan sólo se podrá construir la cubierta del edificio, y los silos u otras construcciones o instalaciones que forzosamente deban sobresalir por cuestiones técnicas en el caso de edificios no residenciales.

e.3. La composición arquitectónica se adecuará en lo posible a la de las construcciones tradicionales de la zona, evitándose los esquemas compositivos propios de las zonas urbanas. En general, se evitará la dispersión injustificada de edificaciones en una misma finca, favoreciéndose su agrupación. La cubierta de los edificios será inclinada de teja tradicional, preferentemente a dos aguas y con pendiente no superior al 30 %. Los materiales de fachada serán adecuados al entorno, siendo preferente el acabado en revoco o enfoscado. El material de cubierta obligatorio será la teja tradicional u otra de apariencia similar, excepto en las construcciones no residenciales en las que técnicamente no sea posible o económicamente resulte desproporcionado, en las que se podrán utilizar otros materiales homologados.

e.4. Con el objeto de favorecer la integración cromática de las edificaciones en su entorno, para el acabado de las fachadas de los edificios será preferente el pintado en color blanco. Cuando las cubiertas no sean de materiales tradicionales, se pintarán preferentemente con tonalidades más oscuras que las empleadas en la fachada, imitando los colores de las cubiertas tradicionales o bien los del terreno o la vegetación del entorno del edificio. Las puertas y huecos se pintarán preferentemente con colores más oscuros que los de las fachadas.

e.5. Para poder autorizar, con carácter excepcional, edificios en los

que se adopten soluciones arquitectónicas, de composición, de materiales o de colores distintas de las definidas en los apartados e.3 y e.4, el proyecto deberá justificar de manera exhaustiva su integración en el entorno y su armonización con la arquitectura popular preexistente (en caso de ampliaciones), incluyendo la documentación gráfica y estudios necesarios para poder valorar estos extremos.

e.6. Para la colocación de las instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como antenas receptoras de radio o televisión vía satélite, instalaciones de energía solar y similares, así como depósitos de agua, gas o carburantes e instalaciones de climatización, se tendrán en cuenta las recomendaciones de integración paisajística.

e.7. En todo caso, se tendrán en cuenta las condiciones específicas en las zonas de protección del paisaje que se establecen en la Norma 18 del PEPMF.

f) Condiciones constructivas: Los edificios en suelo no urbanizable cumplirán toda la normativa sobre acciones en la edificación, materiales de construcción, instalaciones, seguridad, aislamiento térmico y acústico, higiene, barreras arquitectónicas, código técnico, normas tecnológicas y otras aplicables a los edificios en general. Se tenderá a aplicar las soluciones técnicas más acordes con la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.

g) Cercas y cerramientos: Las fincas rústicas en general permanecerán abiertas o se cercarán con cercas tradicionales de pared de piedra natural, setos vivos, o con cercas de malla metálica u otros elementos transparentes cuando ello venga exigido para evitar la salida del ganado

h) Tratamiento de los terrenos no edificados: Los terrenos no edificados anexos a una edificación se destinarán al uso agrario o forestal propio de la zona en la que se sitúen. Se podrán autorizar

áreas de aparcamiento o pavimentadas, jardines y otras instalaciones no edificadas en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por el edificio y siempre que cumplan lo establecido en la Norma 15 del PEPMF en cuanto a protección del arbolado.

i) Restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas: En los proyectos de edificios en el suelo no urbanizable se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc.) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación, y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación. Las medidas de integración paisajística tendrán en cuenta las recomendaciones que se establecen en la Norma 18 del PEPMF.

Artículo 57. Obras en edificios existentes.

1. En el suelo no urbanizable, se podrán realizar obras en los edificios existentes, clasificándose para ello en los siguientes tipos:

a) Edificios o restos de edificios que, por sus valores históricos o artísticos, estén incluidos o en fase de inclusión en el CGPHA.

b) Edificios o restos de edificios que, aún no estando en la situación anterior, concurren valores arquitectónicos, históricos, culturales o etnológicos o ejemplifiquen tipos arquitectónicos tradicionales, o hayan albergado actividades de interés etnográfico y así se reconozca mediante informe específico.

c) Otros edificios legales existentes en el momento de aprobación de estas Normas, por disponer de licencia o situación equiparable según el *Decreto 2/2012*.

d) Edificios existentes en los que sea otorgado el reconocimiento de la situación de *"asimilado al régimen de fuera de ordenación"*, de acuerdo con el *Decreto 2/2012*.

2. En los edificios o restos de edificios del tipo a), las obras se adecuarán a lo que establece la legislación de protección del patrimonio.

3. En los edificios o restos de edificios del tipo b), se podrán realizar obras de conservación, reconstrucción, rehabilitación o reforma, tendentes al mantenimiento, recuperación o mejora de las condiciones de habitabilidad y estéticas del edificio o a su adecuación a nuevos usos compatibles con la zona en la que se sitúe el edificio, siempre que no signifiquen un incremento de más del 20 % del volumen edificado existente o del que hubiera existido en el pasado demostrado mediante la aportación de planos, escrituras o documentos similares. Dichas obras no estarán sujetas a las condiciones de implantación de la Sección 1 de este Capítulo, pero sí a las de protección y adecuación al ambiente de la Norma 18 del PEPMF. Las obras que supongan un incremento de techo edificado superior, se considerarán obra nueva y deberán cumplir las condiciones de implantación de la Sección 1 de este Capítulo.

4. En los edificios del tipo c), conformes con las determinaciones del presente Capítulo, se podrán realizar en todo caso obras de rehabilitación dirigidas a la conservación, consolidación y reforma, cualesquiera que sean las condiciones de implantación con las que fueron autorizados (o asimilado) en su día. Para el caso de obras de ampliación se deberán cumplir las condiciones de implantación de la Sección 1 de este Capítulo según el uso que se pretenda dar

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

al edificio, y el volumen edificado no podrá superar los límites que allí se determinan. Asimismo, se cumplirán las condiciones de protección y de adecuación al ambiente del anterior artículo 56 y las normas de la categoría de suelo no urbanizable en la que se sitúe el edificio.

En los edificios de tipo c) disconformes con algún parámetro del presente Capítulo, les serán de aplicación las condiciones previstas para el régimen legal de fuera de ordenación.

5. En los edificios tipo d), sólo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

Sección 3. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural.

Artículo 58. Subcategorías en suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

1. Por el presente PGOU-AdP, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46 de la LOUA, y en coherencia con las NNSS-85, establece la categoría de "suelo no urbanizable de carácter rural", que se delimita en el Plano de Ordenación o.1.

Artículo 59. Alcance y señalamiento de las actividades y usos genéricos y susceptibles de autorización en SNUcr.

1. Se consideran usos y actividades genéricos del suelo no urbanizable de carácter rural aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, o

análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos indicados en el apartado 1 de este artículo. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la regulación de los usos en suelo no urbanizable de la Sección 1 del presente Capítulo 6.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en la Sección 1 de este Capítulo 6.

Artículo 60. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así identificados en el Plano de Ordenación o.1.

2. Usos determinados: Agropecuarios.

3. Usos y actividades compatibles susceptibles de autorización:

- a) Las actividades cinegéticas y piscícolas.
- b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales.
- c) Los aprovechamientos agrícolas tradicionales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- d) Los cambios de cultivo herbáceo anual a leñoso.

- e) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
- f) Las actividades científicas.
- g) La eliminación de vegetación autóctona que haya colonizado terrenos agrícolas.
- h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.
- i) Las actividades mineras o extractivas.

3. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine.

4. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán ser susceptibles de autorización por los procedimientos oportunos, todos los tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en la Sección 1 del presente Capítulo 6.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado.

A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera “planeamiento aprobado” al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano o.2a y o.2b.

Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada, Artículos 10.2.B)a), en relación con el 10.2.A)a) y 13.3 de la LOUA de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.

La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

1. Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

-Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

-Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la LOUA.

DISPOSICION DEROGATORIA.

ÚNICA. Artículos del planeamiento general inaplicables.

Quedan derogados todos los artículos de las Normas Urbanísticas de las NNSS-85 vigentes que se opongan o contradigan a lo contenido en el presente Anexo a las mismas.

En Castilblanco de los Arroyos, a 22 de noviembre de 2018



Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO