

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 24 de febrero de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de 11 de febrero de 2014 de la CPOTU de Cádiz, referente a la Modificación Puntual núm. 15, Normas del Suelo No Urbanizable, del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda.

Expte.: TIP/2013/001123.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.e) del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace público el Acuerdo de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 11 de febrero de 2014, referente a la Modificación Puntual núm. 15, Normas del Suelo No Urbanizable, del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 17 de febrero de 2014, y con el número de registro 5982, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Acuerdo de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 11 de febrero de 2014, referente a la Modificación Puntual núm. 15, Normas del Suelo No Urbanizable, del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).
- El condicionado del Informe de Valoración Ambiental, de fecha 3 de diciembre de 2013 (Anexo III).

ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Modificación Puntual núm. 15, Normas del Suelo No Urbanizable, del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda, aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 28 de noviembre de 2013; y visto el Informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 10 de diciembre de 2013; esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sección de Urbanismo, de Cádiz, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre (BOJA núm. 12, de 20 de enero), por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, emite el presente Acuerdo conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Sanlúcar de Barrameda lo constituye el documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30 de octubre de 1996. El Texto Refundido elaborado en cumplimiento del acuerdo de aprobación es aceptado por el mismo órgano colegiado el 28 de mayo de 1997. Este instrumento se encuentra parcialmente adaptado a la LOUA, por acuerdo plenario de 29 de julio de 2010.

El municipio de Sanlúcar de Barrameda se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz (POTCNC), aprobado por el Consejo de Gobierno de Andalucía con fecha 19 de abril de 2011.

Segundo. El objeto del documento es la modificación de las determinaciones del suelo no urbanizable contenidas el Título XIII de la normativa urbanística. En concreto, se modifican los artículos 13.4, 13.5, 13.6,

13.7 del Capítulo Primero, que regula el régimen general del suelo no urbanizable, los artículos 13.10, 13.12, 13.16, 13.18, 13.19 del Capítulo Segundo, que regula el régimen general de los usos, y los artículos 13.22, 13.26, 13.27, 13.28, 13.29 y 13.30 del Capítulo Tercero que regula el régimen particular de cada categoría de suelo.

Tercero. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa que se resume a continuación:

Aprobación inicial. Tuvo lugar mediante acuerdo plenario adoptado el día 26 de septiembre de 2013. Este documento, acompañado del preceptivo Estudio de Impacto Ambiental, se somete a información pública en los siguientes medios de comunicación: Tablón de anuncios del Ayuntamiento, Diario de fecha 14 de octubre de 2013, y Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz núm. 195, de 11 de octubre, de 2013.

Aprobación provisional. A la vista del resultado de la tramitación establecida en el artículo 32.1.2.º de la LOUA, el Ayuntamiento acuerda aprobar provisionalmente el documento mediante acuerdo plenario de fecha 28 de noviembre de 2013. En dicho acuerdo se justifica, expresamente, la innecesariedad de someter el documento a una nueva información pública, dado que sobre el mismo no se intrucen modificaciones sustanciales en la ordenación estructural. Igualmente, se acuerda requerir a los órganos y entidades, cuyo informe tiene carácter vinculante, informe de ratificación de acuerdo con lo regulado en el artículo 32.14.º de la LOUA y remitir el expediente administrativo a la Junta de Andalucía para su Aprobación Definitiva.

Cuarto. Una vez completada la documentación correspondiente al documento de la Modificación Puntual núm. 15, Normas del Suelo No Urbanizable, del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, emite Informe de fecha 10 de diciembre de 2013.

Quinto. Durante la tramitación del expediente se han emitido los siguientes informes sectoriales:

- Informe de Incidencia Territorial, de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, de 30 de julio de 2013, en el que se concluye que la modificación puntual no supone una incidencia territorial negativa.
- Evaluación Ambiental de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, contando con Informe Previo de Valoración Ambiental Viable de fecha 20 de noviembre de 2013 y con Informe de Valoración Ambiental de fecha 3 de diciembre de 2013, en el que se acuerda declarar viable a los efectos ambientales la Modificación Puntual.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. En el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, se establece la estructura orgánica de la Consejería quedando adscrita a la misma, entre otros órganos colegiados, la Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Decreto 525/2008, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza. Las referencias que en el mismo se realizan a la Consejería con competencias en materia de urbanismo, se entienden realizadas a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, conforme a la Disposición Final Segunda del Decreto 4/2013.

Mediante Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre, se crea la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, como órgano periférico de la Consejería.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de Cádiz, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA. y 13.2.a) del Decreto 525/2008.

Tercero. El 10 de diciembre de 2013 el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, emite Informe favorable al documento.

Cuarto. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda para la Resolución definitiva de este documento, se ha ajustado a lo establecido por los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz adopte acuerdo sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el artículo 31.2.B.a) de la citada Ley.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 10.3 del Decreto 525/2008, y en el artículo 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente el expediente correspondiente a la Modificación Puntual núm. 15, Normas del Suelo No Urbanizable, del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda, aprobado provisionalmente en sesión plenaria del citado municipio con fecha 28 de noviembre de 2013, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.º Publicar el presente Acuerdo, junto con el contenido de las Normas Urbanísticas modificadas, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición transitoria tercera del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre.

4.º El condicionado del informe de valoración ambiental, de fecha 3 de diciembre de 2013, deberá incorporarse como Anexo al presente Acuerdo, en cumplimiento del artículo 40.3 de Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Notifíquese el presente Acuerdo a los interesados con las advertencias legales que procedan.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 diciembre, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

En Cádiz, a 11 de febrero de 2014.»

ANEXO II

«NORMAS URBANÍSTICAS

Primero. 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 del Título Decimotercero del vigente PGOU quedan redactados del siguiente modo:

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.

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.

Artículo 13.10. Uso Agropecuario.

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agropecuaria, entendiendo como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación 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:

a.1) 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.

a.2) 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:

b.1) 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) m³ 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 13.12. 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:

1.º Uso industrial.

2.º 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 13.16. 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.

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 13.18. 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 los Títulos 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 13.22. 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 13.26. 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.
- Ganadero.
- 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 Algaida.

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 m²).
- 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.

Segundo. Las disposiciones contenidas en el presente documento, respecto a las parcelaciones rústicas, la prevención de las parcelaciones urbanísticas, las segregaciones de naturaleza rústica y los núcleos de población, así como respecto a las normas particulares de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección recogidas en los artículos 13.26, 13.27, 13.28, 13.29 y 13.30 de las normas urbanísticas del PGOU, prevalecen sobre las determinaciones recogidas en los artículos 31, 32, 33, 34, 40, 41, 42, 43 y 44 de las normas del Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

Tercero. El proceso de evaluación ambiental al que se ha sometido la presente innovación del planeamiento general ha establecido una serie de medidas correctoras de carácter ambiental, para las actividades que se implanten en el Suelo No Urbanizable como consecuencia de la misma, para disminuir los efectos ambientales previsibles derivados de dicha implantación hasta un nivel de impacto asumible.

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 deber 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 m³, 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 2/199,2 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 innecesidad, 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 innecesidad 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 otorgan 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/replantaciones 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 alboreas 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.»

ANEXO III

«CONDICIONADO DEL INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL AL QUE SE LE DA CUMPLIMIENTO
EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Protección y Conservación de la Naturaleza y del Patrimonio Natural.

Gestión del Medio Natural.

1. Si la ejecución de los trabajos derivados de la modificación de la normativa 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 la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y la Ley 8/2003, de la Flora y Fauna Silvestre.

Medidas de Protección y Calidad Ambiental para el Planeamiento de Desarrollo y Proyectos Urbanísticos.

Medidas Generales.

2. Las edificaciones que se desarrollen deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima. 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.

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

4. Conforme a lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales y su Reglamento aprobado por Decreto 247/2001, así como en el Apéndice del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, aprobado por Decreto 247/2001, se recomienda que toda actividad de nueva implantación en el ámbito de la Modificación Puntual presente un Plan de Autoprotección de las instalaciones ante el Ayuntamiento, que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales.

5. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los instrumentos de desarrollo han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de condiciones técnicas y, en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.»

Cádiz, 24 de febrero de 2014.- El Delegado, Federico Fernández Ruiz-Henestrosa.