

TÍTULO X normas generales sobre el suelo no urbanizable

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1.1 Concepto y ámbito de aplicación.

1. Constituye el Suelo No urbanizable toda la superficie del término municipal donde básicamente se excluyen los usos de residencia, industria o servicios, y que pertenecen a esta clase de suelo en virtud de lo especificado en el artículo 46.1 de la LOUA. Coincide con todo el suelo que se encuentra en la situación básica de suelo rural según se define en el artículo 12.2.a) del RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo.

2. En el término municipal de Puerto Real se define como toda la superficie de terreno que en el Plan General no se clasifica como suelo urbano, consolidado o no, ni urbanizable, sectorizado o no, según se recogen en los planos de Ordenación sobre la clasificación de suelo.

3. Se distingue en el Suelo No Urbanizable entre las siguientes categorías: el común o rural, (SNU) y el especialmente protegido (SNUEP). En esta última categoría, bien sea por su carácter de Dominio Público, (Dominio Público Marítimo Terrestre, Vías Pecuarias, Hidráulico y Montes Públicos, según el artículo 46.1-a de la LOUA); Por su afección a legislación específica de rango superior, (Espacios Naturales Protegidos, Lugares de Importancia Comunitaria, Servidumbre de Protección de Costas, Patrimonio Histórico y Aguas, según el Art. 46.1-b, h, i, de la LOUA); Por la planificación territorial, (Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, según el artículo 46.1-e de la LOUA); Por la preservación del ambiente rural, Prevención de riesgos naturales, o de Transformación cautelada e Interés Productivo; Por la planificación urbanística, (Protección Hidrológica y forestal, Agro-forestal, protección urbanística de espacios libres, de interés forestal y de suelo a reforestar), según los artículos 46.1-c, d, f, h, k, de la LOUA, o simultáneamente por la planificación territorial y urbanística, según los artículos citados, por la coincidencia de su interés agrícola, forestal o para la reforestación declarado en el PGM de 1994, con el interés productivo, o para la reserva de espacios libres, preservación del ambiente rural o de transformación cautelada, así declarado en el planeamiento territorial.

4. Estas normas se aplicarán al Suelo No Urbanizable y al Suelo Urbanizable No Sectorizado -SUNS-, mientras no se apruebe el correspondiente Proyecto de Sectorización.

Artículo 10.1.2 Calificación del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido y del Suelo No Urbanizable de carácter rural.

1. Tanto en los suelos no urbanizables especialmente protegidos, SNUEP, como en los suelos no urbanizables de carácter rural, SNU, se pueden distinguir además los suelos afectados por la legislación sectorial de Carreteras, Sector Ferroviario, Defensa Nacional, Costas, Puertos, Sector Eléctrico y Dominio Público Radioeléctrico.

2. En el Suelo No Urbanizable se establecen las categorías de Especial Protección por:

- a. Afección a legislación específica de rango superior; Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, Ley 2/1989 sobre Inventario de

Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, Ley 22/1988 de Costas, Ley 2/1992 Forestal de Andalucía, Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Acuerdo de Consejo de Gobierno de 27 de marzo de 2001 por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía, Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico y la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico Andaluz.

- b. Afección a determinaciones de planificación territorial derivadas del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.
- c. Afección a determinaciones de planificación urbanística, al ser reconocido por este PGOU dado su interés natural, valor agrícola o forestal.
- d. Afección a determinaciones de planificación territorial y urbanística, allí donde se superponen ambas declaraciones.

3. La identificación de dichas áreas se recoge en los planos de Ordenación estructural de Clasificación de suelo y en los de Usos globales. Se pueden distinguir dos categorías de SNUEP con 24 subcategorías y una categoría de SNU de carácter general para el resto y según se establece en el artículo 46.2 de la LOUA, son las siguientes:

- a. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación específica:

- a.1. Espacios Naturales Protegidos.

1. Parque Natural Bahía de Cádiz, (LIC ES0000140)
2. Reserva Natural Complejo Endorreico; Lagunas de Puerto Real, (LIC ES0000030)
3. Río Salado de San Pedro, (LIC ES6120027)
4. Río Iro, (LIC ES6120025)

- a.2. Dominio Público.

1. Dominio Público de Vías Pecuarias.
2. Dominio Público Marítimo Terrestre; marismas desecadas y desembocadura del Río San Pedro.
3. Dominio Público Hidráulico, Arroyo del Zurraque.
4. Monte Público, Dehesa de las Yeguas.

- a.3. Servidumbre de Protección de Costas.

- a.4. Bienes de Interés Cultural.

- b. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística:

- b.1. Plan de Ordenación del Territorio Bahía de Cádiz, POTBC:

1. Áreas para la reserva de espacios libres metropolitanos
2. Áreas con interés productivo, Llanos de Guerra
3. Áreas con transformación cautelada; marisma de Cetina
4. Restricción de usos por riesgos naturales, por la Erosión

- b.2. Ordenación territorial, POTBC y por la planificación urbanística,

(superposición de las categorías b.1 y b.3):

1. Áreas para la reserva de espacios libres metropolitanos + Suelo de interés forestal
2. Áreas para la reserva de espacios libres metropolitanos + Suelo para reforestar
3. Áreas con interés productivo, Llanos de Guerra + Suelo para reforestar
4. Áreas con transformación cautelada de la marisma de Cetina + Suelo de interés forestal
5. Áreas con transformación cautelada de la marisma de Cetina + Suelo para reforestar

b.3. Planificación urbanística:

1. Protección Hidrológica y Forestal; (arroyos sin nombre del Manchón de Mora y Pago del Algarrobo, y Arroyo de Benalup de Sidonia).
2. Protección Agro-Forestal; (Laguna Seca y la Menacha).
3. Protección urbanística; (espacios libres)
4. Suelo de interés forestal
5. Suelo para reforestar

c. Suelo No Urbanizable de carácter rural - agrícola - ganadero. Lo constituye el resto de la superficie del término municipal de suelo no urbanizable.

Artículo 10.1.3 Suelo No Urbanizable afectado por Legislación sectorial.

La legislación sectorial que se recoge a continuación es también de aplicación en todo tipo de suelo donde coincida. Se identifican expresamente las áreas de suelo no urbanizable del término municipal que resultarían afectadas por la normativa siguiente y con independencia de la aplicación de la normativa específica de protección, que constituye el Título VII de estas Normas. Resumidamente es la siguiente:

1. Comunicaciones y transportes:

a. Según la Ley 25/1988 de Carreteras y su Reglamento, se establece lo siguiente:

a.1. Las zonas afectadas son las de dominio público, servidumbre y afección, según se definen en la Ley para cada tipo de carreteras de las redes de Interés General del Estado y de la Comunidad Autónoma Andaluza. Se aplicará a todos los suelos colindantes a las vías incluidas en el sistema general de comunicaciones, definido por su carácter de Dominio Público Viario, que comprende la superficie de la calzada y dos bandas paralelas a la arista exterior de la explanación, de ocho metros de ancho en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en carreteras convencionales.

a.2. En todos los suelos incluidos en la zona de servidumbre, según las delimitaciones establecidas por el artículo 22 de la Ley, no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean

compatibles con la seguridad vial, previa autorización.

a.3. En la zona de afección, descrita en el artículo 23, para cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, así como para obras de reparación y mejora en las construcciones e instalaciones ya existentes, será necesaria autorización previa.

a.4. Por último y según el artículo 25, a ambos lados de las carreteras se determina la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras. En las variantes o carreteras de circunvalación que eliminan travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se sitúa a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

b. La Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y su Reglamento, establece las siguientes afecciones o limitaciones a la propiedad para el suelo no urbanizable:

b.1. La Zona de Dominio Público comprende los terrenos ocupados por la línea ferroviaria y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la misma medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea desde la arista exterior de la explanación.

b.2. La Zona de Protección viene definida por la franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la Zona de Dominio Público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

b.3. La Línea Límite de Edificación se sitúa a 20 metros en suelo urbano y urbanizable con ordenación detallada y a 50 metros en el resto de suelos, de la arista exterior más próxima de la plataforma medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

2. Defensa Nacional:

a. Según la Ley Orgánica 5/2005, de 7 de noviembre, de Defensa Nacional, Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional y su Reglamento (Real Decreto 689/1978), así como la Orden 68/1981, de 5 de mayo, por la que se señalan las zonas de seguridad de la Estación Radionaval, se establece lo siguiente:

a.1. En el artículo 30 de la Ley Orgánica 5/2005, relativo a las zonas de interés para la defensa, establece que en las zonas del territorio

nacional consideradas de interés para la defensa, en las que se encuentren constituidas o se constituyan zonas de seguridad de instalaciones, militares o civiles, declaradas de interés militar, así como en aquellas en que las exigencias de la defensa o el interés del Estado lo aconsejen, podrán limitarse los derechos sobre los bienes propiedad de nacionales y extranjeros situados en ellas.

a.2. En el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, RD 689/1978, se incluye las instalaciones radioeléctricas en el grupo segundo de instalaciones de interés para la Defensa. En el artículo 15 se establece la presencia de una zona de seguridad próxima y otra de seguridad lejana, denominada de seguridad radioeléctrica. La Orden 68/1981 fija la zona próxima de seguridad en una franja de 300 metros medidos desde el límite exterior o perímetro más avanzado de las instalaciones, que podrá modificarse en zonas urbanizadas por el Ministerio de Defensa. La zona de seguridad radioeléctrica tiene como límite 4.000 metros a partir de la zona de instalación, en la cual no se permitirá erigir obstáculos que puedan interferir los haces de emisión o recepción de comunicaciones. Esto implica limitaciones a la altura de la edificación, plantaciones y a la instalación de emisores radioeléctricos.

a.3. En el caso del municipio de Puerto Real se aplicará a todo tipo de suelo no urbanizable, además de los urbanizables, incluidos en la zona de afección de las instalaciones de la Estación de radio de la carretera de Malasnoches. La zona próxima de seguridad está delimitada por un espacio de 300 m en todo el perímetro de la misma. Se requiere la previa autorización por el organismo competente del Ministerio de Defensa para realizar cualquier tipo de obra, cambio de uso, plantación o tala de árboles.

3. Infraestructuras y servicios.

a. En la Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico, se establece lo siguiente:

a.1. La servidumbre de paso de energía eléctrica, en el artículo 56, que en el paso aéreo comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía. La servidumbre de paso subterráneo comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable.

a.2. La delimitación de ambas servidumbres es la establecida para los pasillos de infraestructuras en la normativa del POTBC y en el artículo 7.3.4 de estas Normas, correspondiente al Título VII, sobre las normas de protección.

b. En la Ley 1/2001, de 20 de julio, de Aguas, se establece en el artículo 130.1 que la aprobación de proyectos de obras hidráulicas de interés general llevará implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos, a los fines de expropiación forzosa y

ocupación temporal, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación correspondiente.

4. Protección del litoral.

En la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se establece el Dominio público marítimo terrestre y la zona de protección, que será la comprendida entre los 100 metros y la pleamar máxima viva equinocial. En esta zona se encuentra prohibida la edificación, construcción de nuevas vías, movimientos de tierras, tendidos aéreos, vertidos y la publicidad.

Artículo 10.1.4 Catálogo y Planes Especiales de Protección.

Para concretar las medidas de protección se podrá tramitar la redacción y aprobación de un Catálogo de Especies vegetales protegidas y de Planes Especiales para la mejora del medio rural en cuanto a sus valores naturales, agrícolas y para el aprovechamiento de los usos recreativos en las zonas forestales compatibles con su preservación, según lo previsto en la LOUA para este tipo de instrumentos de planeamiento.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 10.2.1 Régimen jurídico.

1. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo, en la LOUA y en estas Normas Urbanísticas, sin que sobre dicha clase de suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona pudiera ser autorizado.

2. La aplicación de estas normas, en cuanto a las limitaciones a la edificación, usos y posibilidad de transformación, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten a su valor inicial que posea por el rendimiento que le sea de aplicación a su explotación agropecuaria, o no constituyan expropiación forzosa del dominio.

Artículo 10.2.2 Parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

1. Con carácter general y en aplicación del artículo 13.2 del RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo y de la LOUA, están prohibidas las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en el suelo no urbanizable o en la situación básica de rural.

2. Con anterioridad en el Capítulo 2 del Título III, se ha regulado todo lo referente a las parcelaciones urbanísticas, considerándose como tales en el suelo no urbanizable a 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 nuevos asentamientos humanos.

3. Cualquier acto de parcelación incluidas las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y con carácter subsidiario en los urbanizables hasta que no dispongan de la ordenación pormenorizada, precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

4. En el término municipal de Puerto Real se consideran indivisibles las fincas de secano de superficie inferior a seis (6) hectáreas y a dos (2) aranzadas en regadío, según lo previsto en la legislación urbanística, al disponerse en estas Normas que las superficies de parcelas mínimas es de tres (3) hectáreas en secano y una aranzada o cuatro mil cuatrocientos setenta y dos (4.472,00) metros cuadrados en regadío.

CAPÍTULO 3. REGULARIZACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Artículo 10.3.1 Los usos en el suelo no urbanizable.

1. En general y según lo previsto en el artículo 13 del RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo, en la legislación urbanística y en estas Normas, en el Suelo No Urbanizable los usos permitidos deberán estar relacionados con el mantenimiento del medio rural.

2. Considerando el uso agropecuario como uso básico en el suelo no urbanizable en el término municipal de Puerto Real, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- a. Actividades agrícolas, donde se incluyen todas las relacionadas directamente con el cultivo de recursos vegetales.
- b. Actividades ganaderas, que incluyen las relacionadas con la cría de todo tipo de ganado y que comprenden a los establos, granjas avícolas y similares. Se puede diferenciar entre la ganadería extensiva o la estabulada e intensiva.
- c. Actividades medioambientales, que con carácter general incluyen todas las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio natural.
- d. Actividades de acuicultura, donde se incluyen las relacionadas con los cultivos marinos.

3. Según la posibilidad de su implantación en mayor o menor grado y teniendo en cuenta la categoría de especial protección o el carácter rural del suelo no urbanizable, que se concreta en las condiciones particulares, los usos pueden ser:

- Usos característicos, cuya implantación es posible en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo
- Usos autorizables, cuando su implantación es posible previa justificación del impacto ambiental correspondiente
- Usos prohibidos, cuando su implantación se excluye expresamente

Artículo 10.3.2 Condición aislada de las edificaciones e instalaciones.

Con carácter general y al objeto de garantizar la condición de aislada de las construcciones e instalaciones y su carácter excepcional de emplazamiento en Suelo No Urbanizable, que se detallaran para cada tipo, se establecen las siguientes condiciones para su cumplimiento:

_Un retranqueo mínimo de quince (15,00) metros respecto a todas las lindes de la finca donde se emplace cualquier nueva construcción, ampliación e instalación.

_Una distancia mínima de Quinientos (500,00) metros a cualquier núcleo de población, medidos desde el emplazamiento previsto para la construcción que se solicite.

_La superficie de terreno adscrito a la edificación o instalación considerada como mínima será de una aranzada o cuatro mil setecientos cuarenta y dos (4.472,00) metros cuadrados en terrenos de regadío y de treinta mil (30.000,00) metros cuadrados en los de secano.

Artículo 10.3.3 Infraestructuras y accesos.

1. Con independencia del cumplimiento de la normativa de protección, que constituye el Título VII de estas Normas, en todos los casos deberán quedar suficientemente garantizados los servicios mínimos con carácter autónomo y en especial las medidas necesarias para la depuración de vertidos. El acceso se realizará por caminos o vías ya existentes, prohibiéndose expresamente la apertura de nuevos caminos, calles, etc., en cualquier tipo de suelo no urbanizable.

2. Asimismo se comprobará la nula o escasa incidencia de las instalaciones previstas de captación o depuración en los acuíferos según la zona de protección delimitada en el Plan Hidrológico del Cuenca (RD 1664/1998) para el Guadalquivir.

3. En cuanto a los pozos, con carácter general debe cumplirse lo establecido en la Ley de Aguas (RDL 1/2001) y Reglamento del Dominio Público Hidráulico RD 849/1986), así como lo previsto en el apartado anterior y en las referidas Normas de Protección. Los criterios de protección respecto a la captación establecen las siguientes distancias mínimas:

- a. Fosa séptica con zanja de absorción o lecho de infiltración de 7,5 a 30 m, si el nivel freático es superior a 5 m y de 22 a 30 m, si el nivel freático está a menos de 5 m.
- b. Fosa séptica con pozo de infiltración de 15 a 30 m, si el nivel freático es más de 5 m y de 22 a 30 m, si el nivel freático está a menos de 5 m.
- c. Fosa séptica sin sistema de absorción, no hace falta guardar ningún tipo de distancia.
- d. Cloacas con juntas estancas de 3 m, si el nivel freático está a más de 5 m y 7,5 m, si el nivel freático está a menos de 5 m.
- e. Pozos abandonados a 7,5 m, si el nivel freático está a más de 5 m y a 20 m,

si el nivel freático está a menos de 20 m.

- f. Pozo negro o letrina a 15 m si el nivel freático es superior a 5 m y a 30 m, si el nivel freático es inferior a 5 m.

CAPÍTULO 4. NORMATIVA ESPECÍFICA SEGÚN TIPOS DE CONSTRUCCIONES.

Artículo 10.4.1 Tipos de construcciones.

Con independencia del cumplimiento de la normativa de carácter general, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable y dependiendo de su categoría y condiciones particulares establecidas en el capítulo siguiente, deberán ajustarse a la normativa específica según los tipos de construcciones y usos autorizables que se relacionan en los artículos siguientes.

Artículo 10.4.2 Instalaciones y Construcciones Agrícolas.

1. A los efectos de lo contenido en las presentes Normas, se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas a aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten, o que supongan un soporte a la actividad agrícola de la zona o comarca donde se ubiquen, pudiendo distinguirse entre las relacionadas con:

- i. Agrícola tradicional, cuando la actividad se realiza sin alteración de las condiciones topográficas, o de la construcción o instalaciones de algún elemento.
- ii. Invernaderos y viveros, como instalaciones o construcciones fijas o semi permanentes para el abrigo de los cultivos o destinadas al cultivo de plántones para su trasplante.
- iii. Actividades forestales, o de explotación de especies arbóreas, arbustivas, matorral o pastos, para su aprovechamiento controlado.

2. Sin ánimo totalizador, podrán considerarse en cuanto a infraestructura: los centros de transformación eléctrica, tendidos eléctricos, casas de bomba, retención de agua y canales de riego. En cuanto a edificaciones: los silos, almacenes de productos agrícolas y ganaderos, que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice, y también los invernaderos, establos o granjas. En los casos de naves almacén se deberá justificar suficientemente el tamaño y características según la explotación agrícola en la que se solicite.

3. Actividades vinculadas a la explotación agraria. En el grupo de las construcciones e instalaciones anejas a una explotación agraria se incluyen todas las necesarias para el desarrollo de la actividad como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc. Se determina como condición necesaria para los establos y vaquerías la separación mínima de mil (1000) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y de quinientos (500) metros cuando se trate de uso terciario e igual distancia de las cuadras respecto al suelo

urbano y urbanizable, de todo tipo de uso.

4. En cuanto a las normas de construcción serán las establecidas con carácter general para garantizar el carácter aislado de la edificación y podrán exceptuarse los retranqueos mínimos sólo en los casos de los invernaderos.

Artículo 10.4.3 Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

1. En este grupo se incluyen todas las relacionadas con las actividades de ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y en concreto a las referidas a las infraestructuras que se califican como sistemas generales de comunicaciones o de infraestructuras y servicios. Por tipos pueden definirse las siguientes:

- a. Ejecución: Son las instalaciones de carácter provisional que estarán definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.
- b. Entretenimiento: Deberán quedar incluidas en el proyecto de la obra pública y debidamente justificadas en su emplazamiento en el suelo no urbanizable, dado su carácter permanente.
- c. Servicios: Su carácter de obra pública y la necesidad de su implantación deberá quedar justificado en el proyecto de que se trate. Se incluyen también las complementarias a las infraestructuras ya existentes.

2. Con carácter general los usos deben considerarse como provisionales y el procedimiento para su autorización será el establecido en cada caso con la actuación proyectada. De forma subsidiaria se aplicarán las normas generales sobre usos, edificación y urbanización. Respecto a las condiciones estéticas y dada la singularidad de las mismas no se establece expresamente, siendo de obligado cumplimiento lo previsto en el Título VII, Normas de Protección.

Artículo 10.4.4 Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

1. En este grupo se incluyen los edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban de emplazarse en medio rural, no disponiendo de localización alternativa y que deberá justificar, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística y debiendo respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas normas. En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.

2. Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes condiciones, que serán de obligado cumplimiento:

- a. Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos y el acceso se realice por vías o caminos ya existentes.
- b. Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración

de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica. Con carácter preferente se procurará la autosuficiencia energética y la reutilización de aguas grises, según la normativa de sostenibilidad que se recoge en el Título VII de estas Normas.

- c. La altura máxima será de Dos plantas, medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas y áticos.
- d. Las restantes condiciones objetivas para garantizar la no formación de núcleos de población y las condiciones generales establecidas en el artículo 10.3.2, para garantizar el carácter aislado de las edificaciones e instalaciones.

Artículo 10.4.5 Edificación destinado a vivienda familiar.

1. Se incluye en este tipo de edificación de carácter aislado a los destinados a vivienda familiar en parcelas clasificadas en el suelo no urbanizable de carácter rural y que se encuentren vinculadas a la explotación agropecuaria de la finca y debidamente justificada por su situación.

2. El carácter aislado de este tipo de edificación se define por la separación mínima de treinta (30,00) metros de otra vivienda y de quinientos (500,00) metros a un núcleo de población. Además deberá ser autosuficiente en cuanto a los servicios de infraestructura.

3. En todos los expedientes que se tramiten para la construcción de viviendas aisladas en SNU se comprobará el que no se cumple alguna de las condiciones objetivas para la formación de núcleos de población, según se detallaban en los artículos correspondientes al Capítulo 2 del Título III, así como las condiciones establecidas en los apartados siguientes de este artículo, relativas a la superficie de la parcela y a la normativa específica para la edificación.

4. Superficie de parcela: La superficie mínima de la parcela en suelo no urbanizable de tipo rural considerada necesaria pero no suficiente para la construcción de una vivienda aislada es de una aranzada para los terrenos de regadío y de tres (3) hectáreas para los terrenos de secano. En toda parcela podrá inscribirse como mínimo un círculo de treinta y cinco (35,00) metros de diámetro.

5. Deberá inscribirse la finca en el Registro de la Propiedad como adscrita a la edificación de que se trate y permaneciendo el resto de la superficie como indivisible e inedificable.

6. Normativa específica para las edificaciones. Se establecen las condiciones tipológicas y morfológicas siguientes:

- a. Superficie máxima construida de ciento cincuenta (150,00) metros cuadrados.
- b. Altura máxima de una planta y trescientos cincuenta (350) centímetros a cornisa o alero, medidos desde la rasante del terreno natural en el punto medio de las fachadas.

c. Se especificará el uso y tratamiento del terreno donde se asienten, siendo el criterio general de la presentes Normas el respeto a la vegetación existente.

d. Se podrán modificar las condiciones naturales del terreno circundante, con los siguientes criterios prioritarios debidamente justificados en un proyecto de mejora del medio rural:

- d.1. Potenciación agrícola del terreno.
- d.2. Plantación de especies arbóreas autóctonas.
- d.3. Se deberá observar un especial cumplimiento de la edificación respecto a las condiciones del terreno natural. Por tanto no se modificará la topografía del mismo salvo en casos excepcionales y debidamente justificados.

e. Las condiciones estéticas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado. Se aplicará lo previsto en la legislación urbanística y en el Título VII de estas Normas. No obstante y en desarrollo de lo anterior se determinan las siguientes características específicas:

- e.1. Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.
- e.2. Materiales: se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe la pendiente no será superior al 40%. Se prohíbe expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámica vidriada en fachada, etc.
- e.3. En los revestimientos y pinturas de fachadas el color blanco deberá ser predominante.

Artículo 10.4.6 Actividades extractivas, vertederos y depósitos de residuos sólidos.

1. Son todas aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa o indirecta de los recursos minerales del suelo. En este tipo de actividades se incluyen: Canteras, extracción de arenas o áridos, e instalaciones o infraestructuras anexas a la explotación.

2. Con carácter excepcional también se incluyen los depósitos de residuos sólidos de carácter urbano o procedente de explotaciones agropecuarias, de forma transitoria, y que no puedan emplazarse en los polígonos industriales. Se prohíben expresamente los depósitos de chatarras en este tipo de suelo.

3. En todos los casos se deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones de la legislación de protección ambiental vigente, la normativa de protección del Título VII de estas Normas, así como las ordenanzas municipales que se encuentren vigentes. En ningún caso se permitirán vertederos de cualquier tipo o incluso los de carácter provisional en suelos no urbanizables especialmente protegidos.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 10.5.1. Condiciones particulares para las actuaciones en el Suelo no urbanizable de especial protección.

1. Con carácter general en las áreas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección se consideran incompatibles y se declaran prohibidos todos los usos que impliquen la transformación del destino, características o valores específicos. Se hace especial mención de los usos prohibidos a los relacionados con las actividades e instalaciones incluidas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007, de Gestión integrada de la calidad ambiental en las categorías siguientes: de industrias extractivas; energéticas con la excepción de lo previsto en el apartado 2.f; de producción y transformación de metales; de industria del mineral, química y petroquímica; de industria textil, papelera y del cuero; de proyectos de nuevas infraestructuras, de ingeniería hidráulica y gestión del agua, excepto las de captación y riego; de la industria agropecuaria, con la excepción de las relacionadas con la explotación concreta del cultivo en las áreas de protección agroforestal o de interés agrícola productivo y en condiciones similares en las de acuicultura; de tratamiento y gestión de residuos. Los usos residenciales y terciarios quedan también prohibidos en todas sus categorías y situaciones, excepto los de servicio terciario en las áreas concretas que se recogen en el apartado siguiente, admitiéndose como uso provisional exclusivamente los ya existentes. De igual forma se prohíben todo tipo de equipamientos con la excepción de los culturales o docentes que tengan relación directa con el estudio de las áreas a proteger y los deportivos o de recreo que no supongan alteración grave de las condiciones naturales del medio.

2. En las condiciones particulares de las diferentes subcategorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, se puede diferenciar entre los siguientes:

a. Los referidos a la legislación específica, a las que se remite en cada caso la normativa urbanística y que dada la excepcionalidad de los valores naturales se deberá garantizar la total preservación de sus características actuales, para potenciar los objetivos ambientales y en su caso para su recuperación. Se pueden distinguir entre los siguientes:

i. Espacios Naturales Protegidos: Aquellas actuaciones que se desarrollen dentro del ámbito territorial del Parque Natural Bahía de Cádiz se adecuarán a lo establecido en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Bahía de Cádiz, aprobados por Decreto 79/2004. En este sentido, la tramitación de licencias en el suelo no urbanizable incluido en este espacio deberá regirse por lo establecido en el Artículo 16 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Del mismo modo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier plan, programa o proyecto que pueda afectar a los Lugares de Importancia Comunitaria declarados en el municipio, Río Iro (LIC ES6120025), Río Salado de San Pedro (LIC ES6120027), Reserva Natural Complejo Endorreico Lagunas de Puerto Real (LIC ES0000030) y Parque Natural Bahía de Cádiz (LIC ES0000140), se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar. Dicha evaluación se llevará a cabo de la forma establecida por la ley 7/2007, de 9 de julio,

de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

ii. Dominio Público: Todos los incluidos en las Vías Pecuarias; en el Dominio Público Marítimo Terrestre, marismas desecadas y desembocadura del Río San Pedro; Monte público, de la Dehesa de las Yeguas; en el dominio público hidráulico.

iii. Zona de servidumbre de protección, establecida por la Ley de Costas.

iv. Los yacimientos arqueológicos y sus zonas de protección, que resulten declarados como Bien de Interés Cultural.

b. Los referidos a la ordenación territorial y a la planificación urbanística. Con carácter general se pueden compatibilizar los valores naturales merecedores de protección con determinados aprovechamientos socioeconómicos vinculados a su explotación racional y que tradicionalmente han sido el soporte de su conservación. En este grupo se incluyen:

b.1. Por el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, POTBC. La normativa en cada caso será la establecida en dicho documento y se refiere a:

- i. Áreas para la reserva de espacios libres metropolitanos
- ii. Áreas con interés productivo, Llanos de Guerra
- iii. Áreas con transformación cautelada; marisma de Cetina
- iv. Restricción de usos por riesgos naturales, por la Erosión

b.2. Por la ordenación territorial, POTBC, y la planificación urbanística, (superposición de las categorías b.1 y b.3): La normativa en cada caso será la establecida en el planeamiento territorial, pudiendo admitirse con el procedimiento establecido en la LOUA, planes o proyectos de actuación en SNU, donde justificadamente se propongan instalaciones para usos de equipamientos privados relacionados con el ocio o deportivos y de servicios terciarios relacionados con el turismo rural. Las áreas que se incluyen en este grupo son las siguientes:

- i. Áreas para la reserva de espacios libres metropolitanos + Suelo de interés forestal
- ii. Áreas para la reserva de espacios libres metropolitanos + Suelo para reforestar
- iii. Áreas con interés productivo, Llanos de Guerra + Suelo para reforestar
- iv. Áreas con transformación cautelada de marisma de Cetina + Suelo de interés forestal
- v. Áreas con transformación cautelada de marisma de Cetina + Suelo para reforestar

b.3. Por la planificación urbanística, según establece este Plan General, la normativa urbanística se remite a la sectorial no admitiéndose uso o actividad alguna excepto en la referida a la protección agro-forestal en la que podrán admitirse actividades como en el apartado anterior. Se refieren a las superficies de suelo calificadas por:

- i. Protección Hidrológica y Forestal; (arroyos sin nombre del Manchón de Mora y Pago del Algarrobo, y Arroyo de Benalup de Sidonia).
- ii. Protección Agro-Forestal; (Laguna Seca y la Menacha).
- iii. Protección urbanística; (espacios libres)

- iv. Suelo de interés forestal.
 - v. Suelo para reforestar.
- c. En las zonas de los suelos pertenecientes a la categoría de No Urbanizable de Especial Protección incluidas dentro del área de distribución del camaleón, cartografiada en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo, será de aplicación el contenido del ANEXO "DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN DEL CAMALEÓN Chamaleo chamaleon" de estas Normas Urbanísticas.
- d. Toda actividad de nueva implantación a ubicar en estos suelos, incluidos en la delimitación de las áreas de influencia forestal cartografiadas en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo y que presenten aún características forestales, deberá presentar, en cumplimiento de 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 Anexo 1 del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales, un Plan de Autoprotección de las instalaciones ante el Ayuntamiento, que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales, como la ejecución de fajas libres de vegetación de anchuras de 10 ó 15 metros.
- e. Las actuaciones u obras de infraestructuras que se pretendan implantar en estos suelos con potencial para afectar la dispersión de grandes rapaces, cuya delimitación se recoge en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo, deberán incluir en su documentación técnica un Estudio de Incidencia en la Avifauna que determine el alcance de las afecciones y las medidas de protección y corrección a aplicar.
- f. Los proyectos de Energías Renovables por aprovechamiento del viento sólo podrán autorizarse en los suelos establecidos en el Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras Eólicas de Puerto Real cuya delimitación se recoge en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo.
- g. Del mismo modo, las actuaciones u obras de infraestructuras que se pretendan implantar en estos suelos que puedan afectar a Yacimientos arqueológicos, cartografiados en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo, deberán realizar con anterioridad a la ejecución de cualquier tipo de obra que afecte al subsuelo, una Prospección Arqueológica en los términos regulados en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- h. Los proyectos que se desarrollen en suelos pertenecientes a esta categoría por lo que discurran cursos de agua, naturales o artificiales, que viertan directa o indirectamente en la Reserva Natural Complejo Endorreico de Puerto Real, es decir, incluidos en la delimitación de cuencas vertientes presentada en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo, deberán establecer mecanismos tendentes a controlar la posible introducción de fauna alóctona en los cursos de agua, tales como rejillas u otros elementos similares. De llevarse a cabo la ejecución de balsas de agua para riego u otros fines, deberán repoblarse con especies autóctonas.

Artículo 10.5.2. Condiciones particulares para las actuaciones en el Suelo no urbanizable de tipo normal o de carácter rural.

1. Con carácter general en el Suelo No Urbanizable de tipo normal o de carácter rural, se permite el uso agropecuario como uso global y todos los usos pomenorizados relacionados, en el artículo 10.3.1, con las actividades agrícolas y ganaderas, de entretenimiento y ejecución de obras públicas, actividades medioambientales y actividades de acuicultura. Las edificaciones e instalaciones que puedan realizarse según los usos permitidos o autorizables anteriores, quedarán restringidas en todo caso a las determinaciones de la legislación sectorial que les resulte de aplicación en cada caso y según lo establecido en estas Normas.

2. Se consideran incompatibles con el uso básico agropecuario y se declaran como usos prohibidos a todos los relacionados con las actividades e instalaciones incluidas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007, de Gestión integrada de la calidad ambiental, en las categorías siguientes:

- a. Las instalaciones energéticas, excepto las de producción de energía eléctrica solar o fotovoltaica, los parques eólicos y las instalaciones de transporte de gas, oleoductos y líneas aéreas de electricidad.
- b. Las relacionadas con la producción y transformación de metales.
- c. Las relacionadas con las industrias del mineral, química y petroquímica, con la industria textil, papelera y del cuero.
- d. Las relacionadas con el tratamiento y gestión de residuos, excepto las que puedan autorizarse según lo previsto en el artículo 10.4.6
- e. Todas las relacionadas en la categoría 13 del Anexo 1, como Otras actuaciones, de características similares a las urbanas e industriales.

3. Se admitirán en este tipo de suelo no urbanizable las implantaciones derivadas de los proyectos de nuevas infraestructuras, de ingeniería hidráulica y gestión del agua, que se encuentren justificados por el planeamiento territorial.

4. Se podrá autorizar el uso residencial, vivienda aislada, en las condiciones establecidas en el artículo 10.4.5, en los casos de fincas rústicas calificadas como suelo no urbanizable de tipo normal o de carácter rural. Para ello se seguirá el procedimiento previsto en la legislación urbanística, con la presentación de un proyecto de actuación que incluya la justificación documental suficiente de la actividad del solicitante y de las características de la explotación. En todos los casos se deberán cumplir las condiciones siguientes:

- _Justificación suficiente de que la vivienda es necesaria para el funcionamiento de la explotación agraria, existente o de nueva instalación.
- _Se deberán cumplir los requisitos establecidos para las viviendas aisladas en la normativa específica de edificaciones, manteniéndose la tipología tradicional de las edificaciones.
- _No existirá riesgo de formación de núcleo de población.

5. Se considera también como uso autorizable el de servicios terciarios relacionados con el turismo rural. Para su implantación, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística, se deberá cumplir las condiciones generales de edificación aislada y los requisitos específicos de la legislación sectorial.

6. En todos los casos las actuaciones u obras de infraestructuras que se pretendan implantar en esta categoría de suelo no urbanizable se tendrá en cuenta las distintas delimitaciones de zonas, recogida en el Plano de Ordenación 02.1 Regulación de usos del suelo, en cuanto a lo siguiente:
- a. En las incluidas dentro del área de distribución del camaleón será de aplicación el contenido del ANEXO "DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN DEL CAMALEÓN Chamaleo chamaleon" de estas Normas Urbanísticas.
 - b. En las incluidas en la delimitación de las áreas de influencia forestal y que presenten aún características forestales, deberá presentar, en cumplimiento de 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 Anexo 1 del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales, un Plan de Autoprotección de las instalaciones ante el Ayuntamiento, que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales, como la ejecución de fajas libres de vegetación de anchuras de 10 ó 15 metros.
 - c. En las que puedan suponer un riesgo potencial para afectar la dispersión de grandes rapaces se deberá incluir en su documentación técnica un Estudio de Incidencia en la Avifauna que determine el alcance de las afecciones y las medidas de protección y corrección a aplicar.
 - d. Los proyectos de Energías Renovables por aprovechamiento del viento sólo podrán autorizarse en los suelos establecidos en el Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras Eólicas de Puerto Real cuya delimitación se recoge en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo.
 - e. Del mismo modo, las que puedan afectar a Yacimientos arqueológicos, según el Catálogo, y también recogidas en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo, deberán realizar con anterioridad a la ejecución de cualquier tipo de obra que afecte al subsuelo, las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección, según lo previsto en el artículo 59 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - f. Los proyectos que se desarrollen en suelos pertenecientes a esta categoría por lo que discurran cursos de agua, naturales o artificiales, que viertan directa o indirectamente en la Reserva Natural Complejo Endorreico de Puerto Real, es decir, incluidos en la delimitación de cuencas vertientes, representadas en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo, deberán establecer mecanismos tendentes a controlar la posible introducción de fauna alóctona en los cursos de agua, tales como rejillas u otros elementos similares. De llevarse a cabo la ejecución de balsas de agua para riego u otros fines, deberán repoblarse con especies autóctonas.