

Delegación

MODIFICACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DEL RÍO Y MINAS

MODIFICACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE VILLANUEVA DEL RÍO Y MINAS
LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

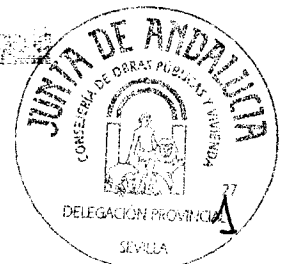
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DEL RÍO Y MINAS

ARQUITECTO: FERNANDO J. GONZÁLEZ BEVIÁ

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento compuesto de los folios numerados correlativamente del... 2... al 44 (plano incluido) forma parte del Instrumento Urbanístico Matif. P. U. de las NN. SS. sobre Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable. inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 4344... mediante Resolución de fecha 25/08/10... del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Sevilla.

Sevilla,de.....de.....

El Encargado del Registro
Unidad Registral de Sevilla

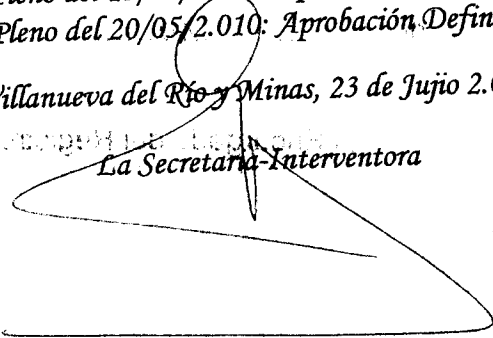


DILIGENCIA: Para hacer constar que el Ayuntamiento Pleno aprobó la presente Modificación Parcial de las NN.SS. de Villanueva del Río y Minas referente a la Ordenación pormenorizada del Suelo No Urbanizable en las siguientes sesiones plenarias:

- Pleno del 19/12/2.007: Aprobación Inicial.
- Pleno del 15/04/2.008: Aprobación Provisional
- Pleno del 20/05/2.010: Aprobación Definitiva

Villanueva del Río y Minas, 23 de Julio 2.010

La Secretaria-Interventora



ÍNDICE

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA
2. MEMORIA DESCRIPTIVA
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS

REDACCIÓN MODIFICADA DEL TÍTULO V DE LAS NNUU DE LAS NNSSPM DE VILLANUEVA DEL RÍO Y MINAS



DOCUMENTO I
MEMORIA



I.A. MEMORIA INFORMATIVA



1.A.1. INTRODUCCIÓN

La presente Modificación comporta la Innovación en los términos establecidos por los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Villanueva del Río y Minas.

1.A.2. ENCARGO Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

1.A.2.1. Iniciativa

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villanueva del Río y Minas se promueve a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas.

1.A.2.2. Redactor del Documento

El Redactor del presente Documento es D. Fernando J. González Beviá, Arquitecto colegiado nº 3.928 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.



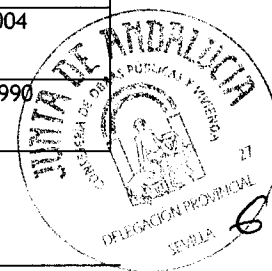
1.A.3. CIRCUNSTANCIAS Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

1.A.3.1. Planeamiento urbanístico vigente

El planeamiento urbanístico general municipal de Villanueva del Río y Minas son unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSSPM) aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de fecha 30 de octubre de 1986.

El inventario del planeamiento urbanístico municipal, ya sea a nivel de planeamiento general, o de modificación o desarrollo del mismo, se especifica en la tabla siguiente:

INVENTARIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE VILLANUEVA DEL RÍO Y MINAS		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN
Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS)	30/10/1986	BOP 14/1/1987
Modificación de las NNSS en Los Rosales	12/01/1994	BOP 10/06/1994
Modificación de las NNSS en Prolongación Avda. de la Constitución	5/4/1995	BOP 20/9/1995
Modificación de las NNSS en c/ Velarde	4/10/1999	BOP 2/6/2000
Modificación de las NNSS en Bda. Las Calderonas	5/10/2000	BOP 12/12/2000
Modificación de las NNSS en Prolongación Avda. de la Constitución	21/12/2001	BOP 3/7/2002 CE/AD 27/7/2007 BOP 9/10/2007
Modificación de las NNSS en Zonas 3 y 4	30/1/2003	BOP 5/6/2003
Modificación de las NNSS en Zona 3-R	30/6/2003	BOP 25/7/2003
Modificación de las NNSS en La Grancilla	5/11/2004	BOP 4/2/2005
Modificación de las NNSS en Zona de Valdecasas	4/10/2006	BOJA 30/7/2007
Plan Parcial Sector Residencial Zona 3-R	3/12/2003	BOP 7/5/2004
Plan Parcial El Chifle, Ctra. A-341	29/1/2004	BOP 7/7/2004
Estudio de Detalle UA-3, Avda. Andalucía	3/1/1989	BOP 12/7/1990



Estudio de Detalle UA-1	2/5/2001	BOP 19/7/2001
Estudio de Detalle traseras de la c/ José Nieto Carballo	12/3/2003	BOP 28/4/2003
Estudio de Detalle c/ Cuenca, 1	26/9/2006	BOP 27/1/2007
Estudio de Detalle c/ Nueva, 56	1/3/2007	BOP 27/8/2007
Estudio de Detalle c/ Cuenca, 1	27/7/2007	BOP 7/9/2007
Estudio de Detalle UA-9	27/7/2007	BOP 6/9/2007

1.A.3.2. Sobre la clasificación del suelo objeto de la Modificación

Los terrenos objeto de esta modificación se encuentran clasificados por las Normas Subsidiarias como Suelo No Urbanizable.

1.A.3.3. Sobre la calificación del suelo objeto de la Modificación

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villanueva del Río y Minas, en el Artículo 111 de sus Normas Urbanísticas, establece una clasificación en categorías según el tipo de protección u ordenación que se delimita en el plano nº 2 de ordenación de dicho planeamiento general, y que se describe a continuación:

1. Suelo No Urbanizable Objeto de Protección
 - a. Categoría A. Protección de cauces
 - b. Categoría B. Protección Forestal
 - c. Categoría C. Protección de Sistemas Generales
 - d. Categoría D. Protección Arqueológica.
2. Suelo No Urbanizable.

Los terrenos a los que afecta la presente Modificación son los definidos en el artículo 111.2, constituidos por el Suelo No Urbanizable que no es objeto de protección.



I.B. MEMORIA DESCRIPTIVA



I.B.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

Es objeto del presente Documento es la modificación parcial de determinaciones de carácter pormenorizado; concretamente, de la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable no objeto de protección.

I.B.2. ÁMBITO

La Modificación afecta al suelo clasificado como No Urbanizable que no es objeto de protección de la totalidad del Término Municipal, así como a los Urbanizables hasta tanto no se aprueben los correspondientes planes parciales, como establecen los artículos 110 y 111 de las Normas Urbanísticas:

Artículo 110.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de este artículo y los siguientes será el de los terrenos clasificados como no urbanizables y el de los clasificados como no urbanizables hasta tanto no se aprueben los correspondientes planes parciales.

Artículo 111.- Clasificación y delimitación.

En el suelo no urbanizable se establece una clasificación en categorías según el tipo de protección u ordenación que se delimita en el plano nº 2 de ordenación y se describe a continuación:

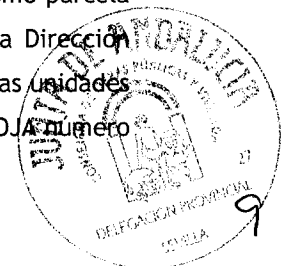
(...)

- 2. Suelo no urbanizable. Constituido por el resto de los terrenos del Término Municipal de Villanueva del Río y Minas.*

I.B.3. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Con carácter general, en coherencia con el régimen establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se determina el uso agropecuario o forestal el uso global característico de la totalidad del Suelo No Urbanizable no ocupado por elementos lineales de la estructura general y orgánica (carreteras, vías pecuarias, etc.).

En la zona sin protección especial se propone la adecuación de los tipos de parcelación rústica a los tamaños reales necesarios para los cultivos usuales y a tal fin se establece como parcela mínima la siguiente, definida en la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza (BOJA número 136 de 26/11/1996):



- Suelos en secano: 2,50 Ha
- Suelos en regadío: 0,25 Ha

En cuanto a los elementos que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio municipal, la Modificación de las Normas Subsidiarias no introduce modificaciones en los ya existentes, si bien en la regulación normativa se establecen limitaciones para el establecimiento de nuevos elementos.

En las Normas Urbanísticas se regulan los tipos de obra autorizables de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, divididos en dos grandes grupos de acuerdo con el régimen del artículo 52 de la LOUA:

En primer lugar, los actos vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, y de ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos en Suelo No Urbanizable (régimen del artículo 52.1.A y B de la LOUA):

- Edificaciones y construcciones agrícolas.
- Vivienda vinculada a la explotación.
- Implantaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
- Infraestructuras y edificaciones vinculadas.

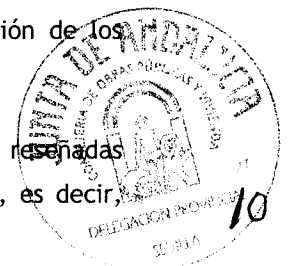
En segundo lugar, los actos no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal y análoga, ni a dotaciones e infraestructuras públicas (régimen del artículo 52.1.4 de la LOUA):

- Explotaciones agropecuarias.
- Industria compatible con su ubicación en el núcleo urbano.
- Instalaciones turísticas, recreativas y de servicio de carreteras, de carácter privado.
- Otras dotaciones de carácter privado.

Por último, las obras en edificaciones legales existentes.

Las Normas Urbanísticas regulan de forma pormenorizada las condiciones generales de las implantaciones citadas, especificando cuándo están sometidas a simple licencia y cuándo requieren previamente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según la regulación de los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Asimismo se determina claramente que las actuaciones de carácter privado antes reseñadas estarán sometidas al régimen de los apartados 4 y 5 del artículo 52 de la LOUA, es decir,



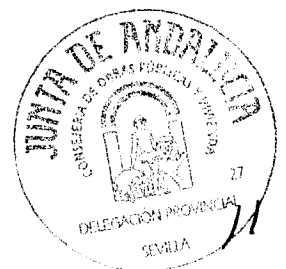
tendrán una duración limitada y deberán presentar la garantía y la prestación compensatoria allí regulada.

La regulación general de estas implantaciones se complementará con la regulación particularizada para cada una de las categorías y subcategorías del Suelo No Urbanizable, determinada en coherencia con la capacidad de acogida de cada uno de dichos espacios, así como con restricciones adicionales inherentes a las protecciones sectoriales de carácter superpuesto al régimen general de cualquiera de las áreas de Suelo No Urbanizable.

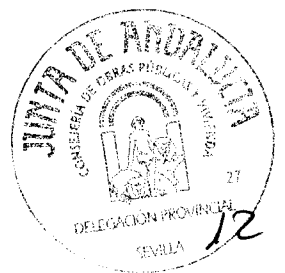
I.B.4. CONTENIDO DOCUMENTAL

Conforme a lo dispuesto por la LOUA en su artículo 36.2.b), la presente Innovación del Planeamiento general se halla formalizada mediante el contenido documental adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, integrando los documentos refundidos parciales en los que se contienen las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

Así, a la Memoria Informativa y de Ordenación se añade la redacción modificada de los artículos afectados de las Normas Urbanísticas, que sustituyen a los correspondientes de las Normas Subsidiarias vigentes.



I.C. MEMORIA JUSTIFICATIVA



I.C.1. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN

Se redacta la presente Modificación Puntual con el fin de innovar las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villanueva del Río y Minas vigentes, modificando las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada referentes al Suelo No Urbanizable que no es objeto de protección del término municipal de Villanueva del Río y Minas, complementando de este modo la ordenación propia de los planeamientos generales que establece la LOUA.

Según lo dispuesto por la LOUA en su artículo 36.2.a)1º:

“La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley (...)”.

La Innovación cumple con las disposiciones legales antedichas con justificación en las siguientes argumentaciones:

- La nueva ordenación que modifica la existente perfecciona la ordenación del Suelo No Urbanizable, complementando las determinaciones que, en casos como los que nos ocupa, las Normas Subsidiarias de Planeamiento se reconocen insuficientes.
- Por otro lado, con la inclusión de determinados artículos se evita la “picaresca” de pretendidas actuaciones en el uso de un suelo que, en todo caso, debe ser excepcional y limitado.

De este modo, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación vigente, se mejora el bienestar de la población, ordenando de formas más racional y sostenible el ámbito rural, fomentando y protegiendo el uso agrícola característico en la zona que nos ocupa.

En definitiva, las nuevas determinaciones constituyen en conjunto factores favorecedores de la integración y cohesión social en la ciudad de Villanueva del Río y Minas y su territorio, recuperando el municipio como espacio social, económico y vivido, dándose cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 9 de la LOUA, favoreciendo el buen funcionamiento del territorio y el óptimo desarrollo de las actividades propias del medio rural.

Se cumplen y cubren, de esta manera, con mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados en la ordenación originaria.

Por todo ello se entiende justificada la procedencia de innovar la ordenación de las Normas Subsidiarias con el alcance descrito anteriormente, puesto que la nueva ordenación mejora el bienestar de la población, fundándose en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la



actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

I.C.2. NECESIDAD DE INNOVAR LA ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Actualmente se encuentran adjudicados los trabajos de Redacción del Avance del Planeamiento general de Ordenación Urbanística del municipio desde septiembre de 2007. No obstante, la previsible duración media-larga de redacción y tramitación del mismo justifican como necesaria la redacción del presente Modificado que, de forma urgente, satisfaga la actual demanda hasta tanto culmine la Aprobación del nuevo PGOU.

La alteración de la ordenación urbanística establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villanueva del Río y Minas, con objeto de legitimar actos de edificación previa obtención de la/s licencia/s de obras correspondiente/s, requerirá de la Innovación de este instrumento de planeamiento general por la razón que se describe en el siguiente párrafo.

Según lo argumentado en el apartado Determinaciones del Planeamiento vigente; Marco Normativo-Legal, las Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen directamente la ordenación urbanística pormenorizada sobre los terrenos delimitados como Suelo No Urbanizable, debiendo su alteración, conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), *“ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos”*.

I.C.3. COMPETENCIA PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE LA INNOVACIÓN

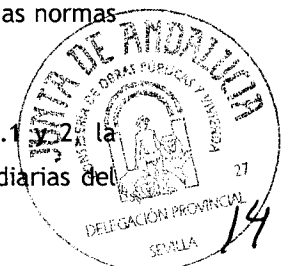
La competencia para la formulación de esta Innovación corresponde al Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas, por tratarse de un instrumento de planeamiento de ámbito municipal, ello según lo dispuesto por la LOUA en su artículo 31.1.A)a).

La competencia para la aprobación definitiva de esta Innovación corresponde al Municipio, según lo previsto por el artículo 31.1.B)a), por tratarse de una Innovación de planeamiento general que no afecta a la ordenación estructural.

I.C.4. CONSIDERACIÓN DE LA INNOVACIÓN Y ENCUADRE LEGAL

Se trata, pues, de una Modificación Puntual del Planeamiento General vigente en el municipio, conforme al Artículo 38 de la Ley Andaluza. Son, de aplicación, por tanto, las mismas normas de procedimiento establecidas para el Planeamiento General.

Conforme a lo dispuesto por la LOUA en su artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2 la presente Innovación cabe considerarla como **Modificación** del de las Normas Subsidiarias del



Planeamiento Municipal, al contener alteraciones de este instrumento que no suponen Revisión ni Revisión parcial del mismo, por cuanto éstas no afectan de modo sustancial a la ordenación estructural, ni integral al modelo, al conjunto de sus determinaciones o a las establecidas para una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo, por su ámbito territorial de afección o por el propio carácter de éstas, o de ambas a la vez.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d. de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del Suelo No Urbanizable lo establecido en el artículo 10.1.A.h. con las siguientes determinaciones:

- 1.- La delimitación de las distintas áreas que no quedan sujetas a ningún régimen especial de protección, según se establece en los Planos de Ordenación.
- 2.- La normativa de aplicación específica para las distintas áreas, en las que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales.

Nos encontramos, pues, en el segundo de los casos.

Por último, conforme a la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, en su punto 2: *“Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial”*.

La Innovación que aquí se formula tiene por objeto modificar determinaciones relativas a la Ordenación Pormenorizada, por lo que puede aprobarse amparada en la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA.

I.C.5. TRAMITACIÓN AMBIENTAL

El Proyecto no se encuentra entre los supuestos recogidos en el punto 20 del Anexo que acompaña al Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Por tanto, no será necesario someterlo al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.



DOCUMENTO II
NORMAS URBANÍSTICAS



REDACCIÓN MODIFICADA DEL TÍTULO V: ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DEL RÍO Y MINAS

CAPÍTULO I: CARACTERÍSTICAS GENERALES

Artículo 109. Definición

Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del Término Municipal de Villanueva del Río y Minas no incluidos dentro de alguna de las categorías anteriores: Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, en el plano nº 2 de ordenación "Clasificación de Suelo".

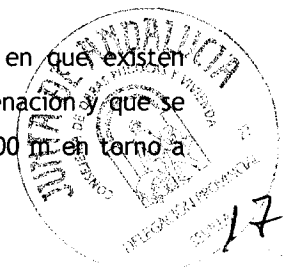
Artículo 110. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de este artículo y siguientes será el de los terrenos clasificados como No Urbanizables y el de los clasificados como Urbanizables hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 111. Clasificación y delimitación.

En el Suelo No Urbanizable se establece una clasificación en categorías según el tipo de protección u ordenación que se delimita en el plano nº 2 de ordenación y se describe a continuación:

1. Suelo No Urbanizable objeto de protección:
 - Categoría A: Protección de cauces. Constituido por los principales arroyos del Término Municipal tengan o no caudal perenne y sendas franjas de 50 m a ambas márgenes.
 - Categoría B: Protección Forestal. Constituida por todas las zonas de matorral y masas forestales autóctonas o introducidas, con la salvedad del Eucaliptus que merecen tratamiento especial por protectoras de la erosión.
 - Categoría C: Protección de Sistemas Generales. Constituida por los terrenos destinados por estas Normas a la protección y ejecución de Sistemas Generales de áreas libres, deportivas, de servicios urbanos y de comunicación. La protección de estos últimos consiste en sendas franjas de anchura igual a la línea de afección que para cada tipo de vía establece la legislación sectorial.
 - Categoría D: Protección Arqueológica. Constituida por los terrenos en que existen yacimientos arqueológicos -delimitados o no en el Plano nº 2 de ordenación y que se relacionan a continuación sin carácter exhaustivo- y una franja de 500 m. en torno a ellos:



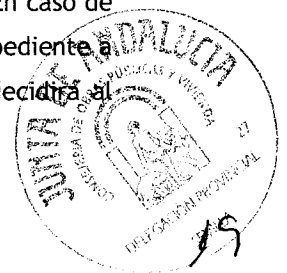
- Villartilla (416, 3/338, 7) romano.
 - Huerta de Malagón (417, 2/338, 8) villa romana.
 - Malagón Este (417, 7/339, 5) al Este de la Huerta Malagón, romano.
 - La Lenticosa (418, 8/340, 6) romano, villa, hornos.
 - El Corral de los Potos, romano.
 - Cortijo de San Antonio (418, 9/340, 8) romano.
 - Cortijo de Buenavista (419, 3/339, 1), romano y medieval.
 - Nuevo Valdevacas (420, 2/340, 3) (en el camino de los molinos. Villa romana.
 - Cortijo de las Vacas (420, 8/340, 3) Alquería romana.
 - Valdevacas (421, 4/339, 6) romano.
 - Valdevacas (421, 4/339, 3) a la orilla derecha del Guadalquivir.
 - Valdevacas Viejo (422, 5/338, 7) en la orilla derecha del Guadalapar. Villa romana.
 - Villanueva Oeste (422, 8/338, 4), a orillas del Guadalquivir. Romano.
 - Villanueva Este (423/338, 5), al Este de la Ciudad, Plaza Fuerte árabe y Cementerio romano.
 - Estacada (423, 3/340). En la orilla derecha del Galapagar. Romano.
 - Villa de Belén (421, 3/336, 6). Romano.
 - Cortijo de San Antonio (422, 1/345, 7). Romano.
 - Cortijo de Palades (422, 5/335, 3 y 423/334, 8). Romano.
 - Sotomayor de San Roja (425, 2/334, 3). Romano.
 - Castillo de Mulva.
2. Suelo No Urbanizable. Constituido por el resto de los terrenos del Término Municipal de Villanueva del Río y Minas.



Artículo 112. Condiciones de protección

Los espacios incluidos en esta clase de suelo no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se desea proteger y a tal efecto:

- a. Dentro de la zona de Categoría A no se permitirá ningún tipo de instalaciones fijas o construcciones permanentes.
- b. En la zona de Protección Forestal no se autorizará ningún tipo de construcción salvo las que con carácter provisional se realicen para adecuar los terrenos a un uso comunitario.
- c. En la zona sin protección especial se propone la adecuación de los tipos de **parcelación rústica** a los tamaños reales necesarios para los cultivos usuales y a tal fin se establece como parcela mínima la siguiente, definida en la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza (BOJA número 136 de 26/11/1996):
 - o Suelos en secano: 2,50 Ha
 - o Suelos en regadío: 0,25 Ha
- d. En la zona de protección de sistemas generales únicamente se autorizarán las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas siempre que exista informe favorable de la Jefatura Provincial de Carreteras y no estén destinados los terrenos a un Sistema General distinto del de Comunicaciones en los Planos nº 1 y 3 de Ordenación. En este caso y hasta tanto no se apruebe el correspondiente Plan Especial, los terrenos estarán sujetos a las mismas limitaciones que los de Categoría B.
- e. En los suelos de Categoría D, para la autorización de obras de movimiento de tierras, demolición de edificaciones o instalaciones existentes o construcción de obras de nueva planta será preceptiva la emisión de informe de la dirección del Museo Arqueológico de Sevilla o cualquier otro organismo competente en el que se analice si las mencionadas obras suponen o pueden suponer daño para el yacimiento. En caso de que el informe sea contrario a la autorización de las obras se remitirá el expediente a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico de Sevilla, quien decidirá al respecto en el ámbito de sus competencias.



Artículo 113. Usos genéricos y susceptibles de autorización en el Suelo No Urbanizable

1.- Con carácter general, los actos permitidos en el Suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado.

b) Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental.

c) Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

d) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

e) Asegurar el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

2.- Sin perjuicio de las condiciones que, para cada tipo de uso, establezca la legislación sectorial aplicable, las actuaciones permitidas en el Suelo No Urbanizable deberán cumplir las condiciones generales y particulares de uso establecidas en estas Normas para cada caso y categoría de suelo.

3.- Usos permitidos con carácter general. En el Suelo No Urbanizable podrán realizarse los siguientes actos, siempre que los mismos estén previstos en la normativa específica de cada categoría establecida en el Plan General:

a) Obras o instalaciones que, estando permitidas expresamente por la legislación sectorial, sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

b) Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que sean consecuencia de:

- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada de carácter rural cuyo destino esté relacionado exclusivamente con explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas.

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o edificaciones existentes.



- La consolidación y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos existentes.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación en el supuesto de vivienda unifamiliar aislada de carácter rural cuyo destino esté relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

c) Actuaciones de Interés Público.

- Son actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable las áreas de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

- Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos que no puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables que estén destinados a tal fin.

1.- Se consideran usos y actividades genéricos aquéllos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios.

2.- Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización aquéllos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en Suelo No Urbanizable de la Sección anterior de las presentes Normas.

3.- El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas a continuación de las presentes Normas.



Artículo 114. Definiciones de usos y actividades y condiciones de los mismos

114.1. Actividad Agrícola, Forestal y Ganadera.

114.1.1.- Definiciones:

Definición del Uso Agrícola:

Se define como uso Agrícola el cultivo y explotación agraria del territorio. Se incluye toda la diversidad de cultivos, tanto de secano como de regadío.

La diversidad del Uso Agrícola, bien sea de secano o de regadío, constituye, de un lado, la heterogeneidad en materia de recursos productivos y, de otro, materializa el rendimiento diversificado del uso de este suelo. Se explica esta diversidad cuando se analizan las diferencias entre los distintos tipos de cultivos:

- Cultivos Agrícolas de Regadío: pertenecen a este uso los cultivos intensivos de regadío, abarcando distintas especies: herbáceos, forrajeros, etc.
- Cultivos Agrícolas Arbóreos: plantaciones arbóreas de fácil crecimiento y alta rentabilidad económica.
- Agrícola de Viveros e Invernaderos: plantas y semillas desarrolladas con condiciones especiales cuyo crecimiento y productividad se adapta a las condiciones de este territorio.
- Agrícola de Frutales: Cultivos dedicados a la plantación de árboles frutales adaptados a las condiciones climáticas.

A la vez, esta variedad de cultivos imprime en el espacio, no sólo la posibilidad productiva, sino una caracterización del paisaje que se observa y que en función de estos cultivos, adquiere una relevancia notable.

Definición del Uso Forestal.

El Uso Forestal se extiende en aquellos ámbitos donde predominan las masas arbóreas, arbustivas o matorrales, bien sean autóctonos o de repoblación, cuya preservación garantiza el mantenimiento del equilibrio natural, permite la regeneración de ecosistemas más maduros y evita los daños ambientales derivados de procesos naturales como riadas, deslizamientos, inundaciones, etc.

Lo integran aquellos usos conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona, o los que permite la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.



Definición del Uso Ganadero.

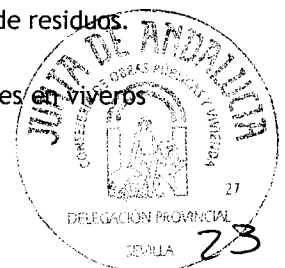
Se entiende por Uso Ganadero la posibilidad que ofrece el territorio para implantar actividades ganaderas que no supongan alteración de sus valores, permitiendo aquellas actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado, cualquiera que sea su especie.

Las distintas técnicas de producción empleadas (intensivas, extensivas), integra la variedad de este uso. La primera está relacionada con la explotación del ganado en régimen de estabulación, en este caso la relación ganado / suelo es elevada. La segunda supone la alimentación del ganado en el medio donde se enclava, con bajos rendimientos y donde la relación cabezas de ganado / suelo utilizado es muy baja.

Este tipo de Suelo permite implantaciones para el desarrollo de actividades productivas.

114.1.2.- Usos pormenorizados:

- Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
- Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
- Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros, incluyendo sus instalaciones anexas.
- Invernaderos.
- Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.
- Repoblaciones forestales.
- Ganadería en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.
- Ganadería en régimen estabulado, es decir, cuando la alimentación del ganado proviene en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
- Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.



- Cinegética.
- Apicultura.
- Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
- Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión.
- Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: 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.
- Instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.
- Casetas de aperos de labranza.
- Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria de nueva planta. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Necesitará previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

114.1.3.- Condiciones de implantación:

- No se autorizará la construcción de edificaciones de ningún tipo en una distancia inferior a cien (100) metros desde las márgenes de los ríos, reduciéndose a veinticinco (25) metros en los restantes cauces públicos del término, excepto las plantaciones de árboles y edificaciones tendentes al mejor aprovechamiento de sus márgenes.
- En cualquier caso, deberán cumplirse todas las disposiciones sectoriales que fueran de aplicación.
- Los espacios no ocupados por la edificación o las explotaciones y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

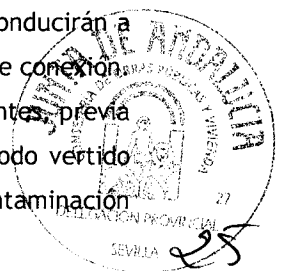
114.1.4.- Condiciones particulares de edificación vinculada a estos usos:



Según su uso establecido, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

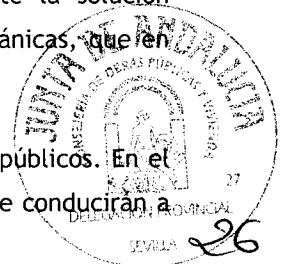
- Casetas de aperos de labranza y edificaciones necesarias para las instalaciones de riego:
 - o Se separarán un mínimo de diez (10) metros de cualquier lindero.
 - o La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro metros y medio (4,50 m).
 - o Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.
 - o Se prohíben expresamente las chimeneas en las casetas de aperos de labranza.
 - o Se pueden instalar en cualquier parcela, independientemente de su superficie, siempre que quede justificada la misma por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.

- Establos e instalaciones necesarios para la explotación ganadera en régimen estabulado.
 - o Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
 - o Su altura máxima no superará los cinco (5) metros medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural.
 - o La ocupación máxima no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
 - o Guardarán una distancia mínima de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.
 - o Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces o caminos.
 - o Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación



química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

- Instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, edificaciones vinculadas a las piscifactorías, centros destinados a la enseñanza agropecuaria, etc.
 - o Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
 - o La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro metros y medio (4,50 m) y la máxima un total de siete (7,00) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que, a juicio del Excmo. Ayuntamiento, y previa justificación razonada, precisen de una altura superior.
 - o La superficie de la edificación no superará el 1% o el 0,5% de la superficie de la explotación, según se trate de regadío o secano, respectivamente, siempre que su instalación quede justificada por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.
 - o En el caso en que se trate de la misma parcela, no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones a más de cincuenta (50) metros de otras edificaciones existentes.
 - o En el caso en que se trate de instalaciones o edificaciones fuera de la parcela, estas no se permitirán a menos de cincuenta (50) metros de otras edificaciones existentes.
 - o La superficie mínima vinculada de parcela para la autorización de estas instalaciones o edificaciones será de veinticinco mil (25.000) metros cuadrados en secano y diez mil (10.000) metros cuadrados en regadío. No obstante, se exceptuarán las parcelas históricas inscritas en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, aunque nunca inferiores a la unidad mínima de cultivo.
 - o Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces o caminos.
 - o Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a



dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

- Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.
 - Se prohíben los revestimientos cerámicos tipo ladrillo visto, azulejos, restringiendo su uso a pequeños detalles como cornisas, vuelos, etc...
 - No se permiten los cambios de uso que puedan derivar hacia el uso residencial.
 - Se prohíben las construcciones tipo terraza, porches, etc...
 - Será obligatoria la ventilación de la nave en la parte superior de los cerramientos, a una distancia no inferior a 2,5 m. del suelo.
- Vivienda ligada a la explotación. Su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:
- Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de doce (12) metros.
 - La altura no podrá superar los siete (7) metros medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.
 - La superficie máxima ocupada no podrá superar los trescientos (300) metros cuadrados.
 - La explotación vinculada a la edificación será de diez mil (10.000) metros cuadrados en regadío y cincuenta mil (50.000) metros cuadrados en secano. A efectos de autorización de vivienda en zona de regadío, el propietario de la parcela deberá acreditar que pertenece a una comunidad de regantes o a otra organización de gestión colectiva del agua de riego legalmente constituida y con convenio aprobado por el organismo de cuenca, o bien la autorización de concesión de aguas emitida por dicho Organismo.
 - Se deberá presentar siempre de modo unifamiliar y aislado, y no se permitirá más de una vivienda por parcela, evitando la formación de núcleos de



