

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 1 de octubre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla, por el que se dispone la publicación de la Resolución de 8 de julio de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla, por la que se ordena proceder al registro y publicación de la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), al tener por subsanadas las deficiencias consignadas por el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 5 de julio de 2018, por el que se aprueba definitivamente, en los términos del art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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 pública la resolución de fecha 8 de julio de 2019, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), conforme al Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 5 de julio de 2018, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 12 de julio de 2019, y con el número de registro 8114, 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 Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan (Sevilla).

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

- Resolución de 8 de julio de 2019, por la que se dispone proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 5 de julio de 2018 (Anexo I).

- El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 5 de julio de 2019, por el que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla) (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo III).

## ANEXO I

## RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ORDENA EL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DEL DOCUMENTO «MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 4 DEL PGOU», DEL MUNICIPIO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA).

En su sesión de fecha 5 de julio de 2018, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CTOTU) de Sevilla adoptó acuerdo cuyo tenor literal es el siguiente:

«Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), con última aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 30/11/2017, de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 33.2.c), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este punto, se distinguen los siguientes apartados:

a) La aprobación definitiva de la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas a continuación, supeditando a ello el registro y publicación del citado documento urbanístico:

- En relación al Informe en materia de Carreteras del Estado se señalan las siguientes correcciones a realizar en el Plan:

Se deberá corregir el artículo 3.6.2 de las Normas Urbanísticas, el capítulo 8 “Elementos con Incidencia Territorial” en el apartado carreteras del Anexo 2 así como el documento ambiental estratégico, capítulo 12, apartado 2 “Medidas previstas sobre las condiciones particulares para el suelo sujeto a protección del dominio público de carreteras y sus zonas de servidumbre y policía”, conforme al informe emitido:

La verificación del cumplimiento de la subsanación del condicionado necesitará informe favorable del Órgano competente en materia de Carreteras del Estado.

- En relación al Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento se señalan las siguientes correcciones a realizar en el Plan:

Se deberá corregir el artículo 3.6.13 de las Normas Urbanísticas y aportar el plano 10 “Servidumbres aeronáuticas” conforme al informe emitido.

La verificación del cumplimiento de la subsanación del condicionado necesitará informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

- En relación al Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente se señalan las siguientes correcciones a realizar en el Plan:

Se deberá aportar el plano conforme al informe emitido.

La verificación del cumplimiento de la subsanación del condicionado necesitará informe favorable de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.

- Debe corregirse del artículo 9.1.3 “Condiciones para evitar la formación de asentamiento” apartado 2.2 “Edificación” letra e) incorporando: “... Sin perjuicio del ejercicio inexcusable de las potestades disciplinarias que correspondan sobre el resto de situaciones en las que se encuentren la edificaciones existentes”.

Debe corregirse el artículo 9.3.2 “Condiciones particulares para los diversos usos edificatorios” atendiendo a las siguientes observaciones:

- No se justifica la eliminación del parámetro de altura máxima de las construcciones permanentes al servicio de explotaciones ganaderas debiendo en su caso hacer referencia al artículo 9.3.1 de las Normas Urbanísticas. En relación a la separación mínima respecto al suelo urbano y urbanizable de dichas instalaciones se estará a

lo dispuesto en el informe ambiental en relación a la regulación sectorial en materia de sanidad animal.

- No se justifica la eliminación del parámetro de altura máxima de las construcciones asociadas a Actuaciones de Interés Público como las instalaciones de carácter agrario no vinculados a una explotación agraria, granjas destinadas a la cría y engorde de animales con carácter intensivo, construcciones asociadas a usos industriales autorizables en suelo no urbanizable, construcciones asociadas a usos terciarios autorizables en suelo no urbanizable, campamentos de turismo y áreas de acampada, debiendo en su caso hacer referencia al artículo 9.3.1 de las Normas Urbanísticas.
- Debe hacerse referencia al artículo 9.2.6 de las Normas Urbanísticas en relación a la superficie mínima de parcela de los usos previstos en el apartado correspondiente a la zona funcional de las carreteras y áreas de servicio.
  - Debe incorporarse en los planos 02 “Estructura General y Orgánica del Territorio” y plano 03 “Clasificación del Suelo, Término Municipal”, la delimitación de los asentamientos urbanísticos “Valdeperros” y “La Peña” y del hábitat rural diseminado denominado “Cepija” del Avance de Planeamiento aprobado definitivamente por el pleno municipal el 25.4.2013.
  - Debe incorporarse el plano 10 “Servidumbres aeronáuticos” según se establece en el informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
  - Las correcciones anteriores y en particular el apartado a) anterior deben reflejarse en todas las partes integrantes del documento y en concreto en el Anexo 2. Así mismo, dada la introducción de nuevos artículos, 3.6.12, 3.6.13, 3.6.14 y 9.4.7 debe modificarse el índice de las NN.SS.

[..]

Segundo. A los efectos de subsanar las deficiencias de la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), supeditando a ello el registro y publicación del documento urbanístico, el Ayuntamiento deberá elaborar un Documento de Cumplimiento que conste exclusivamente de las correcciones citadas en el subapartado a) del punto Primero, del presente acuerdo, acompañado de los informes sectoriales de verificación necesarios. El Pleno del Ayuntamiento deberá tener conocimiento de este documento, presentándose el mismo ante la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla para su verificación, con carácter previo al registro y publicación.»

Con fecha 07/06/2019 y número de registro 1818/5754 tiene entrada en el Registro General de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio el “Documento de Cumplimiento” al objeto de subsanar las deficiencias expresadas en el citado acuerdo de la CTOTU. Con fecha 05/07/2019, el Servicio de Urbanismo emite informe técnico en el que concluye que se ha procedido a subsanar las deficiencias expresadas por la CTOTU de Sevilla en su sesión de fecha 05/07/2018, conforme a las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente y en la legislación urbanística de aplicación.

La Disposición transitoria tercera del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, dispone que las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administraciones de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten al referenciado Decreto 107/2019, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Asimismo, el artículo 13.1 del citado Decreto 36/2014, atribuye a la Delegación Territorial

la competencia para preparar, impulsar, informar y ejecutar, en su caso, los acuerdos de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En virtud del artículo 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, queda garantizada la publicidad de los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente, mediante su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados (RIU), así como mediante su inserción en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que lo haya dictado.

Por todo ello, esta Delegación Territorial resuelve:

1.º Tener por subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión de fecha 05/07/2018, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Territorial exigida en la misma.

2.º Proceder al depósito e inscripción de la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

3.º Una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación de la presente resolución y del contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el BOJA, de conformidad con el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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. Asimismo, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA.

4.º Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.

## ANEXO II

### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

«Visto el expediente administrativo, y el documento técnico correspondiente a la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla) con última aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 30/11/2017, resultan los siguientes:

## A N T E C E D E N T E S

Primero. El instrumento de planeamiento general vigente es la Revisión del PGOU de las Cabezas de San Juan para su Adaptación a la LOUA en virtud de su disposición transitoria 2.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, aprobada definitivamente por Resolución de la CPOTU de fecha 03/07/2009.

De otra parte el término municipal está incluido en el ámbito del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla, aprobado por Resolución de 7 de julio de 1986, del Consejero de Obras Públicas y Transportes y publicado en el BOJA núm. 70, de fecha 10 de abril de 2007.

Segundo. El objeto del presente proyecto urbanístico es la Modificación Puntual núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística, se concreta en la actualización de los planos núm. 02 "Estructura General y Orgánica del Territorio" y núm. 03 "Clasificación del Suelo. Término Municipal" así como la creación de un nuevo plano n.ºm. 10, de "Servidumbres aeronáuticas" y, a la modificación de algunos artículos del Documento V. Normas urbanísticas del planeamiento vigente, además de la introducción de nuevos artículos, 3.6.12, 3.6.13 y 3.6.14.

Tercero. Mediante oficio con registro de entrada el 19 de abril de 2018, el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan solicita al Servicio de Urbanismo que se proceda por la CTOTU a la aprobación definitiva del documento de referencia conforme a lo previsto en el artículo 31.2.C) de la LOUA.

Se aporta copia del documento técnico debidamente diligenciado con la Tercera Aprobación Provisional por el pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de 30/11/2017 y del expediente administrativo de la tramitación del mismo en el Ayuntamiento.

Cuarto. En cuanto a la tramitación administrativa, en fase municipal:

Aprobación Inicial (31/07/2014).

1. Informe del asesor jurídico del Ayuntamiento de 24/07/2014.
2. Propuesta de Acuerdo al pleno de 25/07/2014 de aprobar inicialmente la modificación núm. 4 y sometimiento del trámite de información pública.
3. Certificado de 19/09/2014 del Secretario Accidental del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, acreditando que el Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 31/07/2014 adoptó el Acuerdo de Aprobación Inicial de la modificación de referencia.

Primera Aprobación Provisional (29/10/2015).

a) Trámite de información pública mediante publicación en el BOP núm. 221 de 23/09/2014, en el Correo de Andalucía de 08/08/2014 en el tablón de edictos del Ayuntamiento y trámite de audiencia a los Ayuntamientos de los municipios colindantes.

b) Certificado de 19/10/2015 de la Secretaria General del Ayuntamiento en relación al resultado al trámite de información pública no habiéndose presentado alegaciones tan sólo un escrito de Red Eléctrica de España recomendando que debe ser tenida en cuenta la existencia de un línea aérea de su propiedad en caso de afección, informando los servicios técnicos municipales que el documento no modifica las determinaciones propias del suelo sometido a servidumbres de tendidos eléctricos ni a la planimetría del espacio afectado por la línea de distribución eléctrica.

c) Propuesta de Acuerdo al Pleno de 23/10/2015 de aprobación provisional del documento de la modificación núm. 4 e inicio del trámite de información pública.

d) Certificado de 13/11/2015 de la Secretaria General del Ayuntamiento acreditando que el Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 29/10/2015 adoptó el Acuerdo de Aprobación Provisional de la modificación de referencia e inicio de trámite de información pública.

Segunda Aprobación Provisional (31/03/2016).

a) Trámite de información pública mediante publicación en el BOP núm. 262, de 11/11/2015 en el Correo de Andalucía de 12/11/2015, anuncio en el Ayuntamiento y en el tablón electrónico de edictos.



b) Informe de 04/01/2016 de la oficina de registro General de entrada de documentos haciendo constar que no se han formulado alegaciones ni sugerencias contra el Acuerdo de aprobación provisional de la Modificación núm. 4.

c) Informe del Secretario Accidental de 28/03/2016 proponiendo al Sr. Alcalde elevar al pleno del Ayuntamiento el Acuerdo de aprobación Provisional del documento que incluye innovaciones que alteran las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos al reducirse la ocupación de la parcela con determinados usos edificatorios.

d) Propuesta de Acuerdo al pleno de 28/03/2016 de aprobación provisional de la modificación núm. 4 objeto de este informe.

e) Certificado de 05/04/2016 del Secretario Accidental del Ayuntamiento acreditando que el Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 31/03/2016 adoptó el Acuerdo de Segunda Aprobación Provisional de la modificación de referencia. No procediendo realizar trámite de información pública dado que las alteraciones no pueden considerarse sustanciales.

#### Trámite Ambiental.

a) Informe del Servicio de Protección Ambiental 05/05/2016 concluyendo que la entrada en vigor del Decreto-Ley 3/2015 de 3 de marzo supone en base a la Disposición Transitoria 1.º que los instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación sujetarán la correspondiente evaluación ambiental estratégica a lo previsto en él, debiendo el documento de la Modificación 4.º someterse al procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

b) Informe del Secretario Accidental de 20/07/2016 en relación a la aprobación de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica proponiendo al Sr Alcalde elevar al pleno dicho Acuerdo.

c) Certificado de 04/08/2016 del Secretario Accidental del Ayuntamiento acreditando que el Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 25/07/2016 adoptó el Acuerdo de Aprobación de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la modificación núm. 4 de referencia.

d) Resolución de 14/10/2016 por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica formulada por el Ayuntamiento de las Cabezas de San Juan.

#### Tercera Aprobación Provisional (30/11/2017).

a) Solicitud de informes sectoriales a la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deportes el 27/10/2016.

b) Solicitud de informes sectoriales a la Delegación Territorial de Costas, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Carreteras, Ferrocarriles y Aviación Civil el 08/05/2017.

c) Informe del Secretario Accidental de 27/11/2017 proponiendo al Sr Alcalde elevar al pleno del Ayuntamiento el Acuerdo de la Tercera Aprobación Provisional del documento fechado el 24/11/2017 así como solicitud de informes sectoriales.

d) Propuesta de Acuerdo al pleno de 27/11/2017 de la Tercera Aprobación Provisional de la modificación núm. 4 objeto de este informe.

e) Certificado de 11/12/2017 del Secretario Accidental del Ayuntamiento acreditando que el Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2017 adoptó el Acuerdo de Tercera Aprobación Provisional de la modificación de referencia. No procediendo realizar trámite de información pública dado que las alteraciones no pueden considerarse sustanciales.

Tras la Tercera Aprobación Provisional se solicitan los siguientes informes.

a) Solicitud de informes sectoriales el 29/12/2017 al Servicio Provincial de Costas en Sevilla la Delegación Territorial de Costas de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, el 27/12/2017 a la Secretaria de Estado de Infraestructuras, Transportes y Vivienda, a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, a la Dirección General de Carreteras,

Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental y a la Dirección General de Aviación Civil.

b) Certificado del técnico municipal de Recursos Humanos en funciones de Secretario Accidental del Ayuntamiento de 26/04/2018 en relación al informe emitido el 26/04/2018 por el Asesor Jurídico del Ayuntamiento sobre el dictamen de habilitar al Ayuntamiento a continuar la tramitación del documento, transcurridos el plazo de 2 meses desde que se notificó a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el requerimiento de informe de verificación, respecto a las consideraciones del informe emitido con anterioridad por dicha Dirección General.

Quinto. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

Tras la aprobación Inicial de 31/07/14 se emiten los siguientes informes:

- Informe de 13/10/2014 de Red Eléctrica de España en relación a la aprobación Inicial indicando que por el término municipal discurre una Línea aérea de Transporte de energía eléctrica de 220kv "Dos Hermanas-Puerto Real" propiedad de Red Eléctrica de España que debe ser tenida en cuenta en caso de afección.

- Informe del Servicio de Protección Ambiental de 10/11/2014 en el que se establece que la Modificación núm. 4 no debe someterse al trámite de Evaluación Ambiental de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Informe de la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda de 18/12/2014 emitido favorable con condiciones debiendo incluirse un apartado que indique: "Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos por la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del titular de la vía en la que se genere el ruido".

- Informe de 03/12/2014 del Servicio de Infraestructuras del Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en sentido favorable condicionado al documento de aprobación inicial de la modificación propuesta.

- Informe favorable de Incidencia Territorial consta oficio emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla de 12/05/2015 debiendo el proyecto completar y/o adaptar su documentación y sus determinaciones en determinados aspectos:

a) En cuanto a la prevención de riesgos, la directriz 105 del POTA establece en su punto 4 que hasta tanto se efectúe la delimitación de las zonas inundables por la administración territorial y urbanística, las administraciones competentes para la autorización de instalaciones, obras y edificaciones aplicarán cautelarmente los criterios establecidos en el punto 3 de la misma en cuanto a la compatibilidad de usos, por lo que así debe reflejarse en la normativa urbanística.

b) Respecto a la red hidrográfica, el art. 90 del POTA, con carácter igualmente de directriz determina que la totalidad de los cauces fluviales, incluyendo las aguas y las zonas de protección de las márgenes establecidas en la Ley de Aguas constituyen un dominio público que, como tal, ha de ser identificado, reconocido y protegido, siendo una determinación del plan la inclusión detallada de estas afecciones en el planeamiento territorial y urbanístico con el carácter de suelo no urbanizable de especial protección.

c) En relación con las categorías de suelo no urbanizable, las establecidas en el art. 9.4.1 de las Normas Urbanísticas deberá coincidir con la denominación de las mismas de la leyenda de los planos de ordenación estructural O.2. Estructura General y Orgánica del Territorio y O.3. Clasificación del suelo. Término municipal; deberá incorporarse el proyecto una copia de los mismos a una escala adecuada que permita su análisis y comprensión.

d) Con carácter previo a la resolución de aprobación definitiva deberá incluirse en la memoria justificativa un apartado relativo a la coherencia de la propuesta con la ordenación del territorio.

e) En lo referente a las categorías del suelo no urbanizable debe identificarse el hábitat rural diseminado "Cepija" identificado en el Avance de Planeamiento aprobado por el pleno municipal de 25/04/2013.

- Informe de 06/11/2014 de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Salud y Bienestar Social, en el que se indica que "no se observa afectación al cementerio ni a su entorno no procediendo emitir informe Sanitario.

- Informe arqueológico emitido el 08/06/2015 de la Delegación Territorial en Sevilla de Educación, Cultura y Deporte estableciendo una serie de determinaciones a incluir en la normativa modificada: « ... vemos necesario introducir, dado el incremento de actividad edificatoria que posibilita el artículo 9.3.2. 'Condiciones particulares para los diversos usos edificatorio' condiciones a las edificaciones en parcelas situadas en el interior de los límites de los yacimientos arqueológicos recogidos en el PGOU de modo que si la parcela coincidiese con los límites de un yacimiento arqueológico, la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural deberá informar con carácter previo su viabilidad".

- Escrito de Red Eléctrica España, de fecha 3/10/2014, en el que se pone de manifiesto que es propietaria de una línea aérea de transporte de energía eléctrica a 220 kV Dos Hermanas-Puerto Real, que pudiera verse afectada por la modificación de referencia. En este sentido, los servicios técnicos municipales informan que el documento no modifica las determinaciones propias del suelo sometido a servidumbres de tendidos eléctricos ni a la planimetría del espacio afectado por la línea de distribución eléctrica.

Tras la Primera aprobación provisional de 29/10/2015 se emiten los siguientes informes:

- Informe desfavorable de 15/02/2016 del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento y Vivienda indicando que .."no se ha contemplado en el documento referencia a los accesos a las nuevas actividades, tal y como se expreso en el informe de la Dirección General de infraestructuras.

- Informe de 09/02/2016 del Servicio de Infraestructuras del Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en sentido favorable incluyendo el documento un nuevo apartado para el artículo 3.6.1 de las Normas Urbanísticas relativo a las condiciones particulares para el suelo afectado por el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía.

- Informe favorable el Servicio de Bienes Culturales de 26/02/2016 de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte "indicando que en el año 2000 se llevo a cabo la Revisión y actualización del inventario de yacimientos arqueológicos del término municipal de las Cabezas de San Juan. De otra parte, las condiciones particulares para el suelo sujeto a protección de yacimientos arqueológicos están reguladas en el artículo 3.6.7 de las Normas Urbanísticas vigentes que no se modifica. Por tanto se da cumplimiento a las limitaciones del informe arqueológico de 08/06/2015 en dicho artículo".

Tras la Segunda aprobación provisional de 31/03/2016 se emiten los siguientes informes:

- Informe favorable de 19/05/2016 del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento y Vivienda al documento aprobado provisionalmente por el pleno municipal el 31/03/2016 dado que "se ha incluido referencia a las afecciones acústicas y se hace referencia a los accesos a las nuevas actividades".

- Informe de 22/11/2016 del Servicio de Salud Ambiental Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica en relación al informe ambiental estratégico indicando que "el documento no está sometido a Evaluación de Impacto en Salud debiendo no obstante el documento ambiental evaluar los efectos significativos sobre la población



y la salud humana que puedan derivarse del planeamiento debiendo subsanarse esa deficiencia.”

- Informe del Servicio de Protección Ambiental de 05/05/2016 indicando que con la entrada en vigor del Decreto-Ley 3/2015 de 3 de marzo, el documento de Modificación núm. 4 debe someterse la procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

- Informe del Servicio de Protección Ambiental de 12/01/2017 indicando que de conformidad con el informe del Servicio de Salud Ambiental Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de 22/11/2016 se requiere subsanar el documento ambiental presentado.

- Informe Ambiental Estratégico de 29/03/2017 resolviendo que la Modificación 4 no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el informe ambiental que pueden concretarse en:

- Establecer distancias mínimas a linderos en los invernaderos.
- Eliminar en los artículos 3.6.12.2 y 9.4.5.1 la referencia al Decreto 419/2000 de aprobación del PORN del Complejo Endorreico Lebrija-Las Cabezas habiendo sido actualizado por Decreto 1/2017 de 10 de enero, Anexo XVI.
- En los artículos 3.6.12.2 y 9.4.7.1 debe quedar correctamente reflejado que el PORN del Paraje Natural Brazo del Este aprobado por Decreto 198/2008 fue modificado por el Decreto 348/2011 de 22 de noviembre por el que se declara Zona de Especial Protección para las Aves, dicho paraje.
- En el documento urbanístico debe quedar reflejado que los terrenos “Salado de Lebrija-Las Cabezas” es una Zona Especial de Conservación mediante Decreto 113/2015 de 17 de marzo cuya delimitación cartográfica está incluida en el Anexo XXII de dicho Decreto.

- Informe de 01/06/2017 de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transportes y Vivienda del Ministerio de Fomento en el que se indica:

- En el documento deben recogerse las limitaciones a la propiedad adyacentes a las líneas ferroviarias de la Red de Interés General (zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación).
- Los terrenos ocupados por la infraestructuras ferroviarias que forman dicha Red deben estar calificados como Sistema General ferroviario o equivalente, de titularidad estatal, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

- Informe con entrada en el registro municipal el 14/06/2017 de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, Servicio Provincial de Costas en Sevilla, del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente indicando que no pueden comprobar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas dado que no constan los planos de ordenación en el documento remitido.

- Informe favorable con condiciones de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento con registro de entrada en el Ayuntamiento de fecha 26/07/2017 en el que se hacen una serie de observaciones: “...el documento de Modificación núm. 4 debe incorporar el plano de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Jerez que figura en el Anexo I del informe debiendo dejar constancia expresa de ello en la normativa de su documentación.” Además se hacen una serie de observaciones a tener en cuenta: la instalación de aerogeneradores debe asegurar el cumplimiento de la normativa en relación a las Servidumbres aeronáuticas, las construcciones y edificaciones no pueden sobrepasar las servidumbres aeronáuticas, todas las construcciones o instalaciones que puedan implantarse deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, AESA podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro del área de Servidumbres Aeronáuticas...

- Informe con entrada en el registro municipal el 31/07/2017, de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento informando que debe modificarse el artículo 3.6.2 "Condiciones Particulares para el suelo sujeto a protección del dominio público de carreteras y sus zonas de servidumbre y policía del documento" incluyendo las siguientes consideraciones:

- Sustituir la Ley de Carreteras de aplicación que es la Ley 37/2015 de 29 de septiembre en los apartados 1 y 3 del citado artículo.
- Modificar la línea límite de edificación de 25 a 50 m en ramales de enlace, vías de giro, nudos varios, cambios de sentido e intersecciones.
- Se aporta en el informe la redacción que ha de tener el nuevo apartado 8. : "El acceso a las nuevas actividades será único. Se definirá en proyecto específico, conforme a la norma 3.1-IC de Trazado (aprobada por Orden FOM 273/2016, de 19 de febrero, BOE de 04/03/2016) y a la Orden del 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalación servicios, en aquellas disposiciones que no se opongan a lo establecido en la referida norma 3.1-IC de Trazado. El proyecto estará firmado por técnico competente, y visado por el Colegio Oficial correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización, en su caso".
- Se debe modificar el capítulo 8 "Elementos con Incidencia Territorial" en el apartado carreteras del Anexo 2 así como el documento ambiental estratégico, capítulo 12, apartado 2. "Medidas previstas sobre las condiciones particulares para el suelo sujeto a protección del dominio público de carreteras y sus zonas de servidumbre y policía.

- Informe desfavorable de 15/09/2017 de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente en el que se indican unas deficiencias que previamente a la aprobación definitiva de la Modificación núm. 4 deberá subsanarse y remitirse el documento completo, diligenciado a la Dirección General a través del Servicio Provincial de Costas en Sevilla y que son las siguientes:

- De la documentación aportada no es posible verificar la representación de las líneas de deslinde del dominio público marítimo terrestre, las servidumbres de tránsito, de protección y acceso al mar y la zona de influencia. Dichas líneas deberán reflejarse en los planos conforme lo establecido en el artículo 227.4a) del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, con arreglo a los datos que, previa petición facilitará el Servicio Provincial de Costas en Sevilla, a efectos de poder informar sobre los usos propuestos en la zona de afección de la normativa de Costas.
- En relación a la regulación normativa se observa que no se recoge ni la Ley de Costas ni su Reglamento General por lo que para una mayor claridad y a fin de evitar interpretaciones que puedan inducir a error deberán incluirse explícitamente en las Normas Urbanísticas al menos las limitaciones siguientes:
  - La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el Título II de la Ley de Costas. En cualquier caso las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar con los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
  - Se deberá garantizar el respecto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en la zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

- Informe favorable con registro de salida 06/10/2017 de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente en relación a la nueva redacción del Título Noveno “Condiciones Particulares para el suelo No urbanizable” Capítulo 1, 3 y 4 y en concreto los artículos 3.6.1, 3.6.11, 3.6.12, 9.4.5 y 9.4.7.

Tras la Tercera aprobación provisional el 30/11/2017 se emiten los siguientes informes

- Informe con entrada en el registro municipal el 16/01/18, de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental en el que se indica que el documento, al objeto de poder ser informado favorablemente, debe subsanarse con las siguientes consideraciones:

- La línea Límite de Edificación de las autopistas y autovías se ubica a 50 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima, mientras que la de carreteras convencionales, multicarril (la nueva Ley de Carreteras no recoge el término vías rápidas como aparece en el documento) se sitúa a 25 m. Por tanto debe subsanarse en el documento que la línea de Edificación de las vías rápidas (habría que cambiarlo a carreteras multicarril) y de las carreteras convencionales es de 25 m. y no de 50 m. como se recoge en el documento (concretamente la Línea Límite de edificación de la N-4 se fija en 25 m. y no en 50 m. como se recoge en el documento).
- Por otro lado los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales de cualquier carretera de la Red de Carreteras del Estado (convencional, autovía, autopista y carreteras multicarril) tienen una línea límite de edificación de 50 m. y no de 25 como se recoge en el documento.

- Informe de 24/01/18 de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transportes y Vivienda, en sentido favorable dado que se han recogido adecuadamente las observaciones contenidas en el informe de 1 de junio de 2017.

- Informe favorable con condiciones de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento de fecha 27/02/2018 con entrada en el registro municipal el 02/03/2018 en el que se establece: “...se han modificado las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Jerez debiendo incorporarse en el documento de Modificación núm. 4 el plano de servidumbres aeronáuticas de dicho aeropuerto que figura en el Anexo I del informe. Se reitera nuevamente lo indicado en el informe de 20/07/2017 en cuanto a que debe además dejarse constancia de ello en la normativa del planeamiento, ya que no se observa recogido en la documentación recibida.” Además se hacen una serie de observaciones a tener en cuenta: la instalación de aerogeneradores debe asegurar el cumplimiento de la normativa en relación a las Servidumbres Aeronáuticas, las construcciones y edificaciones no pueden sobrepasar las servidumbres aeronáuticas, todas las construcciones o instalaciones que puedan implantarse deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, AESA podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro del área de Servidumbres Aeronáuticas...

Sexto. Al estudio de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, emite Informe de fecha 02/07/2018 concluyendo lo siguiente: “se informa favorablemente de forma parcial la modificación nº4 de Las Cabezas de San Juan

por adecuarse el mismo, en general, a la normativa sectorial y urbanística de aplicación según se ha expresado en este informe, debiendo, no obstante, realizarse una serie de correcciones que afectan a algunas determinaciones del Plan Incluidas en la Memoria, Normas Urbanísticas, y Planos.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. De conformidad con el Decreto de la Presidencia de 12/2017, de 8 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, manteniendo vigente 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.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Sevilla 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 12.1.d) del Decreto 36/2014.

Tercero. La tramitación seguida por el Ayuntamiento para la resolución definitiva de este instrumento, se ha ajustado a lo establecido por los art. 19, 32, 36.2 y 39 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. En base a las consideraciones recogidas en el informe del Servicio de Urbanismo, citado en el Antecedente Sexto, se enumeran a continuación las deficiencias que, deberán ser subsanadas, corregidas o eliminadas, según proceda:

“a) Respecto a los informes sectoriales

- En relación al Informe en materia de Carreteras del Estado se señalan las siguientes correcciones a realizar en el Plan:

Se deberá corregir el artículo 3.6.2 de las Normas Urbanísticas, el capítulo 8 “Elementos con Incidencia Territorial” en el apartado carreteras del Anexo 2 así como el documento ambiental estratégico, capítulo 12, apartado 2 “Medidas previstas sobre las condiciones particulares para el suelo sujeto a protección del dominio público de carreteras y sus zonas de servidumbre y policía”, conforme al informe emitido:

La verificación del cumplimiento de la subsanación del condicionado necesitará informe favorable del Órgano competente en materia de Carreteras del Estado.

- En relación al Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento se señalan las siguientes correcciones a realizar en el Plan:

Se deberá corregir el artículo 3.6.13 de las Normas Urbanísticas y aportar el plano 10 “Servidumbres aeronáuticos” conforme al informe emitido.

La verificación del cumplimiento de la subsanación del condicionado necesitará informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

- En relación al Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente se señalan las siguientes correcciones a realizar en el Plan:  
Se deberá aportar el plano conforme al informe emitido.  
La verificación del cumplimiento de la subsanación del condicionado necesitará informe favorable de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.
- b) Debe eliminarse del artículo 9.1.3 “Condiciones para evitar la formación de asentamiento” apartado 2.1 “Parcelación”, letra c) lo que a continuación se cita: “ ..., salvo que las edificaciones existentes hayan sido objeto de declaración de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación”.
- c) Debe corregirse del artículo 9.1.3 “Condiciones para evitar la formación de asentamiento” apartado 2.2 “Edificación” letra e) incorporando: “... . Sin perjuicio del ejercicio inexcusable de las potestades disciplinarias que correspondan sobre el resto de situaciones en las que se encuentren la edificaciones existentes”.
- d) Debe corregirse el artículo 9.3.2 “Condiciones particulares para los diversos usos edificatorios” atendiendo a las siguientes observaciones:
  - No se justifica la eliminación del parámetro de altura máxima de las construcciones permanentes al servicio de explotaciones ganaderas debiendo en su caso hacer referencia al artículo 9.3.1 de las Normas Urbanísticas. En relación a la separación mínima respecto al suelo urbano y urbanizable de dichas instalaciones se estará a lo dispuesto en el informe ambiental en relación a la regulación sectorial en materia de sanidad animal.
  - No se justifica la eliminación del parámetro de altura máxima de las construcciones asociadas a Actuaciones de Interés Público como las instalaciones de carácter agrario no vinculados a una explotación agraria, granjas destinadas a la cría y engorde de animales con carácter intensivo, construcciones asociadas a usos industriales autorizables en suelo no urbanizable, construcciones asociadas a usos terciarios autorizables en suelo no urbanizable, campamentos de turismo y áreas de acampada, debiendo en su caso hacer referencia al artículo 9.3.1 de las Normas Urbanísticas.
  - Debe hacerse referencia al artículo 9.2.6 de las Normas Urbanísticas en relación a la superficie mínima de parcela de los usos previstos en el apartado correspondiente a la zona funcional de las carreteras y áreas de servicio.
- e) Debe incorporarse en los planos 02 “Estructura General y Orgánica del Territorio” y plano 03 “Clasificación del Suelo, Término Municipal”, la delimitación de los asentamientos urbanísticos “Valdeperros” y “La Peña” y del hábitat rural diseminado denominado “Cepija” del Avance de Planeamiento aprobado definitivamente por el pleno municipal el 25/04/2013.
- d) Debe incorporarse el plano 10 “Servidumbres aeronáuticos” según se establece en el informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
- f) Las correcciones anteriores y en particular el apartado a) anterior deben reflejarse en todas las partes integrantes del documento y en concreto en el Anexo 2. Así mismo, dada la introducción de nuevos artículos, 3.6.12, 3.6.13, 3.6.14 y 9.4.7 debe modificarse el índice de las NN.SS.»

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud de lo establecido por el art. 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 9.4 del citado Decreto, de conformidad con el art. 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y la Ley 9/2007, de 22 octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía



## A C U E R D A

«Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), con última aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 30/11/2017, de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 33.2 c), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este punto, se distinguen los siguientes apartados:

a) La aprobación definitiva de la Modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas a continuación, supeditando a ello el registro y publicación del citado documento urbanístico:

- En relación al Informe en materia de Carreteras del Estado se señalan las siguientes correcciones a realizar en el Plan:

Se deberá corregir el artículo 3.6.2 de las Normas Urbanísticas, el capítulo 8 “Elementos con Incidencia Territorial” en el apartado carreteras del Anexo 2 así como el documento ambiental estratégico, capítulo 12, apartado 2 “Medidas previstas sobre las condiciones particulares para el suelo sujeto a protección del dominio público de carreteras y sus zonas de servidumbre y policía”, conforme al informe emitido:

La verificación del cumplimiento de la subsanación del condicionado necesitará informe favorable del Órgano competente en materia de Carreteras del Estado.

- En relación al Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento se señalan las siguientes correcciones a realizar en el Plan:

Se deberá corregir el artículo 3.6.13 de las Normas Urbanísticas y aportar el plano 10 “Servidumbres aeronáuticos” conforme al informe emitido.

La verificación del cumplimiento de la subsanación del condicionado necesitará informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

- En relación al Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente se señalan las siguientes correcciones a realizar en el Plan:

Se deberá aportar el plano conforme al informe emitido.

La verificación del cumplimiento de la subsanación del condicionado necesitará informe favorable de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.

- Debe corregirse del artículo 9.1.3 “Condiciones para evitar la formación de asentamiento” apartado 2.2 “Edificación” letra e) incorporando: “... Sin perjuicio del ejercicio inexcusable de las potestades disciplinarias que correspondan sobre el resto de situaciones en las que se encuentren la edificaciones existentes”.

- Debe corregirse el artículo 9.3.2 “Condiciones particulares para los diversos usos edificatorios” atendiendo a las siguientes observaciones:

- No se justifica la eliminación del parámetro de altura máxima de las construcciones permanentes al servicio de explotaciones ganaderas debiendo en su caso hacer referencia al artículo 9.3.1 de las Normas Urbanísticas. En relación a la separación mínima respecto al suelo urbano y urbanizable de dichas instalaciones se estará a lo dispuesto en el informe ambiental en relación a la regulación sectorial en materia de sanidad animal.

- No se justifica la eliminación del parámetro de altura máxima de las construcciones asociadas a Actuaciones de Interés Público como las instalaciones de carácter agrario no vinculados a una explotación agraria, granjas destinadas a la cría y engorde de animales con carácter intensivo, construcciones asociadas a usos industriales autorizables en suelo no urbanizable, construcciones asociadas a usos terciarios autorizables en suelo no urbanizable, campamentos de turismo

y áreas de acampada, debiendo en su caso hacer referencia al artículo 9.3.1 de las Normas Urbanísticas.

- Debe hacerse referencia al artículo 9.2.6 de las Normas Urbanísticas en relación a la superficie mínima de parcela de los usos previstos en el apartado correspondiente a la zona funcional de las carreteras y áreas de servicio.
  - Debe incorporarse en los planos 02 “Estructura General y Orgánica del Territorio” y plano 03 “Clasificación del Suelo, Término Municipal”, la delimitación de los asentamientos urbanísticos “Valdeperros” y “La Peña” y del hábitat rural diseminado denominado “Cepija” del Avance de Planeamiento aprobado definitivamente por el pleno municipal el 25/04/2013.
  - Debe incorporarse el plano 10 “Servidumbres aeronáuticas” según se establece en el informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
  - Las correcciones anteriores y en particular el apartado a) anterior deben reflejarse en todas las partes integrantes del documento y en concreto en el Anexo 2. Así mismo, dada la introducción de nuevos artículos, 3.6.12, 3.6.13, 3.6.14 y 9.4.7 debe modificarse el índice de las NN.SS.
- b) Denegar la aprobación definitiva de la parte del articulado que se cita a continuación, en relación a la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla):
- Artículo 9.1.3 “Condiciones para evitar la formación de asentamiento” apartado 2.1 “Parcelación”, letra c): “... salvo que las edificaciones existentes hayan sido objeto de declaración de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación”.

Segundo. A los efectos de subsanar las deficiencias de la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), supeditando a ello el registro y publicación del documento urbanístico, el Ayuntamiento deberá elaborar un Documento de Cumplimiento que conste exclusivamente de las correcciones citadas en el subapartado a) del punto Primero, del presente acuerdo, acompañado de los informes sectoriales de verificación necesarios. El Pleno del Ayuntamiento deberá tener conocimiento de este documento, presentándose el mismo ante la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla para su verificación, con carácter previo al registro y publicación.

Tercero. Notificar al Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), el presente acuerdo.

Cuarto. Tras la verificación y/o aprobación de los respectivos documentos de cumplimiento, se procederá a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

Quinto. Tras el depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, se procederá a la publicación en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, (BOJA), de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero. Asimismo, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible, tras su publicación, en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA ([www.juntadeandalucia.es/medioambiente](http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente))».

Contra el contenido del presente acuerdo que haya sido objeto de aprobación, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en

el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo; así como el artículo 10.1 b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con cumplimiento de los requisitos previstos en esta Ley.

Asimismo, contra el contenido del presente acuerdo que haya sido objeto de denegación, y que no ponen fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes contados a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, órgano competente para resolver, de conformidad con los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 20.4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44, en relación con el artículo 46.6 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, para los litigios entre Administraciones Públicas.

### ANEXO III

«Título tercero. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo 6. Régimen de los suelos sujetos a afecciones administrativas

Artículo 3.6.1. Condiciones particulares para el suelo afectado por el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía.

1. Definen el dominio público hidráulico las líneas de máxima crecida ordinaria de las aguas continentales superficiales y subterráneas, de los cauces públicos, los lechos de los lagos, lagunas y embalses de cauces públicos y las aguas procedentes de desalación una vez integrada en los anteriores elementos, y queda sujeto al régimen de usos que establece la vigente legislación de aguas: Texto Refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio), Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86, de 11 de abril), Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de junio) y Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98, de 24 de julio y OM de 23, de julio de 1999, BOE 27 de agosto), o disposiciones que la sustituyan.

2. Las bandas de terreno de cinco (5) metros de ancho contiguas al dominio público hidráulico, quedan sujetas a las servidumbres que establece el vigente Reglamento del Dominio Público Hidráulico, o disposición que lo sustituya.

3. Las bandas de terreno de cien (100) metros de anchura medidos a partir de los límites del dominio público hidráulico quedan sujetas al control de policía de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en los términos que establece el citado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4. El régimen de usos del suelo en cada una de estas zonas, es el resultante de la aplicación de los que correspondan en función de la legislación de aguas que se establece en el apartado 1 y del propio de cada una de las clases de suelo del término municipal de Las Cabezas de San Juan en las que esté situado. En consecuencia toda actividad que pretenda desarrollarse sobre los terrenos de dominio público, servidumbre y policía, precisa de concesión o autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y, en su caso, de licencia municipal.

5. Hasta tanto se efectúe la delimitación de las zonas inundables por la Administración territorial y urbanística, será de aplicación lo establecido en los aptdos. 3 y 4 de la Directriz 105 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Decreto 206/2.006, de 28 de noviembre). A tal efectos, los proyectos que se desarrollen dentro de los ámbitos de suelo no urbanizable del municipio, deberán justificar documental y gráficamente esta exigencia.

Artículo 3.6.2. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección del dominio público de carreteras y sus zonas de servidumbre y policía.

1. Las carreteras son las vías de dominio y uso público concebidas para la circulación de vehículos automóviles. Están reguladas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado, o por la Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de 12 de julio 2001 (BOE 188 de 7 agosto). En el término municipal de Las Cabezas de San Juan tienen esta consideración las siguientes vías:

a. De la red principal de carreteras:

- Autopista A-4 (E-05) de Sevilla a Cádiz. Carretera Nacional IV de Madrid a Cádiz.

b. De la red intercomarcal:

- Carretera A-371. Carretera A-471.

c. De la red secundaria:

- Carretera local SE-691. Carretera local SE-695.

- Carretera local SE-447. Carretera local SE-448.

- Carretera local SE-5208. Carretera local SE-5209.

- Carretera local SE-9010. Carretera local SE-9017.

- Carretera local SE-9021. Carretera local SE-9029.

2. Constituyen el dominio público los terrenos ocupados por las carreteras, sus elementos funcionales, es decir las zonas permanentemente afectas a su conservación o al servicio público viario, las áreas de servicio y las vías de servicio, así como la zona de dominio público adyacente.

Los terrenos de dominio público de las carreteras están sujetos al régimen de uso y autorizaciones que la citada legislación nacional y autonómica establece.

3. En aplicación de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado, o la Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de 12 de julio 2001 (BOE 188 de 7 agosto), se establece una zona de protección, en la que se distinguen:

Zona de dominio público: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa a la correspondiente autorización o concesión de la administración titular.

Zona de servidumbre legal: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación. Solo se admiten los usos compatibles con la seguridad vial y previa autorización de la administración titular).

Zona de afección: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

Zona de no edificación: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, desde la línea exterior de la calzada.

4. Limitaciones de uso:

En la zona comprendida entre la arista exterior de la explanación y la línea límite de la edificación, queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

En la zona comprendida entre la línea límite de la edificación y el límite exterior de la Zona de afección, se pedirá autorización al Organismo competente para realizar cualquier tipo de obras, instalaciones, fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, y plantar o talar árboles.

En las carreteras estatales que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el Ministerio competente podrá establecer la línea de edificación a una distancia inferior de la definida en el artículo 85 del Reglamento de Carreteras, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

Queda prohibida la publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de Dominio Público.

**5. Zonas afectadas:**

**Autopistas y autovías de la Red Nacional:**

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO	8 metros
ZONA DE SERVIDUMBRE	25 metros
ZONA DE AFECCIÓN	100 metros

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN	50 metros
----------------------	-----------

**Carreteras multicarril y resto de carreteras de la Red Nacional:**

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO	3 metros
ZONA DE SERVIDUMBRE	8 metros
ZONA DE AFECCIÓN	50 metros

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN	25 metros
----------------------	-----------

**Vías de gran capacidad de la Red Autonómica:**

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO	8 metros
ZONA DE SERVIDUMBRE	25 metros
ZONA DE AFECCIÓN	100 metros

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN	100 metros
----------------------	------------

**Vías convencionales de la Red Autonómica:**

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO	3 metros
ZONA DE SERVIDUMBRE	8 metros
ZONA DE AFECCIÓN	50 metros

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN	50 metros
----------------------	-----------

**Otras Carreteras de la Red Autonómica:**

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO	3 metros
ZONA DE SERVIDUMBRE	8 metros
ZONA DE AFECCIÓN	25 metros



La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN 25 metros

6. Queda prohibido, con carácter general, todo uso edificatorio en las franjas de terreno comprendidas entre las aristas de la calzada y las líneas paralelas a aquellas situadas a la distancia de:

Cien (100) metros en la variante de las Cabezas de San Juan.

Cincuenta (50) metros en la A-4.

Cincuenta (50) metros en los nudos y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales de cualquier carretera de la Red de Carreteras del Estado (convencional, autovía, autopista y carreteras multicarril).

Cincuenta (50) metros en la A-371, A-471 y resto de carreteras de ámbito provincial.

Veinticinco (25) metros en la N-IV.

Veinticinco (25) metros en los ramales de enlace y las vías de giro de intersecciones de carreteras de ámbito autonómico y provincial.

7. Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos por la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del titular de la vía en la que se genere el ruido.

8. El acceso a las nuevas actividades será único. Se definirá en proyecto específico, conforme a la norma 3.1-IC de Trazado (aprobada por Orden FOM 273/2016, de 19 de febrero, BOE de 04/03/2016) y a la Orden del 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalación servicios, en aquellas disposiciones que no se opongan a lo establecido en la referida norma 3.1-IC de Trazado. El proyecto estará firmado por técnico competente, y visado por el Colegio Oficial correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización, en su caso.

Artículo 3.6.4. Condiciones particulares para el suelo sujeto afectado por el dominio público de ferrocarriles y sus zonas de servidumbre y afección.

1. Las líneas de ferrocarril son vías de comunicaciones asociadas a la circulación de trenes, quedando sujetas al régimen de uso y autorizaciones que establece la Ley 38/2015, del Sector Ferroviario, así como la Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía, en función del tipo de vía. Se establecen en las líneas ferroviarias una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

2. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

3. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

4. A ambos lados de las líneas ferroviarias se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria 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 edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Artículo 3.6.11. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección por el Complejo Endorreico de Lebrija-Las Cabezas.

1. El ámbito territorial de este suelo es la Reserva Natural Complejo Endorreico de Lebrija-Las Cabezas, compuesto por la Laguna del Taraje y Charroao (lagunas dentro del término municipal de Las Cabezas), declarada en virtud del artículo 5.2 de la Ley 2/1989, de 18 de julio.

2. La delimitación del suelo, los objetivos y las normas de ordenación, uso y gestión, son las que recoge el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Complejo Endorreico de Lebrija-Las Cabezas, según lo dispuesto en el Anexo XVI del Decreto 1/2017, de 10 de enero. Así mismo, este suelo protegido, está sujeto a lo estipulado en la Ley 2/1989 y normas que lo complementen o sustituyan.

Artículo 3.6.12. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección por el Brazo del Este.

1. El ámbito territorial de este suelo es el Paraje Natural Brazo del Este, declarado en virtud del artículo 6 de la Ley 2/1989, de 18 de julio.

2. La delimitación del suelo, los objetivos y las normas de ordenación, uso y gestión, son las que recoge el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Brazo del Este, según lo dispuesto en el Decreto 198/2008, y posterior modificación mediante el Decreto 348/2011, de 22 de noviembre. Así mismo, este suelo protegido, está sujeto a lo estipulado en la Ley 2/1989 y normas que lo complementen o sustituyan.

Artículo 3.6.13. Condiciones particulares para el suelo sujeto a servidumbres aeronáuticas.

1. Los suelos incluidos dentro de estas zonas quedarán sujetos al cumplimiento del Real Decreto 762/2017, de 21 de julio (BOE núm. 216 de 8 de septiembre de 2017), por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez. El plano de ordenación núm. 10 del vigente PGOU define los límites de las servidumbres aeronáuticas de dicho aeropuerto.

2. Según marca el art. 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades, que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimiento del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir en el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas o de cualquier otra índole.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de las palas, se ha de asegurar que en ningún caso se incumpla la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

3. Al encontrarse una parte del término municipal de Las Cabezas de San Juan incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación en esta zona afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

4. En aquellas zonas del municipio de Las Cabezas de San Juan que no se encuentren situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, que se eleve a una altura superior a 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones áreas, conforme a lo dispuesto en el art. 8. del Decreto 584/72 en su actual redacción.

Artículo 3.6.14. Condiciones particulares para el suelo afectado por el Dominio Público Marítimo-Terrestre.

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.

2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar con los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

4. Las obras e instalaciones existentes en la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6. de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Título noveno

Condiciones particulares para el suelo no urbanizable

Capítulo 1

Generalidades

Artículo 9.1.3. Condiciones para evitar la formación de asentamientos.

1. Asentamiento de población, a efectos del presente Plan General, es toda agrupación de edificios, construcciones o instalaciones, cualquiera que sea su uso, que genere de manera objetiva la necesidad de prestar los servicios urbanísticos básicos de suministro de agua y electricidad, alumbrado público, saneamiento, accesos viarios o cualquier otro con las características propias de los suelos con destino urbano.

2. Dado que la formación de asentamientos de población depende del tamaño de las parcelas y de la posición de la edificación dentro de ellas, para evitarla y por tanto para evitar la aparición de suelos urbanos de hecho, las presentes normas establecen las siguientes condiciones sobre los actos de:

#### 2.1. Parcelación.

a) En suelo no urbanizable de Las Cabezas de San Juan quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que puedan dar lugar a núcleo de población.

Se entiende que la segregación puede dar lugar a la formación de un núcleo de población y, por tanto debe calificarse de parcelación urbanística, cuando del examen de la propuesta o de los indicios de hecho se aprecien cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. Cuando de resulta de la parcelación surjan o precisen la apertura de nuevos caminos de acceso a las fincas resultantes.

2. Cuando los parcelistas no tengan la condición de profesionales de la actividad agropecuaria o forestal.

3. Cuando las características de las parcelas resultantes sean similares a las propias del suelo urbano.

4. Cuando se prevean en el proyecto de parcelación o se aprecien en los terrenos objeto de la segregación, por el servicio de inspección, la presencia de obras o instalaciones para la dotación de las parcelas de servicios urbanísticos.

b) Sin perjuicio de lo previsto en el epígrafe d) de este apartado, sólo se permiten divisiones o segregaciones rústicas, es decir, las que obedezcan a razones propias del normal funcionamiento de la explotación agraria, forestal o ganadera o cualquier otro uso que no tenga como fin la posterior edificación de los mismos y cuando como consecuencia de la operación conjunta no resulte ninguna parcela inferior a la mínima específica de cada zona delimitada conforme al plano de clasificación del suelo del término municipal:

Zona de marisma: parcela mínima veinte mil (20.000) metros cuadrados.

Zona de campiña: diez mil (10.000) metros cuadrados.

Zona de sierra: parcela mínima treinta mil (30.000) metros cuadrados.

c) No se permitirán ningún tipo de parcelación rústica en las fincas en las que existan construcciones o usos ilegales.

d) Solo se pueden realizar divisiones de las que resulten parcelas de superficies inferiores a las indicadas, cuando se produzcan como consecuencia de actividades de ejecución del planeamiento, de ejecución de obras de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la legislación que le sea de aplicación.

#### 2.2. Edificación.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones que puedan ejecutarse en suelo no urbanizable por ser acordes con las condiciones particulares de cada zona deberán:

a) Situarse dentro de la parcela a la que están adscritos respetando las distancias a linderos que se establecen para cada zona y uso.

b) Respetar las distancias a las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes que establecen en las condiciones particulares de cada zona.

c) Cumplir las condiciones de compatibilidad de usos en relación con los existentes en las parcelas colindantes que se establecen con carácter general en el artículo 9.2.7.

d) Cumplir las características estéticas que se establecen para cada una de las zonas.

e) Los apartados b y c anteriores serán de aplicación respecto de las edificaciones existentes que se encuentren legalizadas, en situación legal de fuera de ordenación o reconocidas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. Sin perjuicio

del ejercicio inexcusable de las potestades disciplinarias que correspondan sobre el resto de situaciones en las que se encuentren las edificaciones existentes.

### Capítulo 3

#### Condiciones de edificación

Artículo 9.3.2. Condiciones particulares para los diversos usos edificatorios.

1. Construcciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias y forestales.

1.1. Invernaderos o protección de cultivos. Se consideran a efectos de estas normas, invernaderos a las construcciones fácilmente desmontables con cerramientos y cubiertas de materiales plásticos, destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias.

- No están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela, pero mantendrán la separación mínima a linderos de 3 m., y tendrán una altura máxima de una planta y tres (3) metros, medido a la parte inferior de cubierta.

- La instalación de estos elementos requerirá el mismo trámite y la misma documentación que la del resto de las construcciones destinadas a explotaciones agrarias.

- Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, se exigirá un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

- No se permiten actividades ajenas al cultivo, salvo la comercialización de sus propios productos, cuando se trate de invernaderos comerciales o viveros.

- En los viveros e invernaderos con venta al público, el área de venta no podrá ocupar más del cinco (5) por ciento de la superficie de la parcela.

- Los viveros y los invernaderos resolverán en el interior de su parcela el estacionamiento de vehículos.

- Para la instalación de los viveros o invernaderos la parcela mínima se establece en dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

1.2. Naves para el almacenamiento de la producción propia y la guarda de maquinaria y aperos al servicio de la propia explotación.

Cumplirán los siguientes requisitos generales:

a. Parcela mínima:

- Veinticinco mil (25.000) metros cuadrados en secano.

- Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en regadío.

b. Superficie edificable: su ocupación no superará en ningún caso uno y medio (1,5) por ciento de la superficie total de la parcela con un tope máximo de mil doscientos cincuenta (1.250) metros cuadrados, a partir de los cuales las instalaciones tendrán la consideración de industria agraria.

c. Situación de la edificación en la parcela:

1. Separación mínima a linderos: será de quince (15) metros.

2. Separación mínima respecto a carreteras: cincuenta (50) metros.

3. Separación mínima respecto del suelo urbano y urbanizable: doscientos cincuenta (250) metros.

4. Separación mínima respecto de cualquier edificación preexistente: cien (100) metros.

5. Para que se pueda autorizar esta construcción, en un radio de doscientos (200) metros, no deben preexistir más de 4 edificaciones.

6. Los apartados 1,4 y 5 no serán de aplicación para la resolución de las solicitudes de licencia de edificación de las naves de apero que tengan previsto su emplazamiento en las fincas resultantes de proyectos de segregación de fincas rústicas, con destino al cultivo bajo abrigo. No obstante, el proyecto, junto con las demás exigencias previstas en el planeamiento y cualquier otra que le sea de aplicación, deberá acreditar el carácter aislado de la edificación.



d. Características de la edificación:

1. No tendrán la consideración de nave agrícola aquella edificación proyectada que presente huecos de ventana o puertas de acceso propios del uso residencial.

2. Las puertas de acceso dispondrán de un ancho mínimo de dos metros y medio (2,50). Se prohíbe la presencia de escalones. Sólo se permitirá más de una puerta de acceso a la edificación, cuando quede debidamente justificada su necesidad.

3. Se prohíben los porches anexos a la edificación.

4. En cada cara del cerramiento exterior, la superficie de los huecos de ventilación no podrán superar el cinco (5) por ciento de la totalidad de la superficie del paramento. De este cómputo se excluyen las puertas de acceso, así como los huecos de ventilación circulares que se sitúen a una altura superior a dos metros y medio (2,50) del suelo.

5. Con carácter general, estas edificaciones tendrán una sola planta.

6. Estos criterios lo son sin perjuicio de las limitaciones que marcan las condiciones generales de edificación incluidas en el art. 9.3.1. de las normas urbanísticas.

1.3. Viviendas asociadas al uso agrícola.

Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unitaria, con independencia del tamaño de aquélla; la adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, haciendo constar la condición de indivisible de la misma.

2. Construcciones ligadas a explotaciones ganaderas.

A. Las construcciones permanentes al servicio de explotaciones ganaderas, únicamente podrán situarse en aquellas zonas del suelo no urbanizable cuya regulación lo permita expresamente, y cumplirán los siguientes requisitos generales:

Superficie máxima edificable: La que resulte de una ocupación máxima del dos (2) por ciento de la superficie de la parcela con un límite máximo de dos mil (2000) metros cuadrados construidos a partir de los cuales las instalaciones deberán tramitarse como Actuaciones de Interés Público.

Altura máxima: Se estará a lo dispuesto en el art. 9.3.1 aptdo. 2 de las Normas Urbanísticas.

Situación de la edificación en la parcela:

Separación mínima a linderos libres de edificación: veinticinco (25) metros lineales.

Separación respecto a carreteras: cincuenta (50) metros lineales.

Separación mínima respecto al suelo urbano y urbanizable del municipio: quinientos (500) metros. Sin perjuicio de lo anterior, queda expresamente prohibida la implantación de construcciones permanentes al servicio de explotaciones ganaderas en la franja comprendida entre el núcleo urbano de Las Cabezas y la variante de la carretera A-471.

Los proyectos para su edificación además de estar sujetos al correspondiente procedimiento de prevención ambiental, a las autorizaciones pertinentes en razón de la actividad y a la correspondiente licencia de obras, deberán cuantificar pormenorizadamente el volumen de residuos sólidos y líquidos que generen y justificar los procedimientos para su eliminación que en ningún caso podrá ser el vertido directo. El ayuntamiento no concederá la autorización o licencia necesaria para las obras de urbanización, construcción o demolición en el caso de que el solicitante no acredite suficientemente el destino de los residuos que se vayan a producir.

B. Establos, cuadras, granjas u otras instalaciones de ganado vinculadas a la explotaciones de pequeña capacidad asociadas a usos rústicos y de carácter familiar, deberán cumplir con las condiciones exigidas para las construcciones permanentes al servicio de explotaciones ganaderas, salvo la distancia mínima a linderos, que para este supuesto, será de 10 metros.

C. Vivienda asociada. Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unitaria, con independencia del tamaño de aquélla; la adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, haciendo constar la condición de indivisible de la misma.

### 3. Construcciones asociadas a Actuaciones de Interés Público.

Las construcciones e instalaciones asociadas a actividades que tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público reguladas en el Artículo 42.1 de la LOUA, además de cumplir los requisitos que se determinan en ese artículo, quedan afectadas al cumplimiento de las condiciones particulares que establece el presente Plan General en función del grupo de actividad al que pertenezcan. Aquellas actividades para las que no se fijan condiciones particulares, quedarán sometidas a la legislación sectorial correspondiente en cada caso.

A. Construcciones asociadas a usos productivos característicos del medio rural o incompatible con el medio urbano.

#### Grupo I

a. Las instalaciones de carácter agrario no vinculados a una explotación agraria deberán atenerse a las siguientes condiciones de edificación:

La superficie mínima de la parcela será de dos mil quinientos mil (2500) metros cuadrados.

La superficie de edificaciones será la funcionalmente indispensable para el desarrollo de los procesos de producción característicos de la actividad y, en cualquier caso no podrá ocupar más del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela.

Las edificaciones se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca y un mínimo de doscientos cincuenta (250) metros del suelo urbano o urbanizable salvo que en función de la actividad desarrollada deban mantener separaciones mayores en aplicación de los criterios de compatibilidad que establece el artículo 9.2.7.

Para la altura máxima permitida se estará a lo dispuesto en el art. 9.3.1. aptdo. 2 de las Normas Urbanísticas.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

Los procedimientos de depuración y vertido de los aguas residuales, purines, alpechines, y en general cualquier subproducto del proceso productivo de carácter sólido o líquido, orgánico o inorgánico deberá quedar suficientemente justificado en el proyecto, quedando prohibida cualquier solución consistente en el vertido directo, sin tratamiento, a terrenos o cauces ya sean públicos o privados así como su almacenamiento indefinido sin depuración o tratamiento adecuado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.4.3.

b. Las industrias y almacenes característicos del medio rural cumplirán las condiciones que se establecen a continuación para las actividades del Grupo II.

c. Las granjas destinadas a la cría y engorde de animales con carácter intensivo se atenderán a las siguientes condiciones:

La superficie mínima de la parcela será de dos mil quinientos (2500) metros cuadrados.

La superficie de edificaciones será la funcionalmente indispensable para el desarrollo de los procesos de producción característicos de la actividad y, en cualquier caso no podrá ocupar más del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela.

Las edificaciones se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca y un mínimo de quinientos (500) metros del suelo urbano o urbanizable salvo que en función de la regulación sectorial de la actividad desarrollada deban mantener separaciones mayores.

Para la altura máxima permitida se estará a lo dispuesto en el art. 9.3.1 aptdo. 2 de las Normas Urbanísticas.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

Los procedimientos de depuración y vertido de los aguas residuales, purines, alpechines, y en general cualquier subproducto del proceso productivo de carácter sólido o líquido, orgánico o inorgánico deberá quedar suficientemente justificado en el proyecto, quedando prohibida cualquier solución consistente en el vertido directo, sin tratamiento,

a terrenos o cauces ya sean públicos o privados así como su almacenamiento indefinido sin depuración o tratamiento adecuado.

#### Grupo II

a. Las construcciones asociadas a usos industriales autorizables en el suelo no urbanizable deberán atenerse a las condiciones de edificación que se establecen con carácter general en el artículo 6.4.5.2 para el uso industrial, y las que con carácter específico se establecen a continuación:

La superficie mínima de la parcela será de cinco mil (5000) metros cuadrados.

La superficie de edificaciones será la funcionalmente indispensable para el desarrollo de los procesos de producción característicos de la actividad y, en cualquier caso no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la parcela.

Las edificaciones se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca.

Para la altura máxima permitida se estará a lo dispuesto en el art. 9.3.1 aptdo. 2 de las Normas Urbanísticas.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

Los procedimientos de depuración y vertido de los aguas residuales, purines, alpechines, y en general cualquier subproducto del proceso productivo de carácter sólido o líquido, orgánico o inorgánico deberá quedar suficientemente justificado en el proyecto, quedando prohibida cualquier solución consistente en el vertido directo, sin tratamiento, a terrenos o cauces ya sean públicos o privados así como su almacenamiento indefinido sin depuración o tratamiento adecuado.

b. Construcciones asociadas a las explotaciones extractivas. La superficie de edificaciones auxiliares asociadas a actividades extractivas será la funcionalmente indispensable para la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias primas extraídas. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca.

El proyecto deberá expresar pormenorizadamente la naturaleza y cuantía de los materiales residuales sólidos y líquidos resultantes de los procesos de extracción y transformación y los procedimientos que para su eliminación o recuperación se utilicen en el proceso productivo.

Queda expresamente prohibido el almacenamiento sin tratamiento de los residuos en escombreras, balsas de decantación o cualquier otro procedimiento de acumulación sin tratamiento por períodos superiores a un (1) año.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

En todo caso, deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que se proyectarán de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño, adoptando las medidas oportunas a efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje, que podrán incluir la exigencia de arbolado de todo el perímetro, incluso con disposiciones de doble hilera.

Son de aplicación, además las siguientes condiciones específicas:

1. En los lechos fluviales las extracciones de áridos u otros materiales sólo se autorizarán en los siguientes casos:

1.a. En localizaciones concretas y asociadas a labores de mantenimiento y mejora del cauce, emprendidas por la Administración o aprobadas y supervisadas por ésta. Las condiciones relativas al volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de estas se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.

1.b. En áreas extractivas expresamente delimitadas y con las condiciones que se fijen en un plan de ordenación de los recursos naturales o un plan especial de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.

2. En suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario calificado como marisma y campiña, las explotaciones se permiten en las condiciones del subapartado precedente.

3. Mientras no existan los instrumentos citados en los dos apartados anteriores, podrán autorizarse explotaciones aisladas a propuesta de los particulares interesados, delimitándose el área extractiva correspondiente mediante la preceptiva licencia.

4. La solicitud de la licencia se acompañará de un proyecto de explotación, que comprenderá al menos los siguientes documentos, con independencia de cuantos otros exija la legislación específica en relación con las autorizaciones de los organismos sectoriales en materia de minas y de medio ambiente:

A) Memoria descriptiva de la explotación, que incluirá los siguientes apartados mínimos:

- Descripción del medio físico (geología, hidrogeología, climatología, edafología, flora, fauna, geomorfología y paisaje) y del medio socioeconómico (situación geográfica, estado legal de los terrenos, usos y cultivos actuales, demografía, infraestructuras, accesos, posibles afecciones sobre el patrimonio natural o cultural).
- Descripción de la explotación minera (estado administrativo del dominio minero, datos básicos del yacimiento, método de explotación, reservas y estériles existentes, diseños de la explotación y de la escombrera, procedimientos de evacuación de aguas pluviales) Comprenderá previsiones en cuanto al volumen total de extracción y el volumen de estéril, así como del tratamiento posterior de éste en relación con la morfología definitiva de la extracción. También se incluirá el programa de ejecución, diseñado de modo que las labores de restauración se ajusten espacial y temporalmente a los trabajos de explotación, y que discurra el menor tiempo posible entre la fase de explotación y la de restauración. Se indicará el período previsible de explotación del recurso minero, con elaboración de un calendario que refleje, a lo largo de dicho período, el momento de ejecución de las diferentes fases de los trabajos de restauración y protección, relacionándolas con las labores de explotación; el calendario incluirá las labores de restauración posteriores A los períodos de explotación.

B) Planos:

- Planos de situación en relación con el plan general y con los elementos territoriales con respecto a los que resulte relevante la localización. Se respetarán unas distancias mínimas de cuarenta (40) metros con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.
- Delimitación exacta del área de explotación sobre un plano topográfico a escala mínima 1/500, en el que se tome como cota 0 el punto más bajo del polígono y se expresen las coordenadas UTM de los vértices que definan el área de la explotación. Se acompañará con los esquemas acotados en planta y perfil que sean necesarios para que quede perfectamente claro el perímetro de la explotación, especialmente en la zona de actividad.

Sobre el plano anterior o sobre otros específicos en los que se refleje el estado actual de los terrenos y de su entorno, a escala suficiente, señalamiento de las propiedades afectadas, edificaciones, caminos, riegos, cerramientos, líneas aéreas o subterráneas de servicios, líneas o masas de arbolado, ejemplares significados y otros extremos análogos, curvas de nivel cada metro como máximo, así como los lindes de las propiedades cercanas que queden comprendidas en una corona de cien (100) metros de anchura que bordee los límites del área de explotación.

- Planos representativos de la explotación y del estado final de los terrenos, a escala no menor de 1:1.000, con curvas de nivel cada metro como máximo, frentes de explotación, instalaciones auxiliares, zonas de acopio, escombreras, accesos, redes

de evacuación de aguas residuales y las proyecciones horizontales y verticales correspondientes a las áreas de explotación y restauración proyectadas.

C) Identificación y valoración de los impactos sobre el medio ambiente de la extracción, con estudio de los efectos, según su volumen, sobre la topografía, la altimetría y los perfiles, así como sobre los restantes elementos localizados en la explotación o su entorno. Si, de acuerdo con el real decreto ley 9 /2000, de 6 de octubre o la normativa que lo desarrolle o sustituya, el proyecto de explotación debe ser objeto de evaluación de impacto ambiental, se contemplarán las condiciones contenidas en la declaración de impacto en orden a la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales. Se contendrá una previsión precisa sobre la morfología que adquirirá el espacio una vez concluidas las labores de extracción, teniéndose en cuenta para ello tanto la altura de los taludes, que no deberá superar los tres (3) metros ni una inclinación que implique riesgos apreciables de accidente, como las posibilidades de recuperación del espacio evacuado, teniendo en cuenta las necesidades actuales y futuras en función de la situación de la gravera dentro del término municipal.

Se expondrán detalladamente las acciones que se prevea adoptar con objeto de restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora, y con referencia a las medidas de prevención que deban ejecutarse antes del inicio de la explotación para prevenir, minorar y corregir los futuros impactos, las medidas correctoras a realizar durante las fases de investigación, creación de infraestructuras, operaciones de extracción del recurso, tratamiento y transporte, labores de restauración y medidas correctoras en la fase de abandono de la cantera.

A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.

5. Las licencias se sujetarán a las condiciones que procedan en relación con los efectos que revele el proyecto de la explotación y con la aprobación y ejecución del plan de restauración del espacio natural afectado, en los términos establecidos por la legislación sectorial aplicable. Todas las licencias que corresponda otorgar al Ayuntamiento serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

6. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen. Con independencia de las competencias de otras administraciones públicas y, en especial, de las asociadas a la evaluación del impacto ambiental, corresponde al Ayuntamiento velar por el cumplimiento de las medidas de protección del paisaje y del medio ambiente, y de reposición del suelo afectado a sus condiciones originales, y, en su caso, por la ejecución de las actuaciones de mejora y recuperación de suelos, que se establecerán en la correspondiente licencia.

#### Grupo III

a. Las construcciones asociadas a usos terciarios autorizables en suelo no urbanizable deberán atenerse a las condiciones que se establecen con carácter general en el artículo 6.4.7 y siguientes, a las que se establecen para todas las construcciones en el suelo no urbanizable en el artículo 9.3.1 y, a las que a continuación se relacionan:

Serán de aplicación las condiciones de edificación específicas para el uso concreto.

La superficie mínima de la parcela será de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

La superficie de edificaciones será la funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad y, en cualquier caso no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la parcela.



Se dispondrá, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos, o, en el caso de locales de pública concurrencia por cada cuatro plazas de aforo.

Las edificaciones se separarán un mínimo de diez (10) metros de los linderos de la finca.

Para la altura máxima permitida se estará a lo dispuesto en el art. 9.3.1. aptdo. 2 de las Normas Urbanísticas.

Los procedimientos de depuración y vertido de las aguas residuales deberán quedar suficientemente justificados en el proyecto, quedando prohibida cualquier solución consistente en el vertido directo, sin tratamiento, a terrenos o cauces ya sean públicos o privados.

b. Las construcciones asociadas a los usos que a continuación se relacionan, además de cumplir las condiciones que se establecen para todas las construcciones en el suelo no urbanizable en el artículo 9.3.1, se atenderán a la que con carácter específico establecen para cada uno de ellos.

A) Campamentos de turismo y áreas de acampada.

1. La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá una parcela mínima de veinticinco mil (25.000) metros cuadrados con acceso situado a menos de cien (100) metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por estas Normas. Deberá garantizarse la resolución de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.

2. No se admitirá la instalación de campamentos de turismo, áreas de acampada o acampadas en las siguientes situaciones:

2.a. En todas las zonas del suelo no urbanizable de protección específica.

2.b. En terrenos susceptibles de poder ser inundados.

2.c. En terrenos afectados por protección de dominio público hidráulico.

2.d. En terrenos situados a menos de quinientos (500) metros del perímetro de no edificación en el entorno de instalaciones extractivas.

2.e. En terrenos situados a menos de quinientos (500) metros de bienes de interés cultural declarados o incoados, yacimientos arqueológicos, y elementos y zonas calificados por estas normas como suelo no urbanizable de protección de la edificación rural de interés.

2.f. Los situados a una distancia inferior a quinientos (500) metros de aquellos terrenos dedicados a almacenamiento de desechos y residuos sólidos y a instalaciones depuradoras de aguas residuales o industriales ajenas.

2.g. Los situados a una distancia inferior a cincuenta (50) metros a cada lado de la red ferroviaria contados desde las aristas exteriores de la explanación. Respecto a carreteras se estará a lo dispuesto en cada caso por el órgano competente, prohibiéndose en todo caso la instalación a menos de diez (10) metros de la arista exterior de explanación.

2.h. En aquellos suelos afectados por servidumbres administrativas que las prohíban.

3. La ocupación por el área de acampada no superará el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la finca. El veinticinco por ciento (25%) restante deberá destinarse a calles interiores, zonas verdes, zonas deportivas y otros servicios de uso común. La capacidad del campamento y el dimensionamiento de servicios se determinará a razón de tres (3) personas por parcela o unidad de acampada.

El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.

La superficie construida correspondiente a edificaciones permanentes se limita al cinco (5) por ciento de la superficie de la parcela con un máximo de quinientos (500) metros cuadrados.

Para la altura máxima permitida se estará a lo dispuesto en el art. 9.3.1. aptdo. 2 de las Normas Urbanísticas.

4. El conjunto de la finca se cerrará mediante un vallado que impida el libre acceso y se rodeará con una doble hilera de arbolado.

La entrada al campamento tendrá una anchura mínima de cinco (5) metros en doble dirección o de tres (3) metros si es de dirección única.

Los viales interiores del campamento serán suficientes en número y sus dimensiones permitirán la circulación de equipos móviles de extinción de incendios y la rápida evacuación en caso de emergencia. Su anchura no podrá ser inferior a cinco (5) metros en viales de doble sentido, ni a tres (3) en viales de sentido único.

5. Además de las condiciones establecidas por estas normas urbanísticas, los campamentos de turismo y demás modalidades de acampada deberán satisfacer cuantas les impone el decreto 154/87 de 3 de junio y la legislación que lo complementa, modifique o sustituya.

6. Los campamentos de turismo no constituirán asentamiento de población cuando su régimen de utilización no sea el de propiedad del suelo y se limiten los periodos de acampada, prohibiéndose, en consecuencia, en otro caso.

B) Instalaciones de alojamiento turístico de carácter rural.

El alojamiento turístico de carácter rural podrá realizarse en casas rurales y en hoteles rurales.

B.1) Casas rurales. A estos efectos tendrán la consideración de casas rurales aquellas edificaciones de arquitectura tradicional o de excepcional valor arquitectónico, normalmente aisladas y vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales localizadas en suelo no urbanizable, junto con las edificaciones auxiliares directamente dependiente de las mismas: cuadras, establos, cuartos de aperos, molinos, lagares, etc.

Los inmuebles dispondrán como máximo de ocho (8) habitaciones dobles o individuales no pudiéndose sobrepasar la cifra de quince (15) plazas, y zonas comunes o exclusivas de estar, cocina, baño, jardines y patios.

B.2) Hoteles rurales. A efectos de estas normas tendrán la consideración de hoteles rurales los inmuebles de las mismas características arquitectónicas señaladas para las casas rurales.

Los inmuebles dispondrán como máximo de veinte (20) habitaciones dobles o individuales que dispondrán de baño de uso exclusivo, no pudiéndose sobrepasar la cifra de cuarenta (40) plazas, y dispondrán de zonas comunes de estar, comedor, jardines y patios. La zona de comedor podrá ser indistintamente de uso exclusivo para residentes o restaurante abierto al público.

No podrán tener la consideración de inmuebles aptos para el turismo rural:

1. Las edificaciones que no reúnan las características señaladas en los apartados B.1 o B.2.

2. Con carácter general, los construidos con posterioridad a 1.950, con excepción de los usos turísticos-recreativos previstos por el art. 9.2.6. Grupo III, aptdo. Ah).

3. Aquellos en los que se hubiera realizado obra nueva que supere el veinticinco (25%) de la superficie construida original.

4. Aquellos en los que se hubiese realizado obra nueva que desvirtúen las características arquitectónicas o tipológicas originales.

5. Las instalaciones móviles o estacionales de acampada, campamentos, refugios, albergues y análogas.

C) Usos característicos de la zona funcional de las carreteras y áreas de servicio.

Cumplirán la legislación vigente en materia de carreteras y las condiciones genéricas de edificación del uso terciario, salvo en la superficie mínima de parcela, que se mantiene en 2.500 m<sup>2</sup>. para los usos previstos en los aptdos. Ec) y Ed) del art. 9.2.6. de las Normas Urbanísticas, y que será de 10.000 m<sup>2</sup>. de parcela mínima para los usos previstos en los aptdos. Ea) y Eb) del art. 9.2.6. de las Normas Urbanísticas.

Los procedimientos de depuración y vertido de las aguas residuales deberán quedar suficientemente justificados en el proyecto, quedando prohibida cualquier solución

consistente en vertido directo, sin tratamiento, a terrenos o cauces, ya sean públicos o privados.

D) Viviendas aisladas asociadas a usos rústicos.

Desarrollarán tipologías edificatorias propias de la vivienda rural aislada bajo el programa de vivienda familiar. Serán de aplicación las condiciones de edificación específicas para la vivienda del uso concreto.

La superficie de las edificaciones será la funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad.

Su altura máxima será de siete (7) metros en cualquier caso.

Los procedimientos de depuración y vertido de las aguas residuales deberán quedar suficientemente justificados en el proyecto, quedando prohibida cualquier solución consistente en el vertido directo, sin tratamiento, a terrenos o cauces ya sean públicos o privados.

Artículo 9.4.5. Zona de protección del Complejo Endorreico Lebrija-Las Cabezas.

1. Ámbito:

Comprende aquellos suelos del término municipal incluidos en la reserva natural del complejo endorreico Lebrija-Las Cabezas establecidos por la Ley 2/89, de 18 de Julio, y de acuerdo con la delimitación que establece el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

La delimitación de cada una de las lagunas incluidas en el término municipal (Laguna del Taraje y Charroao) y su correspondiente zona de protección están contenidas en el documento gráfico: "Plano 02: Estructura General y Orgánica del Territorio" y "Plano 03: Clasificación de suelo. Término Municipal.

2. Condiciones de uso:

Los establecidos en el correspondiente PORN.

3. Condiciones de parcelación:

Queda prohibida cualquier fragmentación de la propiedad que suponga la división de cada una de las zonas unitarias protegidas.

4. Condiciones de edificación:

No se admite ningún tipo de edificación sobre estas zona.

Artículo 9.4.7. Zona de protección del Brazo del Este.

1. Ámbito:

Comprende aquellos suelos del término municipal incluidos en Paraje Natural Brazo del Este establecidos por la Ley 2/89, de 18 de Julio, y de acuerdo con la delimitación que establece el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

La delimitación de su zona de protección está contenida en el documento gráfico: "Plano 02: Estructura General y Orgánica del Territorio" y "Plano 03: Clasificación de suelo. Término Municipal".

2. Condiciones de uso:

Los establecidos en el correspondiente PORN.

3. Condiciones de parcelación:

Queda prohibida cualquier fragmentación de la propiedad que suponga la división de cada una de las zonas unitarias protegidas.

4. Condiciones de edificación:

No se admite ningún tipo de edificación sobre esta zona.»

Sevilla, 1 de octubre de 2019.- La Delegada, Susana Rocío Cayuelas Porrás.