

**NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN AL SUELO NO URBANIZABLE**  
**(RESULTADO DE LA MODIFICACIÓN nº 15 DEL PGOU<sup>1</sup>)**

**TITULO DECIMOTERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

**CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO Y RÉGIMEN JURÍDICO.**

**Artículo 13.1.- Ámbito.**

1. Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados como no urbanizables.
2. Sus delimitaciones son las grafiadas en el Plano de Estructura del Territorio y calificación del Suelo no Urbanizable (E 1/10.000).

**Artículo 13.2.- Limitaciones.**

El suelo no urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén estas normas y a las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

**Artículo 13.3.- Régimen jurídico de la propiedad en el suelo no urbanizable.**

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

**Artículo 13.4.- Parcelaciones.**

1. En los terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulas de pleno derecho.

Se considerará *parcelación urbanística* la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de un nuevo *núcleo de población*.

2. La división o segregación, o actos asimilados, de una finca en el suelo no urbanizable solo será posible cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la *unidad mínima de cultivo* establecida por la legislación agraria aplicable, o de extensión inferior a la aranzada (0,4752 hectáreas) en la zona de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Campiña, y siempre y cuando su finalidad esté exclusivamente relacionada con el uso agrícola, pecuario, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

Con independencia de las *unidades mínimas de cultivo* establecidas por legislación agraria, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio o de la Consejería competentes en materia de Agricultura, sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los Planes que las desarrollen, siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este apartado, se permite la división o segregación de fincas rústicas en el caso de disposición a favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante no tengan una superficie inferior a la *unidad mínima de cultivo*.

<sup>1</sup> Se modifican los artículos 13.4, 13.5, 13.6, 13.7, 13.10, 13.12, 13.16, 13.18, 13.19, 13.22, 13.26, 13.27, 13.28, 13.29 y 13.30.

3. Las divisiones, segregaciones y agregaciones señaladas en el apartado anterior no están sujetas a licencia municipal, si bien, cualquiera de estas actuaciones precisarán de la *declaración de innecesariedad de licencia de parcelación*, sin perjuicio de que en el caso de advertir que no se cumple la legislación agraria sobre unidades mínimas de cultivo, se ponga de manifiesto por parte de este Ayuntamiento dicha circunstancia a la Administración agraria competente.
4. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario, y las segregaciones o divisiones que a su amparo puedan hacerse, no será equiparable con la *unidad mínima de actuación* establecida para cada uso o categoría de suelo, conforme a lo indicado en las presentes normas.

Se define como *unidad mínima de actuación* la parcela o conjunto de parcelas que cuenten con la superficie mínima especificada para cada categoría y subcategoría del Suelo No Urbanizable, necesaria para la implantación de los usos característicos o autorizables en dichas categorías que conlleven la realización de obras, edificaciones, construcciones o instalaciones, con las limitaciones y condiciones expuestas en la presente normativa.

#### **Artículo 13.5.- Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.**

1. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del artículo anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.
2. Igualmente, se presumirá que existe una posible parcelación urbanística cuando en una finca se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario, y en cualquier caso, cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
  - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
  - c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua o de energía eléctrica para el conjunto, con captación o estación de transformación común, o red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
  - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
  - e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar.
  - f) Existir publicidad mercantil que se refiera a venta de parcelas edificadas o edificables, en el terreno o en sus inmediaciones, para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.
3. La concurrencia de cualquiera de los indicios evidentes expresados en el artículo anterior en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en la legislación urbanística.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

**Artículo 13.6.- División o segregación de fincas de carácter rústico.**

1. La prohibición de las parcelaciones urbanísticas no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de la propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 13.4 de las presentes normas.
2. Los Notarios y Registrador/a de la Propiedad exigirán que se acredite el control del Ayuntamiento para autorizar e inscribir escrituras de división de terrenos en el suelo no urbanizable.

**Artículo 13.7.- Núcleo de Población.**

1. Se entenderá por *núcleo de población*, a los efectos del presente Plan General, la agrupación de edificaciones de carácter residencial, próximas entre sí, con acceso viario y servicios urbanísticos comunes, que generan actividades propiamente urbanas, y que pueden dar lugar a la formación de un *asentamiento urbanístico*.

A estos efectos, se consideran *asentamientos urbanísticos* aquellos ámbitos territoriales consolidados por edificaciones próximas entre sí, que generan actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la LOUA.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada, porque se vincule a un destino relacionado con fines forestales, agrícolas, ganaderos o análogos, y a una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de suelo no urbanizable se fijan.
3. Por otro lado, se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos y núcleos de población los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación con respecto a los asentamientos o núcleos de población existentes u otros usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo, y en particular, aquellos actos que den lugar a las circunstancias indicadas en el artículo 13.5, apartado 2 de las presentes Normas.

**CAPÍTULO SEGUNDO: REGULARIZACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.**

**Artículo 13.8.- Clases de Usos.**

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

- a) Usos característicos: son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos autorizables: son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo<sup>2</sup>, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.
- c) Usos prohibidos: son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

**Artículo 13.9.- Tipos de Usos.**

1. En el suelo no urbanizable se regulan los siguientes usos:

---

<sup>2</sup> Entiéndase como autorización o informe de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo.

- 1º) Uso agropecuario.
  - 2º) Usos vinculados a las obras públicas.
  - 3º) Usos cuya utilidad pública o interés social radiquen en sí mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.
  - 4º) Uso residencial.
  - 5º) Uso acuícola.
2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el suelo no urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales.

#### **Artículo 13.10.- Uso Agropecuario.**

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
2. Dentro de ellas se regulan específicamente las siguientes:
  - a) Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Entre ellas, merecen especial consideración las siguientes:
    - a1) Instalación o construcción de invernaderos: se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos.  
  
Debido al grado de aprovechamiento intensivo del terreno que se obtiene, dichas instalaciones deberán adoptar medidas tendientes a impedir la continuada salinización de suelos y la contaminación en el nivel freático, para lo cual, deberán estar dotadas de previsiones de drenaje superficial y se considerarán como “usos provisionales” de duración no superior a diez (10) años, a los efectos de la aplicación de la Ley del Suelo.
    - a2) Viveros: son instalaciones destinadas al cultivo de plantones para su posterior trasplante.
  - b) Actividades ganaderas: se incluyen en esta categoría la cría de todo tipo de ganado y animales en general, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, excluyéndose los jardines zoológicos. Dentro de la misma se prevén específicamente:
    - b1) Establos, granjas avícolas y similares: se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos.  
  
Para llevar a cabo este tipo de construcciones se requiere licencia municipal, previa aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con el contenido mínimo y por el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos por la legislación sectorial específica que les sea de aplicación, y de las limitaciones que se recogen en las normas particulares de la categoría de suelo donde se encuentren.
  - c) Actividades forestales: se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.
3. Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria:
  - a) Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.
  - b) Obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación: se incluyen aquí instalaciones industriales para la manipulación, primera transformación y comercialización en origen de productos agropecuarios y forestales, tales como almazaras, instalaciones de vendimia, bodegas, secaderos, aserraderos, etc., así como

las unidades para la clasificación, preparación, embalaje, transporte, almacenamiento y distribución, cuya implantación debe realizarse en el suelo no urbanizable por razones de racionalidad y optimización funcional o económica, siempre y cuando se hallen al servicio de la explotación dentro de la cual se emplacen, o justifiquen su explotación en algún régimen de asociación.

Para llevar a cabo las edificaciones indicadas en este apartado, se requiere licencia municipal, previa aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con el contenido mínimo y por el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos por la legislación sectorial específica que les sea de aplicación, y de las limitaciones que se recogen en las normas particulares de la categoría de suelo donde se encuentren.

Podrán tener acceso, con carácter individual, a los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones. En caso de no disponer de acceso a la red de saneamiento, deberá garantizarse la depuración de las aguas residuales mediante depósitos y filtros biológicos adecuados a la envergadura de la actividad. El coste de la solución de acceso rodado, conexión a los servicios básicos, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

Deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado, y acomodarán sus materiales, alturas, colores, texturas y posición a las formas y pautas estéticas recogidas en estas Normas. En este sentido, el diseño de las mismas se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas. Se exigirá la plantación de arbolado como pantalla vegetal alrededor de la zona de actuación, para evitar el impacto visual.

- c) Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.
- d) Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m<sup>3</sup> de tierra.

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

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

#### **Artículo 13.11.- Usos Vinculados a las Obras Públicas.**

- 1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas; y específicamente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras.
- 2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales, a los efectos de la aplicación del Artículo 136 del TRLS<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Debe entenderse a los efectos de la aplicación del artículo 52.3 de la LOUA.

De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate.

Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinada a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

3. Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, a los efectos de su ubicación en el suelo no urbanizable, aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.
4. Cuando las construcciones a las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida.
5. Dentro de esta categoría, se prevén las siguientes actividades específicas:
  - a) Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
  - b) Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
  - c) Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
  - d) Instalaciones o construcciones de las infraestructuras urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.
  - e) Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.
  - f) Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

**Artículo 13.12.- Usos cuya utilidad pública o interés social radique en el mismo o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.**

1. Engloban fundamentalmente las actividades que, con carácter excepcional, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 42 de la LOUA, pueden autorizarse en el suelo no urbanizable por concurrir en ellas los requisitos de utilidad pública o interés social, por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales, o porque hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural, para los cuales, previa licencia municipal y aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación que los habilite, podrán realizarse edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que sean consecuencia de los mismos, y se encuentren expresamente permitidas en las condiciones particulares donde se proyecten.

2. De acuerdo con las previsiones contenidas en las presentes normas, dichas actividades se subdividen en dos tipos de usos:

- 1º) Uso industrial.
- 2º) Uso de equipamientos y servicios.

3. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación que se tramite contendrá al menos las determinaciones recogidas en el artículo 42.5 de la LOUA, debiéndose prestar especial atención a los siguientes aspectos:

- a) En relación con el apartado B.a) del artículo 42.5 de la LOUA, sobre la delimitación de los terrenos afectados, se describirá de forma inequívoca el ámbito y superficie que ocupará la actividad dentro de la finca donde se encuentre, aportándose la correspondiente documentación gráfica, a escala adecuada, donde se señalen los accesos y el emplazamiento de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre.

El ámbito superficial de la actuación no podrá ser inferior a la unidad mínima de actuación para cada uso o categoría de suelo, conforme a lo indicado en las presentes normas. Una vez aprobado el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, dicho ámbito quedará vinculado a la actividad que se autorice, no admitiéndose segregaciones que supongan una modificación del mismo. Cualquier alteración del ámbito de la actuación o del emplazamiento de las edificaciones dentro del mismo conllevará la necesaria modificación del Plan Especial o Proyecto de Actuación mediante el que fueron autorizados.

- b) En relación con el apartado B.d) del artículo 42.5 de la LOUA, sobre las infraestructuras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad, y sobre las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia, se evaluará la incidencia de las actividades a desarrollar y de las edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial y urbanística establecidas, valorándose su relación con el suelo urbano y urbanizable y con los núcleos de población existentes en el suelo no urbanizable, así como con las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones existentes en su ámbito de incidencia, con objeto de concretar las infraestructuras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad. Se aportarán planos con la claridad y precisión necesarias donde se recojan estos aspectos.

- c) En relación con el apartado C.b) del artículo 42.5 de la LOUA, sobre la viabilidad económica y duración de la cualificación urbanística de los terrenos, se evaluará la incidencia de la actividad sobre el destino de los terrenos en el horizonte de una posible revisión del PGOU, al objeto de establecer el plazo preciso para su legitimación, nunca inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El promotor de la actuación deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos, con carácter previo a la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación.

El estudio de viabilidad contendrá una valoración del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos y al coste de adquisición de los terrenos, que en el caso de conllevar la ejecución de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, o la rehabilitación o adecuación de las mismas, se calculará de conformidad con los requisitos establecidos para el cálculo de la base imponible del impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones, al objeto de establecer la cuantía de la prestación compensatoria que tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable, y que se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia.

4. Las personas físicas o jurídicas que promuevan estas actuaciones quedan obligados a solicitar la licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un (1) año a partir de la

aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por la LOUA de la obtención de licencia previa. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera solicitado la licencia, o habiendo caducado el procedimiento para su concesión por causas imputables a los interesados, quedará sin efecto la legitimación para llevar a cabo la actividad.

5. Cuando así lo señalen las condiciones particulares de la categoría de suelo donde se encuentren, se podrán autorizar actuaciones de interés público en edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, que cuenten con elementos estructurales suficientes realizados mediante sistemas constructivos tradicionales, siempre que las mismas supongan su rehabilitación.

Se considerarán *edificios de carácter histórico o patrimonial* las edificaciones rurales de interés señaladas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste, y aquellas otras que por su antigüedad y valores expresivos de la identidad rural de Sanlúcar de Barrameda sean susceptibles de incluirse en el Catálogo de elementos protegidos del PGOU.

Se permitirá que dichas edificaciones puedan ampliarse con zonas de nueva planta, siempre que se justifique adecuadamente y no se menoscaben los valores del edificio y de su entorno natural. Dicha ampliación no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie original de la edificación que se rehabilita, debiendo formar una unidad continua con la misma.

En las zonas con protección paisajística se extremarán las condiciones de diseño para minimizar su impacto en el paisaje, impidiéndose la alteración sustancial de la topografía y la eliminación de la vegetación existente, tanto en plataformas como en viarios de acceso.

Se podrán autorizar actuaciones de interés público aún cuando la superficie de la finca en la que se encuentren estos edificios sea inferior a la unidad mínima de actuación requerida, siempre que se acredite que dicha circunstancia es anterior a la entrada en vigor del PGOU, y sin perjuicio de que les resulte de aplicación lo establecido en la disposición transitoria segunda de las normas del PGOU para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

#### **Artículo 13.13.- Uso Industrial.**

1. Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano.
2. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías:
  - a) Industrias extractivas: son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.
  - b) Industrias peligrosas: son aquéllas actividades características por precisar de una ubicación aislada como consecuencia de su calificación como peligrosas e insalubres.

#### **Artículo 13.14.- Industrias Extractivas. Clases y Condiciones de Implantación.**

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:
  - a) Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.
  - b) Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.
  - c) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Condiciones de implantación:

- a) Se consideran en todo caso como “uso autorizable” en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo<sup>4</sup>.
- b) El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
  - 1) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
  - 2) Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
  - 3) Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
  - 4) Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 13.15.- Industrias Peligrosas. Concepto y Condiciones de Implantación.**

1. Son aquellos que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre por el Reglamento de Actividades, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población agrupada.
2. Condiciones de Implantación:
  - a) Se consideran en todo caso como “uso autorizable” en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo<sup>5</sup>.
  - b) Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
  - c) Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.
  - d) No podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2000) metros de cualquier núcleo de población agrupada o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

**Artículo 13.16.- Uso de Equipamiento y Servicios.**

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida en los núcleos urbanos, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.
2. A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clases:
  - a) Actividades dotacionales y espacios libres: son las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc.
  - b) Actividades de servicios terciarios: son las destinadas al desarrollo de la vida social y al divertimento, tales como los establecimientos gastronómicos conocidos como “ventas” o los alojamientos turísticos en el medio rural.

<sup>4</sup> Entiéndase como autorización o informe de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo, previa tramitación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42 LOUA.

<sup>5</sup> Ídem a 4.

3. Condiciones generales. Su implantación será considerada siempre como “uso autorizable” y cada actividad vendrá regulada, además de las presentes Normas, por la legislación aplicable en razón de la materia.

**Artículo 13.17.- Actividad Dotacional y Espacios Libres.**

1. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre como ocupación de grandes espacios públicos, tales como parques rurales, centros asistenciales especiales y de enseñanza de técnica de explotación del medio, adecuaciones naturalistas y recreativas.
2. Se prevén las siguientes actividades:
  - a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.
  - b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
  - c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial. En el caso de la Algaída se mantendrán vigentes las determinaciones del Plan aprobado. En el caso de los pinares de la Pólvora, Dinamita y de la Duquesa será preciso la redacción y aprobación de este documento de planeamiento que fije en detalle las actividades complementarias, accesos, rutas, uso y gestión de cada una de las zonas.
  - d) Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de las explotaciones agropecuarias comunes.
  - e) Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.

**Artículo 13.18.- Usos terciarios y turísticos vinculados al medio rural.**

1. Se prevén en este artículo los establecimientos de alojamiento rural previstos en la legislación sectorial aplicable con respecto al Turismo en el Medio Rural, y las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas “ventas”, es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.
2. Los establecimientos de alojamiento rural, tales como las casas rurales, los apartamentos turísticos rurales o los cortijos solo se podrán autorizar si tienen como finalidad la rehabilitación de edificios existentes, en los términos recogidos en el artículo 13.12, apartado 5 de estas Normas. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas de alojamiento turístico en plazas de uso residencial.
3. En el caso de las ventas, se podrá autorizar la construcción de establecimientos de nueva planta siempre y cuando estén vinculados a estaciones y áreas de servicio al servicio de las carreteras, o a otras actividades de carácter dotacional o turística.

Dicha vinculación no será necesaria en el caso de solicitarse la implantación de este tipo de establecimientos en edificaciones existentes, siempre que cumplan la normativa específica y sectorial de aplicación para el uso al que se destinan y resulten compatibles con la zona del

suelo no urbanizable donde se encuentran, aún cuando la superficie de la finca en la que se ubique la edificación sea inferior a la unidad mínima de actuación requerida, debiendo acreditarse que dicha circunstancia es anterior a la entrada en vigor del PGOU.

4. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.
5. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el suelo no urbanizable, estos usos se regirán por el contenido de las Normas generales de uso y edificación, definidas en el Título V y VI.
6. Si la implantación de estas actividades pudieran suponer una afección directa a especies forestales o catalogadas bajo alguna figura de protección, el promotor deberá obtener la correspondiente autorización de acuerdo con lo establecido en la legislación forestal de aplicación, y se adoptarán las medidas preventivas necesarias para reducir el peligro de incendios forestales y los daños que de ellos pudieran derivarse, debiendo presentar ante el Ayuntamiento el correspondiente Plan de Autoprotección contra incendios forestales.

#### **Artículo 13.19.- Uso Residencial.**

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con accesos exclusivos. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
2. Se deberá presentar siempre de modo aislado y justificado, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal, evitando la formación de núcleos de población de acuerdo con los artículos 13.5 y 13.7 de estas Normas.
3. Con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal que autorice su implantación, se requerirá la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación, por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable. Así mismo, será necesario acreditar documentalmente que el solicitante ejerce la citada actividad en el emplazamiento indicado.
4. Condiciones generales de implantación.
  - a) Las edificaciones y construcciones podrán tener acceso, con carácter individual, a los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones. En caso de no disponer de acceso a la red de saneamiento, deberá garantizarse la depuración de las aguas residuales mediante depósitos y filtros biológicos adecuados a la envergadura de la actividad.
  - b) Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.
  - c) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona, diseñándose en la medida de lo posible según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas.

**Artículo 13.20.- Usos Acuícolas.**

1. Se consideran usos acuícolas los relacionados con la explotación de los recursos propios de las marismas y zonas intermareales, tanto intensivos como extensivos y todas las actividades a ellos vinculadas.
2. Las instalaciones deberán ubicarse en las áreas menos frágiles de las zonas marismeñas y su construcción deberá ser precedida de las autorizaciones de las administraciones con competencia sobre el uso y el espacio: Ministerio de Obras Públicas, Consejería de Agricultura y Pesca y Consejería de Medio Ambiente.
3. Se permitirán exclusivamente edificaciones vinculadas directamente a la explotación: almacenes, centros de investigación, oficinas y vivienda de guarda. Las edificaciones se situarán en los límites de las zonas marismeñas, evitando en lo posible rellenos y movimientos de tierra y accesos viarios.

**CAPÍTULO TERCERO: NORMAS SEGÚN ZONAS.**

**Artículo 13.21.- Zonificación.**

A los efectos de la aplicación de la normativa se establecen las siguientes zonas en función de las características específicas del territorio.

- Suelo No Urbanizable Genérico.
- Suelo No Urbanizable Agrícola Periurbano.
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido en el interior del Parque Natural del Entorno de Doñana.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Litoral.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Campiña.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Colonia de Monte Algaida y Navazos de la Veta.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Ampliación de la Algaida.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Zona Regable de la Costa Noroeste.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de las Marismas Transformadas.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Elevado Riesgo a la Erosión.
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Cauces y Acuíferos.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Yacimientos Arqueológicos.

**Artículo 13.22.- Suelo No Urbanizable Genérico.**

Se incluyen los suelos de Campiña situados entre las áreas urbanas y la variante viaria de la carretera C-441. En el área se podrán ubicar las siguientes actividades:

1. Usos característicos:

- Agrícola.
- Invernaderos.
- Viveros.
- Forestal.
- Ganadero.
- Instalaciones anejas a la explotación.
- Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.
- Infraestructura de servicio a la explotación.
- Captación de agua.
- Desmontes, aterramientos y rellenos.
- Vivienda familiar ligada a la explotación agropecuaria.

2. Usos autorizables:

- Polígono ganadero
- Establos, granjas avícolas y similares.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- Obras de protección hidrológica.
- Canteras.
- Extracción de arenas y áridos.
- Instalaciones anejas a las industrias extractivas.
- Infraestructuras de servicio de las industrias extractivas.
- Actividades dotacionales en las categorías especificadas en este Capítulo.
- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Centros asistenciales especiales.
- Centro de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
- Instalaciones permanentes de restauración (ventas).
- Establecimientos de alojamiento rural si tienen como finalidad la rehabilitación de edificios existentes, de carácter histórico o patrimonial.
- Imágenes y símbolos.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

4. Condiciones de implantación de las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y autorizables en esta categoría de suelo:

- Unidad mínima de actuación: una (1) Hectárea.
- Distancia mínima a cualquier edificación residencial: cincuenta (50) metros. Los establos o instalaciones ganaderas deberán mantener una distancia mínima de quinientos (500) metros a cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas. Así mismo, se respetará una distancia mínima de cien (100) metros a cauces y arroyos.

En el caso de las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación, las edificaciones deberán situarse a una distancia superior a cincuenta (50) metros de cualquier otra edificación existente, y de veinte (20) metros con respecto a otras edificaciones existentes dentro de la finca donde se proyecten, salvo que éstas ya se encuentren destinadas a la misma actividad.

- Retranqueo de lindes y caminos públicos: veinte (20) metros.
- Ocupación máxima de elementos constructivos sobre la unidad de actuación: con carácter general, no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la unidad de actuación.

En el caso de bodegas anejas a la explotación, la superficie máxima edificable podrá ser de hasta cinco mil (5.000) metros cuadrados, con una sola planta de altura.

En el caso de las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación vinculadas al régimen asociativo, la superficie máxima edificable no podrá superar el dos (2%) por ciento de la superficie de la finca matriz o de la suma de todas las parcelas asociadas, limitándose la ocupación sobre la parcela en la que se implante al treinta (30%) por ciento de su superficie, debiendo recogerse la vinculación de la actividad y de la edificación en el Registro de la Propiedad.

- Altura máxima de la edificación: ocho (8) metros y dos (2) plantas, salvo en los casos de las naves destinadas a la primera transformación de productos de la explotación, que tendrán una sola planta, sin perjuicio de que en su espacio interior se permitan

entreplantas destinadas a dependencias como oficinas, vestuarios y aseos que cumplan las condiciones de accesibilidad y seguridad laboral, proporcionadas a las características de la explotación y vinculadas estrictamente al correcto funcionamiento de la misma.

- El diseño de estas edificaciones se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas. Las instalaciones de alumbrado exterior deberán ajustarse a las disposiciones recogidas en el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica o norma que lo sustituya.

#### **Artículo 13.23.- Suelo No Urbanizable Agrícola Periurbano.**

1. Se incluyen en esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos rústicos, con valor agrícola, afectados por parcelaciones y ocupaciones de usos residenciales.
2. Las condiciones generales de la Zona serán:
  - a) Segregación de fincas: Solo se permitirá la segregación de fincas en los siguientes supuestos:
    - 1) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
    - 2) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
    - 3) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.
  - b) Las actividades de posible implantación en el área son:
    - 1) Usos característicos:
      - Agrícola.
      - Invernaderos.
      - Viveros.
      - Forestal.
      - Ganadero.
      - Instalaciones anejas a la explotación.
      - Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria.
    - 2) Usos autorizables:
      - Establos, granjas avícolas y similares.
      - Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
      - Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
      - Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
      - Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
      - Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
      - Obras de protección hidrológica.
      - Centro de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
      - Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.
      - Imágenes y símbolos.
    - 3) Usos prohibidos: todos los demás.
3. Condiciones de la edificación.
  - a) Se respetarán las edificaciones existentes que presenten características adecuadas, en cuanto a las condiciones de higiene, seguridad y ornato. Las edificaciones que no reúnan

las características mencionadas o que su construcción y materiales constructivos no ofrezcan garantías sobre solidez y seguridad podrán ser demolidas.

- b) Cualquier edificación presentará un buen estado de conservación y estará realizada con materiales tradicionales, acordes con el entorno y no agresivos con el paisaje. En edificaciones destinadas a vivienda se garantizará la correcta ventilación, abastecimiento de agua y el adecuado saneamiento, con los métodos y condiciones específicas que se establecen para esta clase de suelo.
- c) En las parcelas libres de edificación se podrá levantar una edificación cuyo uso estará vinculado a la explotación de la parcela y de forma complementaria a vivienda. Estas edificaciones no constituirán núcleo de población a efectos de estas Normas en relación con las necesidades de servicios y equipamientos urbanos cuando cumplan las siguientes condiciones:
- c-1) Parcelas de frente a camino público constituido con anterioridad a la entrada en vigor del Plan con una latitud superior a seis (6) metros. Las parcelas tendrán una superficie mínima de dos mil quinientas (2.500) metros cuadrados.
- c-2) Parcelas que no tengan frente a camino público o sea de latitud inferior a seis metros. Las parcelas tendrán una superficie mínima de tres mil (3.000) metros cuadrados.
- d) Se permitirá una vivienda unifamiliar por parcela con una superficie total construida no superior a doscientos (200) metros cuadrados. Las posibles instalaciones auxiliares irán anejas a la vivienda. En las explotaciones ganaderas esta se podrá segregar.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de una (1) planta y cuatro (4) metros.

Las edificaciones se retranquearán de los viales de acceso un distancia de cuatro (4) metros en los caminos privados y ocho (8) metros de la cuneta del camino público.

#### **Artículo 13.24.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido en el interior del Parque Natural del Entorno de Doñana<sup>6</sup>.**

Se corresponde esta zona con los suelos del término de Sanlúcar incluidos en el Parque Natural del Entorno de Doñana. Será de obligado cumplimiento en esta zona las determinaciones del PORN y el PRUG en tramitación. Los suelos delimitados por la LIENP incluyen tres áreas bien diferenciadas:

- a) Subzona Pinar de la Algaida. Se incluye en esta área la masa forestal que conforma el paraje y la laguna del Tarelo. Se establece la protección por el valor ecológico y potencial de uso recreativo-naturalístico del espacio.

Sobre el ámbito de la subzona se tramitó y aprobó el Plan Especial de Protección del Pinar de la Algaida que el presente Plan mantiene vigente en todas sus determinaciones.

En la zona se podrán implantar las siguientes actividades.

1) Usos característicos:

- Recreativos-naturalísticos.
- Los necesarios para implantar esas actividades y en concreto los definidos en el Plan Especial de Protección aprobado.

2) Usos prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos los usos y actividades que pongan en peligro o impliquen daño o perjuicio de la fauna y/o flora, o contribuyan a modificar las características del suelo.

- b) Subzona Marismas de Bonanza. Se incluye en esta subzona las áreas húmedas asociadas al Guadalquivir, transformadas en su mayoría para la explotación de salinas y acuicultura. Se establece la protección por el alto valor ecológico de su fauna y flora y por sus características dinámicas y geomorfológicas.

En la zona se podrán implantar las siguientes actividades.

<sup>6</sup> Es de aplicación el artículo 35 del Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

- 1) Usos característicos:
  - Naturalísticos y científicos.
  - Los necesarios para implantar y desarrollar las actividades salineras y acuícolas en las condiciones indicadas en estas Normas del Suelo No Urbanizable.
- 2) Usos prohibidos:
  - Quedan expresamente prohibidos todos los usos y actividades que pongan en peligro o impliquen daño o perjuicio de la fauna y/o flora, o contribuyan a modificar las características del suelo.
- c) Subzona Colonia Monte Algaida. Se incluyen en la subzona suelos en cultivo y de condiciones similares a los arenales de la Colonia que han quedado en el perímetro del Parque Natural.

En la zona se podrán implantar las siguientes actividades.

- 1) Usos característicos:
  - Naturalísticos y científicos.
  - Los señalados por el PORN. Los usos coincidirán con los de la zona Colonia Monte Algaida y Navazos de la Veta si quedaran excluidos del Parque Natural.
- 2) Usos prohibidos:
  - Quedan expresamente prohibidos todos los usos y actividades que pongan en peligro o impliquen daño o perjuicio de la fauna y/o flora, o contribuyan a modificar las características del suelo.

**Regulación según el Artículo 35 del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA: Suelos No urbanizables de Especial Protección por Legislación Específica Parque Natural de Doñana.**

*Se corresponde esta zona con los suelos del término de Sanlúcar incluidos en el Parque Natural de Doñana. Será de obligado cumplimiento en esta zona las determinaciones del PORN y el PRUG. Se incluyen cinco áreas bien diferenciadas.*

1. *Con carácter general para todo el Parque Natural se considera compatibles los siguientes usos y actividades:*
  - a) *Actividades de investigación*
  - b) *Actuaciones encaminadas a la conservación o la regeneración de los hábitats, ecosistemas o de especies autóctonas.*
  - c) *La instalación de equipamientos e infraestructuras de uso público, educación ambiental, así como las ligadas a la conservación y gestión del espacio natural protegido.*
2. *De igual modo, con carácter general se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.*
3. *De acuerdo con las determinaciones del PORN los usos compatibles e incompatibles para cada una de las diferentes zonas serán los siguientes:*

**A) Zonas de Reserva. Zonas A.**

**a) Usos y actividades compatibles:**

*Tratamientos selvícolas para conservación y regeneración de formaciones forestales, o para eliminación de especies exóticas.*

*La recolección de piñas, setas, plantas aromáticas o medicinales, castañuela, caracoles y cabrillas.*

*La apicultura.*

*Actividades de uso público, turismo activo y de educación ambiental utilizando las infraestructuras existentes para ello, salvo autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente.*

*b) Usos y actividades incompatibles*

*Los movimientos de tierra y alteraciones hidráulicas.*

*El cultivo agrícola.*

*Los aprovechamientos ganaderos.*

*La caza.*

*La pesca.*

*La construcción de nuevas infraestructuras y edificaciones de cualquier tipo, excepto las vinculadas al uso público, educación ambiental, o a la conservación y gestión del espacio natural protegido.*

*Los cerramientos, salvo los necesarios para la protección de la flora o la fauna.*

*Las nuevas actividades de investigación y el aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos.*

*B) Terrenos de Monte. Zonas B.1*

*a) Usos y actividades compatibles:*

*Aprovechamientos forestales en general.*

*Tratamientos selvícolas para conservación y regeneración de formaciones forestales, o para eliminación de especies exóticas.*

*La recolección de piñas, setas, plantas aromáticas o medicinales, castañuela, caracoles y cabrillas.*

*La ganadería extensiva.*

*La caza.*

*La apicultura.*

*Actividades de uso público, turismo activo y educación ambiental.*

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

*C) Marisma No Explotada. Zonas B.2*

*a) Usos y actividades compatibles:*

*Aprovechamiento de castañuela, caracoles, cabrilla y otras especies recolectadas tradicionalmente.*

*Actividades de uso público, turismo activo y educación ambiental.*

*La ganadería extensiva.*

*La caza y la pesca.*

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

*D) Marisma Transformada. Zonas B.3*

*a) Usos y actividades compatibles:*

*Aprovechamiento de castañuela, caracoles, cabrilla y otras especies recolectadas tradicionalmente.*

*Cultivo agrícola en las explotaciones existentes.*

*La ganadería extensiva.*

*La acuicultura existente.*

*La actividad salinera existente.*

*Actividades de uso público, turismo activo y educación ambiental.*

*La pesca.*

*La caza, salvo en las explotaciones acuícolas y donde así esté determinado.*

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

**b) Usos y actividades incompatibles**

*La desecación de los terrenos encharcados para su transformación a otros usos.*

**E) Explotación acuícola de "San Carlos". Zonas C.3**

**a) Usos y actividades compatibles:**

*Actividades de uso público, turismo activo y de educación ambiental.*

*La acuicultura intensiva.*

*El mantenimiento de edificaciones e infraestructuras propias de la explotación.*

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

**Artículo 13.25.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Litoral<sup>7</sup>.**

Se incluyen en este espacio todas las zonas de Dominio Público Marítimo Terrestre a excepción de los incluidos en la categoría de suelo No Urbanizable Marismas de Bonanza y el paseo Marítimo que queda incorporado al suelo Urbano. La protección tiene por finalidad mantener las características naturales de playas, acantilados y corrales y hacer compatible el aprovechamiento recreativo de los mismos.

**a) Usos característicos:**

- Los permitidos previa autorización por la Ley de Costas para la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre.

**b) Usos prohibidos: Todos los demás.**

**Regulación según el Artículo 36 del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA: Suelos No urbanizables de Especial Protección por Legislación Específica Litoral.**

*Se incluyen en este espacio todas las zonas de Dominio Público Marítimo Terrestre a excepción del paseo Marítimo que queda incorporado al suelo Urbano. La protección tiene por finalidad mantener las características naturales de playas, acantilados y corrales y hacer compatible el aprovechamiento recreativo de los mismos.*

*Le es de aplicación lo establecido en la Ley 22/1988, de 23 de julio, de Costas, y su reglamento recogido en el RD 1471/1989, de 1 de diciembre, modificado por el R.D. 1112/1992, de 18 de septiembre.*

**a) Usos característicos:**

*Los permitidos previa autorización por la Ley de Costas para la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre.*

**b) Usos prohibidos: Todos los demás.**

<sup>7</sup> Es de aplicación el artículo 36 del Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

**Artículo 13.26.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Campiña.**

Se incluye en esta zona los suelos agrícolas situados mayoritariamente al sur de la variante. Se trata de suelos con cultivos tradicionales de viñedo y cereales de secano que se trata de mantener y preservar de la urbanización.

a) Usos característicos:

- Agrícola.
- Gadero.
- Vivienda familiar ligada a la explotación agropecuaria.
- Instalaciones anejas a la explotación.
- Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.

b) Usos autorizables:

- Polígono ganadero, establos, granjas avícolas y similares.
- Instalaciones permanentes de restauración (ventas).
- Establecimientos de alojamiento rural si tienen como finalidad la rehabilitación de edificios existentes, de carácter histórico o patrimonial.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- Industrias extractivas.
- Industrias peligrosas, con la excepción de los siguientes tipos de instalaciones:
  - Centrales nucleares y otros reactores nucleares.
  - Instalaciones de reproceso de combustibles nucleares irradiados.
  - Instalaciones de producción o enriquecimiento de combustible nuclear.
  - Instalaciones para el tratamiento y/o depósito final de combustible nuclear irradiado o de residuos de alta actividad.
  - Instalaciones para el almacenamiento, depósito final y procesamiento de residuos radioactivos.
  - Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto.
  - Instalaciones para la fabricación de productos basados en el amianto.
- Centro de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
- Instalaciones permanentes de restauración (ventas).
- Establecimientos de alojamiento rural si tienen como finalidad la rehabilitación de edificios existentes, de carácter histórico o patrimonial.
- Imágenes y símbolos.

c) Usos prohibidos: todos los demás.

d) Condiciones de implantación de las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y autorizables en esta categoría de suelo:

- Unidad mínima de actuación: una (1) Hectárea para las instalaciones anejas a la explotación, las instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación, y para los usos de equipamientos y servicios regulados en los artículos 13.16 a 13.18 de las presentes Normas, y diez (10) Hectáreas para los restantes usos característicos y autorizables.
- Distancia mínima a cualquier edificación residencial: doscientos cincuenta (250) metros. Los establos o instalaciones ganaderas deberán mantener una distancia mínima de quinientos (500) metros a cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen

presencia permanente o concentraciones de personas. Así mismo, se respetará una distancia mínima de cien (100) metros a cauces y arroyos.

En el caso de las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación, las edificaciones deberán situarse a una distancia superior a cincuenta (50) metros de cualquier otra edificación existente, y de veinte (20) metros con respecto a otras edificaciones existentes dentro de la finca donde se proyecten, salvo que éstas ya se encuentren destinadas a la misma actividad.

- Retranqueo de lindes y caminos públicos: veinte (20) metros.
- Ocupación máxima de elementos constructivos sobre la unidad de actuación: con carácter general, no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la unidad de actuación.

En el caso de bodegas anejas a la explotación, la superficie máxima edificable podrá ser de hasta cinco mil (5.000) metros cuadrados, con una sola planta de altura.

En el caso de las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación vinculadas al régimen asociativo, la superficie máxima edificable no podrá superar el dos (2%) por ciento de la superficie de la finca matriz o de la suma de todas las parcelas asociadas, limitándose la ocupación sobre la parcela en la que se implante al treinta (30%) por ciento de su superficie, debiendo recogerse la vinculación de la actividad y de la edificación en el Registro de la Propiedad.

- Altura máxima de la edificación: ocho (8) metros y dos (2) plantas, salvo en los casos de las naves destinadas a la primera transformación de productos de la explotación, que tendrán una sola planta, sin perjuicio de que en su espacio interior se permitan entreplantas destinadas a dependencias como oficinas, vestuarios y aseos que cumplan las condiciones de accesibilidad y seguridad laboral, proporcionadas a las características de la explotación y vinculadas estrictamente al correcto funcionamiento de la misma.
- El diseño de estas edificaciones se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas. Las instalaciones de alumbrado exterior deberán ajustarse a las disposiciones recogidas en el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica o norma que lo sustituya.

#### **Artículo 13.27.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística de la Colonia de Monte Algaida y Navazos de la Veta.**

Se incluye en esta zona los suelos agrícolas situados en la parte norte del término. Se trata de suelos con aprovechamientos agrícolas altamente productivos. Sobre ellos se realiza una agricultura intensiva.

##### a) Usos característicos:

- Agrícola.
- Invernaderos.
- Vivienda familiar ligada a la explotación agrícola.
- Instalaciones anejas a la explotación.
- Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación, solo en el supuesto de régimen asociativo.

##### b) Usos autorizables:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones permanentes de restauración (ventas).
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.

- Imágenes y símbolos.
- c) Usos prohibidos: todos los demás.
- d) Condiciones de implantación de las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y autorizables en esta categoría de suelo:
- Unidad mínima de actuación: una (1) Hectárea.
  - La edificación se localizará preferentemente en la franja de los primeros treinta (30) metros de la finca agrícola, contados desde los linderos correspondientes a los caminos públicos, salvo las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación vinculadas al régimen asociativo.
  - Retranqueo a ejes de caminos públicos: ocho (8) metros.  
Las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación respetarán una separación con respecto a los viales de acceso de cuatro (4) metros en los caminos privados, y ocho (8) metros de la cuneta en los caminos públicos, y una distancia de cinco (5) metros con respecto a los restantes linderos.
  - Ocupación máxima de elementos constructivos sobre la unidad de actuación: cuatro por ciento (4%) de su superficie total de la unidad de actuación.  
En el caso de las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación vinculadas al régimen asociativo, la superficie máxima edificable no podrá superar el dos (2%) por ciento de la superficie de la finca matriz o de la suma de todas las parcelas asociadas, limitándose la ocupación sobre la parcela en la que se implante al treinta (30%) por ciento de su superficie, debiendo recogerse la vinculación de la actividad y de la edificación en el Registro de la Propiedad.
  - Altura máxima de la edificación: ocho (8) metros y dos (2) plantas, salvo en los casos de las naves destinadas a la primera transformación de productos de la explotación, que tendrán una sola planta, sin perjuicio de que en su espacio interior se permitan entreplantas destinadas a dependencias como oficinas, vestuarios y aseos que cumplan las condiciones de accesibilidad y seguridad laboral, proporcionadas a las características de la explotación y vinculadas estrictamente al correcto funcionamiento de la misma.
  - El diseño de estas edificaciones se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas. Las instalaciones de alumbrado exterior deberán ajustarse a las disposiciones recogidas en el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica o norma que lo sustituya.

**Artículo 13.28.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística de la Ampliación de la Algaída.**

Se delimitan los suelos enarenados sobre la marisma desecada con usos, estructuras parcelarias e infraestructuras impuestas por el IARA. La preservación se dirige a proteger el uso agrícola de los suelos y evitar la localización de otras actividades que pueda poner en peligro la explotación de cultivos intensivos en regadío.

- a) Usos característicos:
- Agrícola.
  - Invernaderos.
  - Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación, solo en el supuesto de régimen asociativo.
- b) Usos autorizables:
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
  - Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
  - Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
  - Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.

- Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.
  - Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
  - Imágenes y símbolos.
- c) Usos prohibidos: todos los demás.
- d) Condiciones de implantación de las edificaciones, construcciones e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación en esta categoría de suelo:
- Unidad mínima de actuación: una (1) Hectárea, requiriéndose que la suma de todas las parcelas asociadas sea superior a cien hectáreas (100 Ha).
  - Retranqueo con respecto a los viales de acceso: cuatro (4) metros en los caminos privados y ocho (8) metros de la cuneta en los caminos públicos. Se respetará una distancia de cinco (5) metros con respecto a los restantes linderos.
  - La superficie máxima edificable no podrá superar el dos (2%) por ciento de la superficie de la finca matriz o de la suma de todas las parcelas asociadas, limitándose la ocupación sobre la parcela en la que se implante al treinta (30%) por ciento de su superficie, debiendo recogerse la vinculación de la actividad y de la edificación en el Registro de la Propiedad.
  - Altura máxima de la edificación: ocho (8) metros y una (1) planta, sin perjuicio de que en su espacio interior se permitan entreplantas destinadas a dependencias como oficinas, vestuarios y aseos que cumplan las condiciones de accesibilidad y seguridad laboral, proporcionadas a las características de la explotación y vinculadas estrictamente al correcto funcionamiento de la misma.
  - El diseño de estas edificaciones se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas. Las instalaciones de alumbrado exterior deberán ajustarse a las disposiciones recogidas en el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica o norma que lo sustituya.

**Artículo 13.29.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística de la Zona Regable de la Costa Noroeste.**

Se corresponde con los suelos del Sector V del Plan de Riegos de la Costa Noroeste que se sitúan en el término de Sanlúcar. La protección se encamina a prevenir la parcelación y los procesos edificatorios, así como la de mantener la calidad de los recursos agua y suelo evitando la implantación de usos que comporten la generación de residuos incompatibles con estos valores.

- a) Usos característicos:
- Agrícola.
  - Vivienda familiar ligada a la explotación agrícola.
  - Instalaciones anejas a la explotación.
  - Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.
- b) Usos autorizables:
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
  - Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
  - Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
  - Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
  - Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.
  - Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
  - Actividades dotacionales en las categorías especificadas en este Capítulo.
  - Adecuaciones naturalistas.
  - Adecuaciones recreativas.
  - Centros asistenciales especiales.

- Centro de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
  - Instalaciones permanentes de restauración (ventas).
  - Establecimientos de alojamiento rural si tienen como finalidad la rehabilitación de edificios existentes, de carácter histórico o patrimonial.
  - Imágenes y símbolos.
- c) Usos prohibidos: todos los demás.
- d) Condiciones de implantación de las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y autorizables en esta categoría de suelo:
- Unidad mínima de actuación: una (1) Hectárea.
  - Distancia mínima a cualquier edificación residencial: cincuenta (50) metros.  
En el caso de las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación, las edificaciones deberán situarse a una distancia superior a cincuenta (50) metros de cualquier otra edificación existente, y de veinte (20) metros con respecto a otras edificaciones existentes dentro de la finca donde se proyecten, salvo que éstas ya se encuentren destinadas a la misma actividad.
  - Retranqueo a ejes de caminos públicos: Ocho (8) metros.
  - Ocupación máxima de elementos constructivos sobre la unidad de actuación: con carácter general, no podrá superar el cuatro por ciento (4%) de la superficie de la unidad de actuación.  
En el caso de bodegas anejas a la explotación, la superficie máxima edificable podrá ser de hasta cinco mil (5.000) metros cuadrados, con una sola planta de altura.  
En el caso de las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación vinculadas al régimen asociativo, la superficie máxima edificable no podrá superar el dos (2%) por ciento de la superficie de la finca matriz o de la suma de todas las parcelas asociadas, limitándose la ocupación sobre la parcela en la que se implante al treinta (30%) por ciento de su superficie, debiendo recogerse la vinculación de la actividad y de la edificación en el Registro de la Propiedad.
  - Altura máxima de la edificación: ocho (8) metros y dos (2) plantas, salvo en los casos de las naves destinadas a la primera transformación de productos de la explotación, que tendrán una sola planta, sin perjuicio de que en su espacio interior se permitan entreplantas destinadas a dependencias como oficinas, vestuarios y aseos que cumplan las condiciones de accesibilidad y seguridad laboral, proporcionadas a las características de la explotación y vinculadas estrictamente al correcto funcionamiento de la misma.
  - El diseño de estas edificaciones se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas. Las instalaciones de alumbrado exterior deberán ajustarse a las disposiciones recogidas en el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica o norma que lo sustituya.

#### **Artículo 13.30.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de las Marismas Transformadas.**

Se incluyen en el área los suelos de marisma desecada dependientes del IARA y sin uso agrícola en la actualidad. La protección establecida trata de cautelarlos hasta que se oriente su uso definitivo por la administración competente. Se evitará cualquier tipo de actuación que condicione o restrinja las posibilidades de uso de la zona.

- a) Usos característicos:
- Agrícola.
  - Invernaderos.
  - Forestal.
  - Ganadero.
  - Instalaciones anejas a la explotación.

- b) Usos autorizables:
- Polígono ganadero, establos, granjas avícolas y similares.
  - Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
  - Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
  - Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
  - Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
  - Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.
  - Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- c) Usos prohibidos: todos los demás.
- d) Condiciones de implantación de las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y autorizables en esta categoría de suelo:
- Unidad mínima de actuación: una (1) Hectárea.
  - Distancia mínima a cualquier edificación residencial:
    - Con carácter general, doscientos cincuenta (250) metros.
    - Las vaquerías y granjas avícolas deberán situarse a una distancia mínima de dos (2) kilómetros del límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial, y de quinientos (500) metros de cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.
  - Retranqueo de lindes y caminos públicos: veinte (20) metros.
  - Ocupación máxima de elementos constructivos sobre la unidad de actuación: dos por ciento (2%) de su superficie total, si bien, para el uso autorizable de polígono ganadero, establos, granjas avícolas y similares se podrá ocupar hasta un treinta por ciento (30%) de su superficie total, con un límite de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>).
  - Altura máxima de la edificación: ocho (8) metros y una (1) planta, sin perjuicio de que en su espacio interior se permitan entreplantas destinadas a dependencias como oficinas, vestuarios y aseos que cumplan las condiciones de accesibilidad y seguridad laboral, proporcionadas a las características de la explotación y vinculadas estrictamente al correcto funcionamiento de la misma.
  - El diseño de estas edificaciones se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas. Las instalaciones de alumbrado exterior deberán ajustarse a las disposiciones recogidas en el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica o norma que lo sustituya.

**Artículo 13.31.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Elevado Riesgo a la Erosión.**

Se incluyen en la zona los suelos más escarpados y con mayor riesgo a la erosión. A su vez poseen un destacado valor paisajístico por sus características físicas, elevadas pendientes y su localización en contacto con la llanura marismeña. La protección se dirige a evitar la erosión y la alteración de la fisonomía de estos enclaves naturales.

- a) Usos característicos:
- Forestal.
- b) Usos autorizables:
- Agrícola manteniendo la topografía y sin producir cortes del terreno o allanamientos.
  - Ganadero extensivo que no introduzca edificaciones en la zona.
  - Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
  - Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
  - Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas que no puedan localizarse en otros lugares.
  - Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.

- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- c) Usos prohibidos: todos los demás.

**Artículo 13.32.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Cauces y Acuíferos<sup>8</sup>.**

Se incorporan a esta zona los cauces y acuíferos del término municipal. Sobre esta zona será de obligado cumplimiento lo previsto en esta Normas sobre Protección de los Recursos Hidrológicos. Las zonas de protección de acuífero serán:

- a) Zona norte: Formada por los terrenos de las marismas desecadas, Colonia de la Algaida y Ampliación, Pinar de la Algaida y Zona Húmeda.
- b) Zona Sur: Triángulo formado por la línea que une los ayuntamientos de Sanlúcar y Chipiona, el límite del término municipal y la línea que une los ayuntamientos de Sanlúcar y Rota.

**Artículo 39 del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA: Suelos No urbanizables de Especial Protección por Legislación Específica Cauces y Arroyos.**

*Le es de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de aguas, así como el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el reglamento que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto refundido de la Ley de Aguas y el Decreto 189/2002, de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención y avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces y la ley 4/2010 de 8 de junio de Aguas de la Comunidad Autónoma Andaluza.*

**Artículo 46 del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA: Suelos No urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Acuíferos.**

*Se incorporan a esta zona los acuíferos del término municipal. Sobre esta zona será de obligado cumplimiento lo previsto en esta Normas sobre Protección de los Recursos Hidrológicos. Las zonas de protección de acuífero serán:*

- a) Zona norte: Formada por las terrenos de las marismas desecadas, Colonia de la Algaida y Ampliación, Pinar de la Algaida y Zona Húmeda.
- b) Zona Sur: Triángulo formado por la línea que une los ayuntamientos de Sanlúcar y Chipiona, el límite del término municipal y la línea que une los ayuntamientos de Sanlúcar y Rota.

**Artículo 13.33.- Suelo No Urbanizable de Protección de Yacimientos Arqueológicos<sup>9</sup>.**

Se incluyen en esta categoría los yacimientos detectados y atribuidos al municipio de Sanlúcar aunque el valor normativo de este documento se limita a los efectivamente localizados en el término de Sanlúcar. Serán de aplicación las Normas de Protección Arqueológica (Capítulo III del Título IX) sobre excavaciones y obras.

- a) Usos característicos:
  - Los de la zona se suelo en que se encuentren.
- b) Usos autorizables:
  - Adecuaciones naturalísticas y recreativas.
  - Los de la zona de suelo en que se encuentren previo estudio arqueológico de acuerdo con el contenido de las Normas.
- c) Usos prohibidos:
  - Todos los demás.

<sup>8</sup> Son de aplicación los artículos 39 y 46 del Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

<sup>9</sup> Es de aplicación el artículo 38 del Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

**Regulación según el Artículo 38 del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA: Suelos No urbanizables de Especial Protección por Legislación Específica Yacimientos Arqueológicos.**

Se incluyen en esta categoría los yacimientos detectados y atribuidos al municipio de Sanlúcar aunque el valor normativo de este documento se limita a los efectivamente localizados en el término de Sanlúcar. Serán de aplicación las Normas de Protección Arqueológica (Capítulo III del Título IX) sobre excavaciones y obras, así como lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio Histórico español y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

a) Usos característicos:

*Los de la zona se suelo en que se encuentren.*

b) Usos autorizables:

*Adecuaciones naturalísticas y recreativas.*

*Los de la zona de suelo en que se encuentren previo estudio arqueológico de acuerdo con el contenido de las Normas.*

c) Usos prohibidos:

*Todos los demás.*

**Artículo 13.34.- Suelo No Urbanizable reservado para la implantación de Infraestructuras viarias y de comunicaciones.**

Se incluyen en esta zona los bordes de los caminos rurales públicos, las carreteras principales, espacios reservados para nudos y enlaces y el corredor de transporte metropolitano. La protección se realiza para evitar sobre ellos obras que condicionaran la posibilidad de las obras o el correcto funcionamiento de las infraestructuras. Los espacios reservados para los distintos grupos son:

1. Caminos rurales públicos: Diez (10) metros a ambos lados del eje del camino.
2. Carreteras principales: Quince (15) metros a ambos lados de las cunetas.
3. Enlaces y nudos principales: Los indicados en el Plano de estructura del Territorio.
4. Transporte Metropolitano. Diecisiete cincuenta (17,5) metros a ambos lados del eje de la vía férrea.

a) Usos característicos:

- Infraestructuras de comunicaciones.
- Los del suelo no urbanizable genérico excepto los que exijan edificación.

b) Usos autorizables:

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

c) Usos prohibidos:

- Todos los demás.

## **TITULO DECIMOCUARTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.**

### **Artículo 14.1.- Protección de Recursos Hidrológicos.**

#### **1. Cauces, riberas y márgenes:**

- a) Se entiende por álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.
- b) Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.
- c) Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionados.

La realización de obras o actividades en los cauces riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

Los cauces, riberas y márgenes públicas de los ríos se dedicarán a usos forestales, bien mediante la repoblación con especies apropiadas, bien mediante la conservación de las especies existentes, siempre que dichos usos no dificultan el curso de las aguas.

#### **2. Aguas subterráneas.**

- a) Queda prohibido los vertidos directos a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
- b) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
- c) Las fosas sépticas o cualquier vertido al subsuelo no podrá situarse a menos de doscientos (200) metros de cualquier tipo de captación de agua para consumo público.

#### **3. Vertidos líquidos.**

Se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego, o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento

que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá de ser tal que se adecue a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que van destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.

En todo caso, las solicitudes de licencias para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole quedarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido con arreglo a lo dispuesto por el Capítulo II del Título V de la vigente Ley de Aguas y el capítulo II del Título III del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin tratamiento previo, serán autorizados cuando exista estación depuradora común en funcionamiento y no concurra ninguno de los siguientes supuestos:

- a) Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en el caudal del vertido.
- b) Que éstos incidan significativamente, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.
- c) Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

#### 4. Regulación de Recursos.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de marzo<sup>10</sup>, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre Calidad de las Aguas Litorales así como lo previsto en el Título IV y Anexos.<sup>11</sup>

#### **Artículo 14.2.- Protección de la Vegetación.**

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones del presente Plan las que reúnan alguna de las siguientes características:
  - a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de sistemas generales o locales.
  - b) Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructura.
  - c) Las masas arbóreas recogidas en los planos de información del presente Plan.
2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
3. Cualquier cambio de uso en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
  - a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.

<sup>10</sup> Disposición Derogada. Texto vigente: Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

<sup>11</sup> Vigente hasta el 20-01-2008, fecha de entrada en vigor de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.

#### **Artículo 14.3.- Protección de la Fauna.**

Será necesaria la obtención de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies terrestres o acuícolas tales como cercas, vallados, cerramientos.

En los espacios libres de uso público se mantenga o restaure la vegetación natural de retamas, frutales, etc. que permita reproducir el habitat del Camaleón colaborando en su protección.

#### **Artículo 14.4.- Protección del Suelo.**

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al quince por ciento (15%), o que afecten a una superficie de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>) o a un volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5.000 m<sup>3</sup>) deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.
2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos aprobados por la administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente estudio de impacto ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.
3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.<sup>12</sup>

#### **Artículo 14.5.- Protección del Paisaje.**

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.
2. La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.
3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y Calificación Ambiental de acuerdo con lo previsto en los Anexos.<sup>13</sup>
4. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales previo a la autorización se deberá presentar documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje.

#### **Artículo 14.6.- Protección de los Yacimientos de Interés Científico.**

1. Se entiende por yacimientos de interés científico los de carácter histórico, geológico o paleontológico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, cuya protección debe quedar asegurada.

<sup>12</sup> Vigente hasta el 20-01-2008, fecha de entrada en vigor de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

<sup>13</sup> Ídem a 12.

2. En los suelos en los que existan yacimientos de interés científico al descubierto o catalogados por el organismo competente, se establecerá un área de protección en la que quede prohibida toda operación que implique alteración del medio. La edificación y urbanización en dichas áreas se regulará por lo establecido al efecto por la Ley 13/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, ejercitando la Administración Municipal las funciones auxiliares que dicha normativa establece en relación con los organismos competentes.

En todo caso, cuando se tenga conocimiento de la posibilidad de existencia de un yacimiento de las características indicadas, el Ayuntamiento lo comunicará inmediatamente a la Administración competente en la materia a efectos de la adopción de las medidas de protección precisas.

#### **Artículo 14.7.- Protección de las Vías Pecuarias<sup>14</sup>.**

1. En aplicación de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.
2. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 136 de la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca.

#### **Regulación según el Artículo 37 del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA: Suelos No urbanizables de Especial Protección Vías Pecuarias.**

1. *Se Clasifican como suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica las Vías Pecuarias que a la fecha de aprobación de la presente Adaptación Parcial han sido deslindadas.*

*El resto de vías pecuarias que no se encuentran deslindadas se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección por Planificación territorial o Urbanística.*

*Le es de aplicación lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías pecuarias y el decreto 155/1998, de 21 de julio, Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad autónoma de Andalucía.*

*En aplicación de dicha legislación, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.*

2. *Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 34.c) de la LOUA, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca.*

#### **Artículo 14.8.- Protección Atmosférica.**

1. No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que pudieran generar una considerable contaminación atmosférica.
2. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre Calidad del Aire así como lo previsto en el título IV y Anexos.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Es de aplicación el artículo 37 del Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

<sup>15</sup> Ídem a 12.

#### **Artículo 14.9.- Protección del Litoral.**

1. En relación con las licencias y autorizaciones que afecten al dominio público marítimo terrestre y a sus zonas de servidumbre de protección, tránsito y acceso al mar, así como en la zona de influencia se estará especialmente a lo dispuesto por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante L.C.), el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 22/1988 (en adelante R.C.), y al Real Decreto 112/1992, de 18 de septiembre que modifica el Reglamento General para desarrollo y aplicación de la Ley de Costas y el Decreto 334/1994 de 4 de Octubre.

En consecuencia, los servicios competentes del Ministerio de Medio Ambiente y Consejería de Medio Ambiente y demás organismos competentes, habrán de autorizar o informar con carácter preceptivo y/o vinculante, según esté legalmente establecido, las actividades de planeamiento o que impliquen edificación, instalación o uso sobre las zonas señaladas en el apartado precedente.

2. A efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la zona posterior urbanizable deberá ser tal que minimice su impacto paisajístico. En playas con acantilados la edificación se dispondrá y tendrá una altura que impidan su visibilidad desde la playa. En playa sin acantilado, la altura de la edificación quedará por debajo de una inclinada del 15% con respecto del terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite de la línea de dominio marítimo terrestre.
3. Las vías de circunvalación, incluidos los caminos, no permitirán los vehículos acceder directamente a la orilla, con la excepción de los vehículos de socorro y explotación de actividades litorales. Los aparcamientos se localizarán en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.
4. En las zonas de acantilados y con el fin de impedir alteraciones en sus características y condiciones físico-naturales, dinámicas y paisajísticas se prohíbe expresamente:
  - La implantación de viario de cualquier orden adosado a la cornisa.
  - Los aportes o extracción de materiales que obstaculicen o alteren la dinámica natural.
  - La realización de nuevas obras de infraestructura marítimo terrestre que alteren dicha dinámica.
  - Se prohíbe alterar la vegetación natural de esos parajes.
5. En cualquier tipo de obra o proyecto que pudiera producir una alteración del dominio público marítimo terrestre, se requerirá una evaluación de sus efectos sobre el mismo de acuerdo con el art.42.2 de la LC.
6. Con el fin de mantener la integridad físico-natural de las formaciones dunares, se prohíbe expresamente la realización de:
  - Cortes o allanamientos.
  - Instalaciones o construcciones de cualquier tipo, a no ser que se justifique debidamente su necesidad y la falta de impacto.
  - Extracciones de árido.
  - Vertido de residuos sólidos de cualquier tipo.
7. Con la finalidad de proteger las Aguas Litorales quedan prohibidos todos los vertidos, cualquiera que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de dominio público marítimo terrestre, que no cuente con la correspondiente autorización administrativa. Se prohíben en todo caso, los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia.

La Agencia de Medio Ambiente podrá otorgar autorizaciones de vertidos de acuerdo con lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma y los Reglamentos que la desarrollan.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Ídem a 12.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 57.1 de la Ley 22/1988 de Costas y concordantes del Real Decreto 1.471/1989, así como la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, el Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda solicitará ante la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Cádiz la autorización de los puntos de vertidos al dominio público marítimo terrestre, conforme a lo dispuesto en el Decreto 334/1994. Las conducciones de vertido desde tierra al mar deberán asimismo cumplir lo establecido en este sentido en la Orden del 13 de julio de 1.993, por la que se aprueba la Instrucción para el proyecto de conducciones de vertidos desde tierra al mar, quedando sometidas asimismo al trámite de evaluación de impacto ambiental previsto por la Ley 7/1994, al encontrarse tales obras incluidas en el anexo 1.15 de la citada disposición legal.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Ídem a 12.

**MEDIDAS CORRECTORAS DE CARÁCTER AMBIENTAL, PARA LAS ACTIVIDADES QUE SE IMPLANTEN EN EL SUELO NO URBANIZABLE:**

Las medidas correctoras que se relacionan a continuación deberán incorporarse a los Planes Especiales, Proyectos de Actuación u otros instrumentos de desarrollo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra. Las medidas que no sean presupuestables deberán incluirse en los Pliegos de condiciones técnicas y, en su caso, económico-administrativa, de obras y servicios. A tal efecto, los documentos donde se defina las actuaciones incorporarán un apartado específico de Medidas Correctoras, al menos, con los epígrafes que se indican en el punto siguiente. En dicho apartado también se incluirán las Medidas Correctoras Específicas que les sean de aplicación.

Se establecen las siguientes medidas correctoras para la implantación de las actividades compatibles o autorizables en el Suelo No Urbanizable:

**a) Buenas Prácticas durante las obras.**

- En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad y producir las mínimas molestias posibles.
- En los movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos, preferentemente con agua no potable, para evitar la emisión de partículas y reducir la erosión.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en el área afecta a la innovación. Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, deberán realizarse en talleres o instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de obras.
- El suelo vegetal de buena calidad y que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará a fin de proceder a su reutilización en plantaciones o cultivos.
- A fin de proteger de las formaciones vegetales y pies arbóreos relevantes deberán adoptarse durante las obras medidas de señalización y protección física de esta vegetación fijando, además, zonas de maniobra de vehículos y maquinaria.

**b) Gestión de residuos.**

- Deberá tenerse en cuenta la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para la recogida selectiva de residuos. Los proyectos técnicos, Planes Especiales o Proyectos de Actuación (en adelante Proyectos y Planes de Desarrollo) determinarán las áreas para la localización de contenedores y estipularán el número de los mismos de acuerdo con la Planificación Sectorial. Deberán segregarse los residuos en función de su naturaleza y entregarse segregados a empresas gestoras autorizadas para su tratamiento. Para ello se ubicarán suficientes contenedores para posibilitar la recogida selectiva de la totalidad de los residuos generados.
- No se podrán depositar residuos sólidos de ningún tipo fuera de las instalaciones concebidas para tal fin y adaptadas a las características de cada tipo de residuo.
- Los residuos de obras (RCD) serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes debidamente autorizados.
- La gestión y planificación de los residuos sólidos, así como de los peligrosos, se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

**c) Contaminación Lumínica.**

- Para minimizar la contaminación lumínica y proteger la oscuridad natural del cielo, los Proyectos o Planes de desarrollo deben analizar y contemplar la utilización de las mínimas intensidades y la dirección y rangos espectrales más adecuados para conseguir la máxima protección contra la contaminación lumínica del SNU.

- A las instalaciones de alumbrado exterior, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares tanto públicos como privados, les será de aplicación las disposiciones recogidas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el reglamento para la protección del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

**d) Contaminación Acústica.**

- Para el control del ruido se estará a lo establecido al respecto de los Estudios Acústicos y límites de emisión por la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

**e) Acción por el Clima, Ahorro energético y de recursos.**

- Las edificaciones que se desarrollen deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz por el Clima o del instrumento que lo sustituya. En este sentido, el diseño de las mismas se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permita el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas.
- En el diseño de los edificios, se primará la iluminación diurna natural (solar) en todas las dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como una solución excepcional y de emergencia para las horas diurnas.
- Se dotará a las edificaciones de sistemas de ahorro de agua en griferías y cisternas así como sistemas de iluminación de bajo consumo.

**f) Aguas de Abastecimiento y Residuales.**

- Cualquier vertido de aguas residuales deberá realizarse a la red general de saneamiento. En caso de que sea técnicamente imposible, y se justifique debidamente, deberá aplicarse sistemas de depuración de aguas residuales acordes con las características del vertido y del medio receptor del efluente. En los casos en los que inevitablemente se deba verter el efluente depurado o pluvial a dominio público hidráulico o marítimo terrestre se deberán obtener de la Administración Competente las preceptivas Autorizaciones de Vertido y, en su caso, de ocupación y/o uso de dichos dominio públicos y sus servidumbres.
- Las nuevas redes de saneamiento se diseñarán ubicando sus colectores siempre por debajo de los de abastecimiento de agua.
- Sólo se admitirá el uso de fosa séptica cuando se den las suficientes garantías, mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de no suponer riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
- Para la obtención de la licencia municipal correspondiente a cualquier uso o actividad autorizable en el SNU se deberá justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de efectos cuantitativos negativos sobre los recursos hídricos de que dispone el municipio.
- No se podrán autorizar obras, construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas en los cauces naturales, así como en los terrenos inundables durante las crecidas ordinarias.
- Las nuevas captaciones de aguas superficiales o subterráneas estarán supeditadas a licencia municipal y a la autorización de la Administración competente en materia de aguas.
- La Administración local podrá exigir a los Proyectos o Planes de Desarrollo, en los que se considere que existe riesgo para la contaminación de las aguas, la instalación y mantenimiento a costa del promotor de sensores telemáticos en continuo sobre las canalizaciones o en pozos de registro que permitan identificar precozmente un vertido contaminante, la instalación causante del mismo y tomar decisiones para frenarlo, corregirlo y aplicar el régimen de sanciones pertinente.

**g) Prevención de la erosión.**

- En las zonas con riesgo de erosión, los Proyectos o Planes de Desarrollo incluirán los estudios necesarios, suscritos por técnicos facultados, a fin de no alterar la estabilidad y no incrementar la erosionabilidad de los suelos implicados.
- En el caso de Proyectos de actividades extractivas se exigirá la conservación del suelo fértil en condiciones que posibiliten su posterior empleo en la revegetación final del área afectada.
- Los Proyectos o Planes de Desarrollo que impliquen la realización de movimientos de tierras en terrenos con pendientes superiores al 15% o que supongan remoción de un volumen superior a los 5.000 m<sup>3</sup>, deberán incluir los estudios necesarios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

**h) Protección de la vegetación y la fauna.**

- Se prohíbe la tala, deterioro o cualquier acción que dañe el arbolado existente en todo el SNU, salvo caso excepcional justificado y de acuerdo con la legislación vigente. La tala de árboles situados en masas forestales quedará sometida al requisito de previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de esta materia.
- Se deberán emplear especies vegetales autóctonas propias de las series de vegetación potencial (encinar y acebuchal termomediterráneo) en plantaciones y setos y aplicar principios de xerojardinería.
- Las obras que impliquen desmontes o creación de terraplenes deberán realizar un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje y disminuir los riesgos de erosión.
- Se promoverá la recuperación y restauración de la vegetación asociada a los cursos o masas de agua, con especies autóctonas tanto arbóreas como arbustivas, en franjas de 25 m a ambos lados de los cauces principales, fomentándose el uso recreativo y forestal y prohibiéndose cualquier construcción en dichas franjas.
- Será necesaria la obtención de licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas y vallados que puedan impedir el libre paso de la fauna.
- La instalación de vallados, cercas o cerramientos con fines cinegéticos se podrán autorizar siempre que la solicitud de licencia municipal se acompañe de Informe emitido por la Administración competente en el que se justifique la adecuación del Proyecto o Plan de Desarrollo a la ordenación cinegética.
- Serán de aplicación las Directrices de Conservación del camaleón *Chamaeleo chamaeleon* incluidas en la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA en las zonas de especial importancia para la especie.

**i) Protección y conservación de la Naturaleza y del Patrimonio Natural.**

- Si de la ejecución de los trabajos para la implantación de para las actuaciones compatibles o autorizables en suelo no urbanizable pudiese suponer una afección directa a especies forestales o catalogadas bajo alguna figura de protección, el promotor deberá obtener la correspondiente autorización de acuerdo a lo establecido en Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y la Ley 8/2003, de Flora y Fauna Silvestre.

**j) Protección del Paisaje.**

- En relación a la protección del paisaje, las construcciones que se realicen para albergar los distintos usos admisibles deberán minimizar los impactos negativos al paisaje natural o rural, tanto por su emplazamiento como por su forma, sus materiales y por el tratamiento de los mismos, evitándose la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior.
- La implantación de usos y actividades que puedan generar un impacto paisajístico negativo deberán justificar en el Proyecto o Plan de Desarrollo la inexistencia de ubicaciones menos impactantes y estableciendo en todo caso medidas correctoras de impactos. Para ello los Proyectos y Planes de Desarrollo deberán incluir un Estudio Específico de Paisaje y aportar las medidas de integración adecuadas.

**k) Protección de las Vías Pecuarias.**

- La totalidad del dominio público de vías pecuarias, incluido en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, quedará al margen de los usos previstos en la Modificación Puntual, no pudiéndose efectuar cerramientos, edificaciones o instalaciones privadas de cualquier tipo dentro de dicho dominio público. Cualquier actuación que se quiera ejecutar sobre vía pecuaria que no se corresponda con sus usos compatibles y complementarios, deberá estar autorizada de forma previa por la Administración competente. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.
- Siguiendo la legislación específica en materia de vías pecuarias, por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar por la Administración competente ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios de éste. Dichas ocupaciones serán sometidas a información pública por espacio de un mes.

**l) Protección del Patrimonio Histórico.**

- En las zonas afectadas por yacimientos arqueológicos, se realizarán, caso de que se autorice alguna actividad y de que no existan informes previos que demuestren su innecesariedad, las prospecciones precisas a fin de garantizar la preservación de los elementos histórico-patrimoniales. Para ello, con carácter previo a la ejecución de las obras, los titulares de la licencia informarán a la Delegación Provincial en Cádiz de la Consejería de Cultura para que se establezcan las Medidas de Protección aplicables en cumplimiento de la vigente normativa de protección del patrimonio histórico y en función de lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, Reglamento de Actividades Arqueológicas. Como caso especial, se podrá emitir informe de innecesariedad de establecer medidas de protección. Esta situación tan sólo podrá darse en aquellos casos en los que tras la realización de alguna de las Actividades Arqueológicas reglamentarias los resultados hayan deparado resultados negativos o inexistencia de patrimonio arqueológico soterrado.

**m) Protección frente a avenidas e inundaciones.**

- Los Proyectos o Planes de Desarrollo que afecten terrenos colindantes con Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Legislación Específica Cauces de Ríos y Arroyos dispondrán espacios libres o franjas vegetadas colindantes con estos a fin de minimizar el riesgo de avenidas e inundaciones y proteger la red hidrológica.
- En las actividades autorizables que impliquen construcciones temporales o definitivas en zona con riesgos de inundación o en proximidad a cursos y masas de agua continental deberán incluir, entre la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones y licencias, un Estudio Hidrológico-Hidráulico redactado por técnico facultado de modo que los suelos potencialmente inundables determinados en dicho estudio queden libres de la edificación y de cualquier uso o instalación permanente o temporal que pueda afectarse o impedir la evacuación de avenidas.
- La ocupación, caso de que sea inevitable y esté debidamente justificado en función del tipo de actividad proyectada, de terrenos inundables requerirá establecer medidas efectivas de defensa contra inundaciones. En estos casos será obligatorio contar con el Informe Previo Favorable de la Administración competente en gestión del agua.
- Las autorizaciones y licencias que se otorguen en terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de medidas específicas de defensa contra las inundaciones exigibles a partir de los Estudios Hidrológico-Hidráulicos y de los Informes de la Administración con competencia en gestión del agua.

**n) Prevención y lucha de incendios forestales.**

- Se recomienda que toda actividad de nueva implantación incluya, en su Plan o Proyecto, un Plan de Autoprotección de las instalaciones que establezca medidas de protección eficaces contra los incendios forestales conforme a la legislación vigente en la materia.

Caso de no incluirse el Plan de Autoprotección deberá justificarse su innecesidad y las medidas adoptadas de prevención y lucha contra los incendios forestales.

**ñ) Medidas correctoras específicas para el uso Turístico Rural.**

- Se deberá facilitar el uso del transporte colectivo y aplicar diseños que favorezcan la movilidad peatonal y ciclista.
- Los materiales y elementos de edificación/rehabilitación y ajardinamiento/repoblaciones deben seleccionarse atendiendo a consideraciones perceptivas de integración y a sus posibles efectos sobre otras variables ambientales.
- Las construcciones o rehabilitaciones autorizables en el Suelo No Urbanizable deberán tener unas características arquitectónicas adaptadas a las tipologías, volúmenes y diseños tradicionales del propio entorno, así como al terreno, evitando su ruptura por dominancia vertical u horizontal.
- Emplear preparaciones de superficies y pinturas no brillantes o llamativas en las instalaciones y edificios a fin de paliar eventuales efectos visuales negativos.
- Las instalaciones fijas dispondrán de aislamientos adecuados a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima local, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.
- Caso de incorporar vegetación de nueva plantación como mecanismo de adecuación/integración ambiental o paisajística, en el Proyecto o Plan de Desarrollo correspondiente se indicarán las épocas, especies y cuidados necesarios para que dicha plantación pueda realizarse con antelación suficiente como para que se asegure su pervivencia a las obras posteriores.
- En las localizaciones en las que sean previsibles problemas debidos a riesgos hídricos, de deslizamiento, expansividad, hundimientos, subsidencias o colapsos, y siempre que no sean posibles alternativas de localización, la viabilidad de la propuesta quedará supeditada al resultado del correspondiente estudio geotécnico. Las instalaciones en zonas de difícil topografía, además de asegurar mediante los oportunos estudios geotécnicos la estabilidad de las construcciones, deberán minimizar su incidencia paisajística mediante actuaciones de vegetación arbórea y arbustiva que enmascaren los accesos, taludes, construcciones, etc. Se deberá planificar la red de accesos de forma que no sea visible y mediante la menor apertura de accesos posible.
- Las líneas eléctricas y redes de comunicación deberán discurrir respetando las cubiertas vegetales relevantes mediante canalización subterránea.
- Las construcciones en terrenos forestales o en zonas de influencia forestal deberán adoptar las medidas preventivas y realizar las actuaciones que reglamentariamente se determinen, para reducir el peligro de incendios forestales y los daños que de ellos puedan derivarse. En este sentido deberán presentar ante el Ayuntamiento los preceptivos Planes de Autoprotección contra incendios forestales prescritos por el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y que serán integrados en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.

En este sentido las instalaciones antes mencionadas deberán mantener una franja de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Pudiéndose mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea al menos de 3 m y formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre árboles sea de 6 m, que no haya continuidad horizontal entre las copas y que estén podados hasta una altura mínima de 2'5 m.

Los viales de dichas instalaciones deberán mantenerse limpios, tanto los de accesos como los interiores, y las cunetas. Deberá existir un faja limpia de un metro de ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca, podrán existir árboles, siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

- Las instalaciones turísticas deberán dotarse de estaciones depuradoras debidamente dimensionadas y dispuestas preferentemente soterradas, o de sistemas de depuración blanda de eficiencia debidamente constatada, depurándose la totalidad de las aguas residuales procedentes de las instalaciones. Las aguas depuradas convencionalmente se emplearán preferentemente en riegos evitándose su vertido.

- El tránsito de vehículos quedará limitado a los caminos y zonas habilitadas para aparcamientos.
- Los Proyectos o Planes de Desarrollo incluirán, en su ámbito físico de influencia, una determinación de zonas aptas para la práctica de deportes en la naturaleza de modo que se evite el empleo de zonas de especial fragilidad.
- Durante el funcionamiento de las instalaciones deberán desarrollarse acciones de concienciación e información a los usuarios sobre los valores naturales del ámbito susceptibles de verse afectados por la actividad turística en cada caso.
- Las licencias de obras incluirán las condiciones a asumir en su realización de modo que se asegure el cumplimiento de las buenas prácticas y medidas correctoras propuestas. Se fijará en estas licencias el destino de los residuos y escombros generados y el sistema de reutilización del suelo vegetal en cada caso.
- Para la concesión de licencias de acampada estacional o permanente se exigirá la protección mediante cortafuegos como el anterior, y además la dotación de extintores de agua para sofocar fuegos incipientes y con una reserva de agua de, al menos, 7.000 litros.

**o) Medidas correctoras específicas para las Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social.**

- Junto a la solicitud de declaración de utilidad pública e interés social se deberá presentar un informe justificativo detallado de la necesidad del emplazamiento en el Suelo No Urbanizable. Del mismo modo, cuando las instalaciones de utilidad pública e interés social admitan una localización alternativa se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.
- En la documentación que acompañe a la solicitud de declaración de utilidad pública e interés social se deberá prever y justificar la solución adoptada sobre el abastecimiento de agua potable, demostrando la disponibilidad del recurso, y el saneamiento de aguas residuales, así como el sistema de gestión de los residuos sólidos.

**p) Medidas correctoras específicas para los usos industriales en el SNU.**

- Todas las actividades que produzcan vertidos de características incompatibles con las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas, deberá efectuar el tratamiento de sus efluentes residuales de manera previa a su evacuación a la red general de saneamiento.
- Se prohíbe a los establecimientos industriales que generen aguas residuales, el empleo de pozos, zanjas o galerías como cualquier otro dispositivo destinado a verter dichos residuos a los cauces públicos o subterráneos.
- Como medida de protección frente al riesgo de incendios forestales las construcciones y edificaciones necesarias para llevar a cabo la actividad industrial distarán al menos 25 m de las masas arbóreas, en cumplimiento de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.
- Los estudios geotécnicos necesarios analizarán las condiciones de estabilidad del terreno justificando debidamente la elección de las zonas a edificar o donde ubicar las instalaciones y los retranqueos de taludes.
- En dichos estudios geotécnicos se deberá identificar la presencia de fallas, con objeto de que las construcciones no se instalen sobre estas, de modo que los espacios libres locales o las pantallas vegetadas ocupen las zonas con riesgos tectónicos.
- Las edificaciones o instalaciones que limiten con taludes naturales del terreno se deberán retranquear, destinándose estas zonas a espacios libres o a pantallas vegetales. El retranqueo deberá resultar suficiente para garantizar la estabilidad del terreno.