

XV. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN EL PLAN GENERAL

1. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	XV. 3
2. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE	XV. 5
3. DETERMINACIONES PARTICULARES DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS	XV. 6
4. LA VIVIENDA AGRÍCOLA Y LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO	XV. 9
5. EL ESTATUTO DE DERECHOS Y DEBERES DEL SUELO NO URBANIZABLE	XV. 10
6. DETERMINACIONES DEL PLAN PARA EVITAR PARCELACIONES ILEGALES EN SUELO NO URBANIZABLE	XV. 11
7. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE	XV. 12



XV. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN EL PLAN GENERAL

1. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

La cultura de respeto y cuidado al medio ambiente, y sobre todo sus enraizamiento social han evolucionado radicalmente en los últimos años. Por tanto, también la regulación del Suelo No Urbanizable debe ser hoy ajustada a nuevos enfoques. Y no sólo como mejor garantía de la protección, sino también para alcanzar dos objetivos que hoy parecen ser el centro de la demanda ciudadana en materia ambiental:

- La utilización positiva de los espacios naturales cuando es compatible con su conservación y restauración, de forma que las actividades se desarrollen en ellos bajo el concepto de sostenibilidad
- La incorporación de los elementos y espacios naturales al espacio de la ciudad.

El Nuevo Plan General pretende incorporar un concepto positivo del territorio no urbanizable, evitando su frecuencia residual como mera negación del urbanizable o urbano. Así es concebido como un territorio que, aún siendo ciertamente "excluido del proceso urbanizador", puede cumplir funciones y actividades de relieve, que deben ser explicitadas, reguladas y ordenadas.

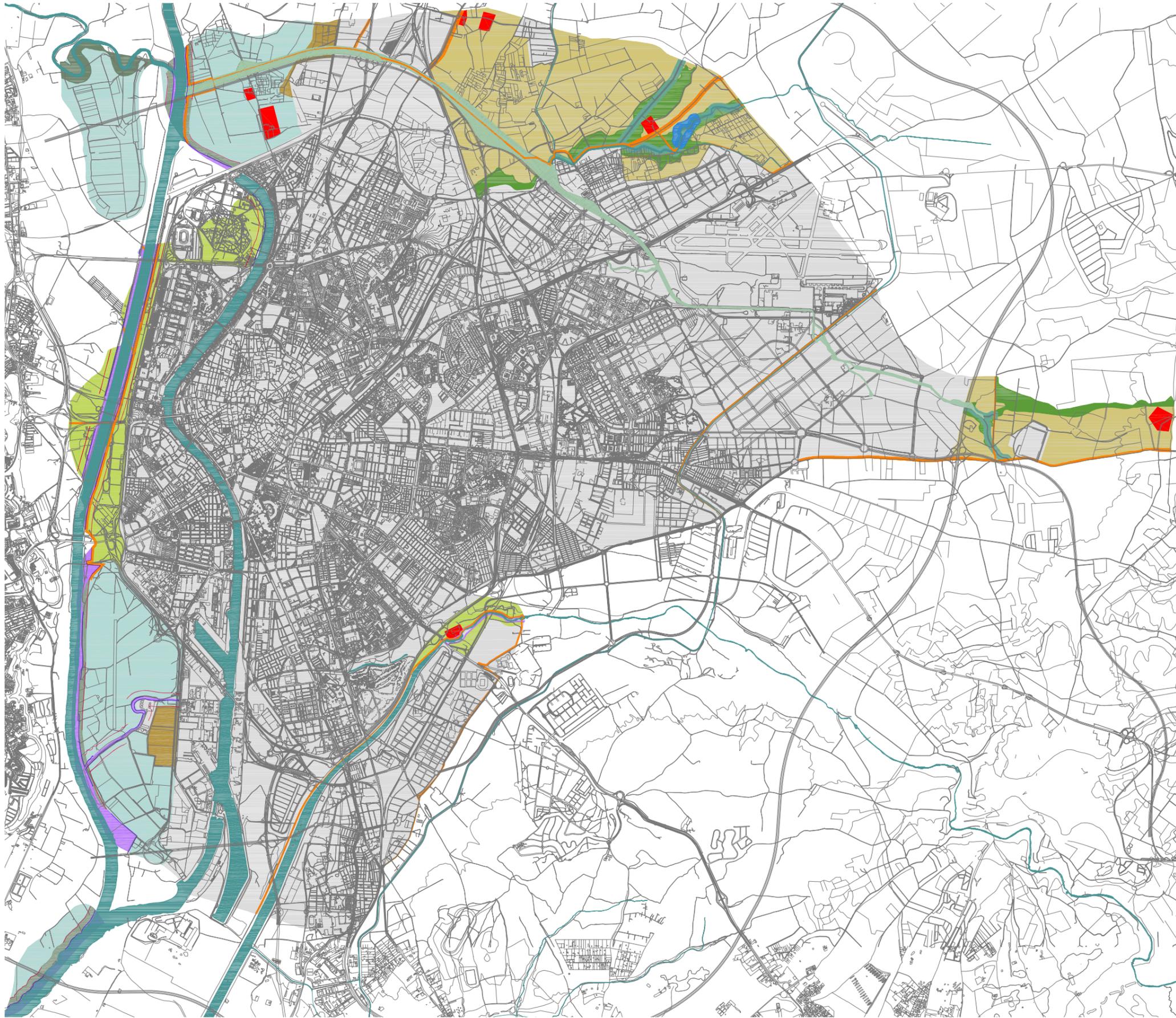
Consecuentemente el Nuevo Plan establece el estatuto dominical de este suelo, en su vertiente limitativa, de modo que no se ciña a prohibiciones como fórmula única de ordenación, sino que asuma la voluntad de implicar obligaciones positivas o activas tendentes a la conservación y el buen hacer social y económico en el territorio, en condiciones adecuadas.

El Nuevo Plan desarrolla una idea positiva, oponiéndose a la frecuente desnaturalización o debilitamiento de la potestad administrativa de ordenación y de planeamiento en esta clase de suelo. El Nuevo Plan afirma el ejercicio de dicha potestad en plenitud de contenido y también en términos propositivos, como en las restantes clases de suelo, proponiendo para ello determinaciones específicas y condiciones particulares y generales para la ordenación de los distintos usos en Suelo No Urbanizable y, por tanto, asignando al "proyecto territorial", que debe acompañar a cualquier uso o actividad en esta clase de suelo, el encargo de resolver la ordenación y las medidas a desarrollar sobre el territorio.

Por ello, las orientaciones estratégicas de ordenación del Suelo No Urbanizable apuntan al objetivo de preservar los valores paisajísticos, medioambientales, naturales y rurales, al tiempo que procura su potenciación. Para ello, utiliza un conjunto de diversas medidas de distinto alcance y naturaleza.

En general, el Plan pretende adaptarse no sólo a los requerimientos de la legislación urbanística vigente en materia de suelo no urbanizable, sino además integrar las demás exigencias derivadas de la legislación de protección de recursos naturales y reivindicando, además, su capacidad, conforme a los criterios establecidos en la LOUA y en la Ley 6/1.998, de definir qué suelos deben excluirse del proceso de urbanización por ser inadecuados para ello desde consideraciones de ordenación urbanística y territorial atendiendo a principios de racionalidad y sostenibilidad.





- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN INTEGRAL**
- | | |
|---|-------------------------|
| Por Legislación Específica | Por Planificación |
| Vías pecuarias | Márgenes de arroyos |
| Yacimientos arqueológicos | Lagunilla de Miraflores |
| Zona Dominio Público Hidráulico | |
| Zona Dominio Público Marítimo Terrestre | |
| Guadalquivir funcional | |
| Zona de Protección Rivera de Huelva | |
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN COMPATIBLE**
- Por Planificación
- Vegas inundables del Guadalquivir
 - Corredores fluviales
- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL**
- Vegas no inundables del Guadalquivir
 - Terrazas cultivadas
- SIN CLASIFICACIÓN**
- Sistema General de Espacios Libres de carácter metropolitano o singular
- Límite del Dominio Público Marítimo Terrestre
- - - - - Límite de la Zona de Sevidumbre de Protección

CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. CATEGORIAS. PROTECCIÓN

2. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

En el Capítulo X de esta Memoria de Ordenación, se han expuesto los criterios adoptados por el Plan en materia de clasificación urbanística, describiendo de forma pormenorizada los utilizados en el suelo no urbanizable. De igual forma, se han señalado en dicho Capítulo las diferentes categorías de suelo no urbanizable que adopta el presente Plan General. Por ello, el presente Capítulo debe entenderse como complemento del mismo.

No obstante lo anterior, es conveniente volver a señalar, que el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla establece tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
 - Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:
 - Bien directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.
 - Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorial, por:
 - Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

- Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

Pues bien, sobre esta base, se ha realizado la siguiente adscripción de terrenos a las distintas categorías:

- En la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, se incorporan los siguientes ámbitos:
 - Los terrenos pertenecientes en esta clase de suelo al dominio público hidráulico.
 - Los terrenos pertenecientes en esta clase de suelo al dominio público marítimo-terrestre y su zona de servidumbre de protección del río Guadalquivir (el Río Funcional) y del río Rivera de Huelva que cuenta con este régimen.
 - Las vías pecuarias conforme a la propuesta de nuevos trazados formuladas en este Plan.
 - Los Yacimientos Arqueológicos en esta clase de suelo.
- En la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística:
 - La Lagunilla de Miraflores.
 - Los márgenes de los arroyos Ranillas, Buitrago y Tamarguillo-Miraflores en esta clase de suelo y hasta los límites del término.
 - Vega inundable del Guadalquivir
 - Corredores fluviales

Todos los ámbitos descritos anteriormente (ya sea por legislación específica, ya sea por planificación) tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Ahora bien, a los efectos de atribución de un régimen urbanístico pormenorizado, el Plan diferencia dentro de las categorías de especial protección, entre Integral y Compatible.

Así, al régimen de Especial Protección Integral se adscriben:

- Todos los ámbitos pertenecientes a la categoría de Especial Protección por Legislación Específica, y además



- Los siguientes ámbitos de Especial Protección por Planificación:
 - La Lagunilla de Miraflores.
 - Los márgenes de los arroyos Ranillas, Buitrago y Tamarguillo-Miraflores en esta clase de suelo y hasta los límites del término.

Al régimen de Especial Protección Compatible, se adscriben, el resto de ámbitos de la categoría de Especial Protección por Planificación Territorial-Urbanística, en concreto:

- Vega inundable del Guadalquivir.
- Corredores fluviales.

Estos ámbitos se adscriben, como se ha comentado, a la categoría de suelo no urbanizable de especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, con el carácter de compatible, y lo integran los suelos del aluvial más reciente del Guadalquivir, Rivera de Huelva, el Ranilla y el Miraflores-Buitrago muy productivos y de alto valor paisajístico, son suelos inundables en periodos de retorno inferiores a 500 años.

- A la categoría de Suelo No Urbanizable de carácter Natural o/y Rural, se adscriben, los siguientes terrenos:
 - La vega no inundable del Guadalquivir.
 - Las terrazas cultivadas, así como, el resto de suelo de carácter rural inadecuado para el desarrollo urbanístico.

3. DETERMINACIONES PARTICULARES DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS

Con carácter general se establece que en Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico, que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en el Plan.

El régimen de los espacios calificados como de Especial Protección Integral en el Suelo No Urbanizable, se ajustará a las siguientes condiciones generales:

a) Usos característicos: los de carácter medioambiental. Se entiende, por ello, como usos autorizables en los espacios así calificados, los relativos a las adecuaciones naturísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos y las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental y conforme a su régimen particular.

De forma general, en esta tipología de Especial Protección Integral, se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las actividades extractivas; viviendas de cualquier tipo; las instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social; y movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera).

Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público hidráulico coinciden con las que se derivan de la Ley de Aguas. Además, en el caso del Guadaira, se prohibirá el acceso al interior del canal para evitar afección a la fauna protegida allí existente y riesgo a las personas.

En el régimen de utilización y protección de los bienes que afecten al dominio público marítimo terrestre, así como a sus zonas de servidumbre de protección, tránsito, y acceso, el Plan reconoce la aplicación directa de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma.

En las condiciones particulares de utilización y protección del dominio público vía pecuario, se tienen en consideración los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, y que reconocen, especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. En estos terrenos, son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. Se reconoce como compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

De forma complementaria al régimen que se deriva de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, en los terrenos incorporados en la delimitación del Río Guadalquivir Funcional y del tramo del río Rivera de Huelva con aquella delimitación de dominio público marítimo terrestre, se regula una protección específica que se extiende en una banda de 100 metros paralela al citado dominio público marítimo-terrestre, y en el que el uso característico de estos espacios es, también, el de conservación del medio natural.

Las condiciones particulares de utilización y protección de los terrenos localizados en los ámbitos calificados de Yacimientos Arqueológicos se remiten a las condiciones generales que protegen estos elementos, quedando en todo caso prohibidas las siguientes actividades:

- a. Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
- b. En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.
- c. El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.
- d. Explanaciones y aterrazamientos.
- e. Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.
- f. las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.
- g. Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- h. Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
- i. Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierra, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.
- j. Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.

Las condiciones complementarias que el Plan establece en los ámbitos del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral por planificación territorial y urbanística son:

- De forma general no se autorizarán actividades no ligadas a la conservación del medio natural salvo las permitidas por la legislación sectorial que le es de aplicación.

- Se clarifica que el ámbito de protección en estos espacios se extiende:
 - En La Lagunilla de Miraflores: a la lámina de agua más una banda de 50 metros desde su perímetro.
 - En los márgenes de los arroyos Ranillas, Buitrago y Tamarguillo-Miraflores en esta clase de suelo: una banda de 50 metros desde el dominio público hidráulico.

Para los terrenos del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística de carácter Compatible, el Plan detalla las condiciones a las que deberán ajustarse el uso agrícola y medioambiental de los mismos. Se garantiza en todo caso que las actuaciones ligadas al uso agrario utilizando agua superficial o de pozo deban contar con la autorización de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

De igual modo, y en lo que respecta a los Usos naturales admitidos en esta categoría de suelo, el Plan apuesta por aquellos que mantengan o promocionen su carácter de corredor verde natural y paisajístico previa garantía de la permeabilidad a las aguas; en concreto se posibilitan:

- a. Instalaciones con finalidad científica, educativa, recreativa y formativa apoyadas fundamentalmente en la rehabilitación de las edificaciones existentes, incluyéndose las obras e instalaciones menores, en general desmontables, destinadas a facilitar la observación y estudio de la naturaleza y/o el manejo agrícola de la tierra.
- b. La práctica del senderismo, paseos a caballo, observación de aves, etc.
- c. Repoblaciones forestales con especies autóctonas y propias de la vega del Guadalquivir.
- d. Parques y jardines en general, parques forestales, instalaciones deportivas al aire libre.
- e. Instalaciones desmontables temporales asociadas a usos recreativos, campamentos de turismo y otros eventos públicos.
- f. Adecuación para uso público de áreas forestales.
- g. Todos los usos no agrarios habrán de cumplir con la legislación sectorial y garantizarán un sistema de evacuación de las personas y emergencia frente a avenida.
- h. Para los usos no agrarios se habrá de garantizar que en conjunto o de forma sinérgica, incluidas sus instalaciones anexas, no signifiquen una disminución significativa del drenaje del ámbito.

En cualquier caso, se explicita que los usos permitidos se ajustarán a lo establecido en el Decreto 1989/2002, de 12 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces. Por ello, ninguna edificación podrá situarse en los terrenos inundables con periodo de retorno de 50 años o que tengan un calado de agua de 0,5 m en un periodo de retorno de 100 años. En la zona inundable, con un periodo de retorno de 100 años, en la que el agua alcance una



velocidad superior a 0,5 m/s, además no podrá edificarse elemento alguno que tenga más de 10 metros perpendiculares a la corriente.

También se consideran usos autorizables en esta categoría de suelo (especial protección compatible por planificación urbanística) los siguientes:

- a. Instalaciones vinculadas al sistema general de abastecimiento, saneamiento y depuración cuando se demuestre la ineludible necesidad de ubicación por condicionantes topográficos o de otro tipo y que se cumplan las normas de carácter medioambiental.
- b. Infraestructuras territoriales de actuación imprescindible y siempre que se resuelvan las posibles interrupciones del normal flujo de las aguas, incluso en crecida y de las redes infraestructurales preexistentes, en especial la red de caminos rurales.
- c. Instalaciones temporales vinculadas a la ejecución y mantenimiento de la obra pública.
- d. Instalaciones deportivas cerradas y de restauración en general. En los límites y forma que establezca un estudio detallado de inundabilidad.
- e. Estabulaciones permanentes de ganado pequeño que no hubieran de ser sometidas a Informe Ambiental conforme al Decreto 153/1996.

En lo que respecta, al Suelo No Urbanizable de Preservación de su carácter Natural o Rural, se especifica por el Plan que los usos propios en esta categoría son los agrarios, medioambientales y los equipamientos públicos.

No obstante, se consideran usos autorizables en dicha categoría:

- Los usos vinculados a las Obras Públicas.
- Actividades extractivas.
- Las actuaciones de interés público que deban emplazarse en suelo no urbanizable, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en las áreas en las que subdivide el suelo no urbanizable de que se trate.
- Uso de vivienda vinculada a la explotación agropecuaria.

Cualquier otro uso no previsto en el apartado anterior así como aquellos que no sean conforme a las características del acuífero son incompatibles.

Así de forma general, se establece que en esta categoría de Suelo No Urbanizable de Preservación rural o Natural, podrán, previo cumplimiento de las condiciones particulares establecidas en el Plan, realizarse los siguientes actos:

- Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de actividades agropecuarias conforme al uso, disfrute y explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, siempre que no estén prohibidas expresamente por la legislación sectorial.
- Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que estando expresamente permitidas por el presente Plan General de Ordenación o Plan Especial de desarrollo vengán exigidas por:
 - El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
 - La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
 - La ejecución, mantenimiento y servicio de las infraestructuras públicas.
 - Los equipamientos públicos que deban implantarse en el suelo no urbanizable.
- Las actuaciones de interés público, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, con destino a usos industriales, equipamientos privados y servicios terciarios que deban implantarse en el suelo no urbanizable y no vengán prohibidas en el régimen particular del área en la que se localizan.
- Las actividades extractivas en aquellas áreas en las que se admiten expresamente conforme a su régimen particular.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

4. LA VIVIENDA AGRÍCOLA Y LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO

Es importante señalar, que el Plan de Ordenación Urbanística, de conformidad con la LOUA, únicamente admite en suelo no urbanizable un sólo tipo de vivienda, la agropecuaria, comúnmente denominada casa-campo. Así, el Plan entiende por vivienda ligada a la explotación agropecuaria, el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal, incluyendo también aquellas instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

Las condiciones de la parcela y edificabilidades máximas que establece el Plan para la construcción de la vivienda vinculada a la explotación, son:

- Parcela mínima: única y continua de seis (6) hectáreas en secano y tres (3) hectáreas en regadío.
- Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En las parcelas mínimas, doscientos (200) metros cuadrados; en parcela superiores a seis (6) hectáreas, trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- Altura máxima: dos plantas y nueve (9) metros.
- Separación mínima a linderos: (15) metros.
- Separación mínima a carretera: (50) metros.
- Separación mínima respecto al límite de Suelo urbano y urbanizable: (500) metros.
- Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: (250) metros.

Además, el Plan establece el resto de condiciones generales de implantación de la vivienda agropecuaria:

- a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, de modo que evite la formación de núcleos de población
- b. Garantía de vinculación a la explotación.
- c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.
- d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
- e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
- f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

Previamente al otorgamiento de licencia para la construcción de la vivienda agraria, deberá obtenerse autorización específica mediante un procedimiento análogo al que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público.

De otra parte, el Plan hace especial reflexión sobre las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable. Así, establece que sólo se podrá autorizar la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, y que cumplan con las determinaciones establecidas en el Plan, así como las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.

Pueden considerarse actuaciones de interés público, las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos:

- a. De utilidad pública o interés social.
- b. Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.
- c. Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.
- d. No induzca a la formación de nuevos asentamientos

Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son los usos industriales no incompatibles con el modelo territorial pero que deben localizarse fuera del medio urbano, equipamientos públicos y privados, y los servicios terciarios. A estos efectos, el Plan adopta unas normas específicas que regulan estos usos y que se diferencian de las normas generales de usos establecidas en el Título VI.

Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados.

De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:

- a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.



- b. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.
- c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.

Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a. Comprender terrenos pertenecientes a Sevilla y otro término municipal adyacente.
- b. Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales a juicio de la Administración Municipal o Autonómica.
- c. Afectar a la ordenación estructural del Plan General en concreto, cuando se plantee la autorización en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- d. En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.

El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:

- a. El pago a la Administración Urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación. Las actuaciones de interés público desarrolladas por entidades sin ánimo de lucro estarán excluidas de este pago.
- b. La prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.
- c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.
- d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

5. EL ESTATUTO DE DERECHOS Y DEBERES DEL SUELO NO URBANIZABLE

El Plan General recoge en el Título XIV un estatuto de derechos y deberes para el Suelo No Urbanizable, por considerar que también en esta clase de suelo se precisa la clarificación de las facultades y obligaciones para los titulares de terrenos con esta clasificación.

El catálogo de derechos y deberes que el Plan adopta proviene de un análisis de la legislación urbanística y la sectorial concurrente, y de las que puede deducirse un conjunto de derechos y obligaciones para el propietario del suelo no urbanizable.

En primer lugar, se establece que las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes contenidos en el mismo, sin que sobre el suelo no urbanizable se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona dentro de la categoría que corresponda puede ser autorizado conforme a las determinaciones del Plan.

El Plan reconoce las siguientes facultades a los propietarios en el Suelo No Urbanizable:

- a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.
- b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos.

Ahora bien, el Plan aclara, que en ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

De igual modo, el Plan establece los siguientes deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable:

- a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
- d. Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.
- e. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- f. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.
- g. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, y en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

6. DETERMINACIONES DEL PLAN PARA EVITAR PARCELACIONES ILEGALES EN SUELO NO URBANIZABLE

El Plan, conforme a la legislación urbanística, establece que en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos humanos.

El Plan General a los efectos de la regulación de la parcelación urbanística define como asentamientos de población, aquellos que generan demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

El Plan recuerda que las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen en esta clase de suelo. Del mismo modo, se dispone que tampoco se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

El Plan General establece en preceptos que pertenecen a la ordenación estructural medidas tendentes a impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar realización de parcelaciones urbanísticas ilegales.

Así considera que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquéllos en los que se presente o concorra alguna de las siguientes características objetivas:

- a. Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.
- b. Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m. asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.
- c. Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.
- d. Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.
- e. Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.



- f. Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.
- g.) Cuando varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

De igual modo, el Plan General hace una enumeración de los actos que son reveladores de una posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable:

- a. Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.
- b. La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.
- c. Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.
- d. Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengan precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por IARA y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

Para cualquiera de los indicios expresados anteriormente, reveladores de la parcelación ilegal, el Plan establece el ejercicio de las acciones previstas en la vigente legislación urbanística en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio.

7. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

Conforme a la habilitación que realiza la Ley de Ordenación Urbanística en el artículo 34.b y en la Disposición Adicional Primera, el Plan General regula el régimen de aplicación para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación en el Suelo No Urbanizable.

Así establece en sus Disposiciones Finales que los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por el Plan en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

- a. Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, y que fueran construidas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las presentes Normas.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

- b. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante, el Plan especifica, que cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando, por tanto, excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

En cambio, si la disconformidad de las edificaciones con respecto a las normas del Plan, no lo es el por el uso, sino por simplemente es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, el Plan posibilita un régimen de fuera de ordenación más flexible, admitiendo las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones del Plan.

TOMO II

XII. LAS INTERVENCIONES EN LA CIUDAD CONSOLIDADA

- 1. LA TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA Y LA COHESIÓN URBANA: UN NUEVO IMPULSO DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA XII. 3
- 2. PRINCIPIOS METODOLÓGICOS PARA INTERVENCIÓN XII. 5
- 3. CONCLUSIONES GENERALES DEL DIAGNÓSTICO DE LOS DISTRITOS XII. 10
- 4. LAS APORTACIONES DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN A LA ORDENACIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA: SISTEMATIZACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA, PRIORIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN XII. 59
- 5. LA ORDENACIÓN PROPUESTA XII. 69

XIII. NUEVAS PERSPECTIVAS PARA EL CENTRO HISTÓRICO Y PROTECCIÓN PATRIMONIAL

- 0. INTRODUCCIÓN XIII. 3
- 1. LA SITUACIÓN DE PARTIDA: PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES PARA LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL CENTRO HISTÓRICO XIII. 5
- 2. CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL CENTRO HISTÓRICO XIII. 20
- 3. EL NUEVO PLAN GENERAL Y LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EN EL CONJUNTO HISTÓRICO XIII. 59
- 4. RESUMEN DE PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL PARA LOS SECTORES DEL CONJUNTO HISTÓRICO. XIII. 76
- 5. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO XIII. 80
- 6. CRITERIOS PARA FUTUROS DOCUMENTOS DE CATÁLOGOS Y LISTADOS DE BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS XIII. 84

XIV. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

- 1. DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN XIV. 3
- 2. SUELO URBANIZABLE ORDENADO XIV. 5
- 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO XIV. 7
- 4. ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO XIV. 14

XV. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN EL PLAN GENERAL

- 1. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE XV. 3
- 2. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE XV. 5
- 3. DETERMINACIONES PARTICULARES DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS XV. 6
- 4. LA VIVIENDA AGRÍCOLA Y LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO XV. 9
- 5. EL ESTATUTO DE DERECHOS Y DEBERES DEL SUELO NO URBANIZABLE XV. 10
- 6. DETERMINACIONES DEL PLAN PARA EVITAR PARCELACIONES ILEGALES EN SUELO NO URBANIZABLE XV. 11
- 7. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE. XV. 12

XVI. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO Y NATURAL EN EL PLAN GENERAL

- 1. LAS NORMAS DE PROTECCIÓN XVI. 3
- 2. LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS XVI. 8
- 3. PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES EN EL PLANEAMIENTO XVI. 23
- 4. LA SERVIDUMBRE ACÚSTICA DEL AEROPUERTO Y SUS AFECCIONES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA XVI. 24

XVII. UN NUEVO PLAN PARA LA MODERNIZACIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DE LA ECONOMÍA SEVILLANA

- 1. NUEVA PERSPECTIVA URBANÍSTICA ANTE LOS CAMBIOS EN LOS PROCESOS ECONÓMICOS XVII. 3
- 2. PROPUESTAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS ESPACIOS ECONÓMICOS DE CALIDAD XVII. 9
- 3. MEDIDAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EMERGENTES XVII. 14
- 4. LA REVITALIZACIÓN DE LOS ESPACIOS INDUSTRIALES EXISTENTES XVII. 18



XVIII. MEDIDAS PAR LA POTENCIACIÓN DE LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO Y LA VIVIENDA PROTEGIDA

- | | |
|--|----------|
| 1 LAS MEDIDAS EN MATERIA DE POTENCIACIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO | XVIII. 4 |
| 2 MEDIDAS RELATIVAS A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA | XVIII. 6 |

XIX. INSTRUMENTOS Y TÉCNICAS PARA LA DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN Y SU EJECUCIÓN

- | | |
|--|---------|
| 1. CONCEPCIÓN GENERAL. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA NUEVA GESTIÓN URBANÍSTICA | XIX. 3 |
| 2. EL CARÁCTER DE LA INSTRUMENTACIÓN TÉCNICA DEL PLAN | XIX. 4 |
| 3. IDENTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN | XIX. 5 |
| 4. LAS MEDIDAS PARA ASEGURAR LAS DECISIONES PRINCIPALES DEL PLAN | XIX. 8 |
| 5. LA ACTIVIDAD DE PLANIFICACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL | XIX. 9 |
| 6. LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) | XIX. 13 |
| 7. LA EJECUCIÓN DEL PLAN | XIX. 15 |
| 8. LA PROGRAMACIÓN | XIX. 21 |
| 9. INSTRUMENTOS PARA ASEGURAR LA SOLIDARIDAD INTERTERRITORIAL DE LOS BENEFICIOS Y GARGAS. LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. | XIX. 29 |

XX. LA EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS. MEMORIA ECONÓMICA

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| 1. INTRODUCCIÓN | XX. 3 |
| 2. DETALLE DE LOS RECURSOS ECONÓMICOS | XX. 6 |
| 3. DETALLE DE LA INVERSIÓN | XX. 43 |
| 4. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES | XX. 62 |