

INTRODUCCIÓN.

1. Identificación.
2. Iniciativa.
3. Redacción.
4. Documentos de la Modificación Puntual.

DOCUMENTO 0: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

1. Objeto del documento de Modificación.
2. Oportunidad y Conveniencia de la Modificación.
3. Situación urbanística actual.
4. Situación urbanística propuesta.

INTRODUCCIÓN

ÍNDICE

- 1.- Identificación
- 2.- Iniciativa
- 3.- Redacción
- 4.- Documentos de la Modificación Puntual.

1. IDENTIFICACION.

La presente Modificación Puntual del PGOU de El Saucejo, se redacta tras la Adaptación Parcial de las NN.SS. de dicha Localidad, a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en los términos regulados en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la misma, y en el Decreto 11/2.008, de 22 de Enero, de la Junta de Andalucía, en su Disposición Adicional Primera, apartado 1. Dichas Normas Subsidiarias fueron aprobadas, definitivamente el 17/11/2000 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía. El documento de Adaptación Parcial fue aprobado en sesión plenaria de fecha 15 de julio de 2.009.

La presente Modificación Puntual afecta a la redacción del articulado del PGOU, en lo referente a hacer compatible un desarrollo sostenible en el suelo no urbanizable del Municipio de El Saucejo, ya que han transcurrido más de diez años desde la aprobación de las NN.SS y los usos y actividades productivas en el suelo no urbanizable necesitan de una nueva regulación para hacerlas compatibles con el uso y disfrute de la naturaleza. Para ello se hace necesario una nueva regulación en lo que se refiere a:

- hacer compatible el uso de infraestructuras en el Suelo de Especial Protección de Paraje Singular denominado “Arroyo de la Solana” y “Arroyo de Los Lobos”,
- modificar la regulación de la separación a linderos en determinados artículos y la distancia mínima a otras edificaciones principales de parcelas colindantes,
- regular la implantación de actividades ganaderas en el suelo no urbanizable –común o protegido- en función al nº de cabezas de ganado, conforme a su incidencia ambiental en el medio en el que se pretenden implantar y en base a las competencias municipales para la tramitación y aprobación de las actividades sometidas a calificación ambiental, así como recoger determinadas especies no incluidas en el texto normativo actual.
- Fomentar la implantación de usos turísticos, principalmente en las edificaciones existentes en suelo no urbanizable,
- Adaptar la regulación de los suelos de especial protección al Documento de Adaptación Parcial, así como los usos que en ellos se pueden desarrollar y las condiciones de implantación.

2. INICIATIVA.

La presente documentación se redacta por iniciativa de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO CIF N° P 4109000B, con domicilio a efecto de notificaciones en Plaza de la Constitución nº 12 en El Saucejo (Sevilla).

3. REDACCIÓN.

El presente documento ha sido elaborado por D. Alfonso Mora Aguilera, Arquitecto colegiado nº 472, en el Colegio de Arquitectos de Málaga, Experto en Derecho Urbanístico por la Universidad Internacional de Andalucía con domicilio profesional, a efectos de notificaciones, en C/ Baltasar Peña nº 1 Planta 2ª Puerta A, Campillos (Málaga). Colabora Doña Rosa María Moreno Avilés, Licenciada en Derecho y Máster en Urbanismo.

4. DOCUMENTOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

La Modificación de Elementos está integrada por los siguientes documentos:

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN.

El objeto de este expediente lo constituye la Modificación Puntual del articulado del PGOU en lo referente a hacer compatible un desarrollo sostenible en el suelo no urbanizable del Municipio de El Saucejo, ya que han transcurrido más de diez años desde la aprobación de las NN.SS y los usos y actividades productivas en el suelo no urbanizable necesitan de una nueva regulación para hacer compatibles la actividad socioeconómica con el uso, preservación y disfrute de la naturaleza. Para ello se hace necesario una nueva regulación, de tipo urbanístico-ambiental, en lo que se refiere a:

- hacer compatible el uso de infraestructuras en el Suelo de Especial Protección de Paraje Singular denominado “Arroyo de la Solana” y “Arroyo de Los Lobos”,
- modificar la regulación de la separación a linderos en determinados artículos y la distancia mínima a otras edificaciones principales de parcelas colindantes,
- regular la implantación de actividades ganaderas en el suelo no urbanizable –común o protegido- en función al nº de cabezas de ganado, conforme a su incidencia ambiental en el medio en el que se pretenden implantar y en base a las competencias municipales para la tramitación y aprobación de las actividades sometidas a calificación ambiental, así como recoger determinadas especies no incluidas en el texto normativo actual.
- Fomentar la implantación de usos turísticos, principalmente en las edificaciones existentes en suelo no urbanizable,
- Adaptar la regulación de los suelos de especial protección al Documento de Adaptación Parcial, así como los usos que en ellos se pueden desarrollar y las condiciones de implantación.

2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

El Art 36 de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002), prevé que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

El referido Texto Legal establece que, cuando la alteración que se introduzca no implique la adopción de un nuevo modelo territorial que incida en la estructura general y orgánica del territorio y en la clasificación de suelos, la figura oportuna es la de MODIFICACION, aún cuando ésta lleve consigo cambios aislados en la clasificación o en la

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado N° 472.

C/ Baltasar Peña nº 1 planta 2ª A. Campillos (Málaga)

Tel./Fax. N° 95-2724034. Móvil N° 606-441176

Email: alfonsomora.arquitecto@amaea.com alfonsomora@coamalaga.es alfonsomora.portatil@amaea.com

calificación del suelo.

El Art. 36.2 establece los procedimientos de tramitación y contenido de determinaciones que corresponden a los Expedientes de Modificación de los Planes Urbanísticos, entre los que la Ley incluye al Plan General de Ordenación Urbana. Por otra parte, en la Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2.008, se establece que durante el trámite de información pública del procedimiento de modificación, según lo regulado en el artículo 32.1.2.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, por parte del Ayuntamiento se solicitarán los informes, dictámenes u otros pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, los cuales serán objeto de valoración conjunta por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en lo que respecta a los pronunciamientos de las Consejerías y Organismo en ella representados, conforme a lo dispuesto en el artículo 23.1.b) del Decreto 220/2006, de 19 de Diciembre, en el plazo máximo de dos meses.

La finalidad de la presente Modificación, entre otras, la constituye la necesidad de adaptar determinados artículos del planeamiento general vigente a la modificación de la normativa sectorial reguladora de dichos usos con motivo de la derogación del RAMIN y la entrada en vigor de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Ley 7/2007, de 9 de julio que ha determinado que dichos artículos hayan quedado obsoletos. Por otra parte parece lo más acertado hacer coincidir los límites impuestos al nº de cabezas de ganado que la Ley de Gestión Integral de la Calidad Ambiental –GICA- en los que el Ayuntamiento tiene competencia para autorizar dichos usos, con los límites impuestos a nivel urbanísticos, por lo que se ajustan los límites fijados en el apartado f) del artículo 193 a los establecidos en el Anexo I de la Ley 7/2.007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía –Modificado por el Decreto 356/2010-, estando sujetas al trámite previsto en el artículo 43 de la LOUA aquellas instalaciones agropecuarias que no se desarrollen en régimen de ganadería extensiva.

El planeamiento general actual se formuló bajo la vigencia del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas –RAMIN-. (Vigente hasta el 17 de noviembre de 2007).

Por otra parte, la presente Corporación ha detectado que la mayor parte del suelo está protegido en base a parámetros de tipo estético o paisajístico por parte de los redactores de las NN.SS., criterios que al día de la fecha hay que conjugarlos con los parámetros medioambientales existentes en la actualidad, ya que, tal como ocurre en los suelos protegidos como “Vegetación y Suelo” han sufrido desde

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.

C/ Baltasar Peña nº 1 planta 2ª A. Campillos (Málaga)

Tel./Fax. Nº 95-2724034. Móvil Nº 606-441176

Email: alfonsomora.arquitecto@amaea.com alfonsomora@coamalaga.es alfonsomora.portatil@amaea.com

el año 1.998 distintas transformaciones que ya no los hacen merecer de una protección integral como la prescrita en las NN.SS. vigentes. No obstante lo anterior, dado que una modificación exhaustiva conllevaría obligatoriamente a la Revisión de las NNSS en lo que al articulado del suelo no urbanizable se refiere, lo que se va a plantear es la modificación puntual de determinados aspectos concretos que permitan un desarrollo sostenible armonizando y conjugando los aspectos ambientales con los económicos no suprimiendo la protección pero sí haciendo determinados usos compatibles.

Por tanto, en la actualidad se plantea la doble dimensión de la sostenibilidad en el uso del suelo no urbanizable:

- Por un lado el suelo ha de ser soporte o condicionante de un ambiente natural, cuyo uso ha de llevarse a cabo desde criterios de racionalidad, por lo que este uso del suelo tiene una primera dimensión, la ambiental, que tiene que ver con la preservación de la mayor indemnidad del resto de los recursos, que pueden verse potencialmente afectados como consecuencia del uso que se dé al suelo.
- Por otro lado está la sostenibilidad económica. El modelo, el sistema, el régimen jurídico para el uso y la transformación del suelo para posibilitar que en determinadas zonas del suelo no urbanizable se pueda posibilitar la implantación de determinados usos (industriales, ganaderos, turísticos, etc).

Por tanto es voluntad de la Corporación Municipal la adecuación de las construcciones existentes (entre otras, antiguos cortijos y casas de campo tradicionales) que forman parte del patrimonio etnológico del municipio de El Saucejo, para su uso como Viviendas Rurales, Apartamentos Turísticos Rurales o bien Establecimientos Hoteleros o Complejos Turísticos Rurales conforme a la legislación de Turismo vigente en cada momento, en la actualidad el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, mediante las declaraciones como Actuaciones de Interés Público conforme a lo establecido en el artículo 42 de la LOUA. Por otra parte, dichas actuaciones estarán sujetas al trámite ambiental previsto en el Anexo I - Modificado por el Decreto 356/2010- de la Ley 7/2.007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Además, a través de la presente Modificación se pretende adaptar también a la nueva realidad que ofrece la actividad ganadera en la Comunidad Autónoma de Andalucía, muy diferente a la existente en la fecha en que dicho planeamiento fue redactado, necesitando de la implantación de determinadas instalaciones agropecuarias, principalmente dedicadas a la cría de pavo y pollo –dado que es la principal fuente de ingresos actualmente en el municipio, junto con los

cultivos agrícolas (cereal, olivo, girasol, etc) en el suelo no urbanizable- y que la actual regulación urbanística lo hacen inviable. Es por ello que la limitación que impone el artículo 193 en su apartado f) hay que hacerla compatible con las limitaciones ambientales que impone la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía. Dicha Ley en su anexo I –modificado por el Decreto 356/2010- establece aquellas actividades sujetas a calificación ambiental cuyo trámite y autorización corresponde al Ayuntamiento, por lo que parece lógico aumentar el límite de las actividades ganaderas que puedan englobarse como instalaciones agropecuarias por lo que se ajustan los límites fijados en el apartado f) del artículo 193 a los establecidos en el Anexo I de la Ley 7/2.007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía – Modificado por el Decreto 356/2010-, estando sujetas al trámite previsto en el artículo 43 de la LOUA aquellas instalaciones agropecuarias que no se desarrollen en régimen de ganadería extensiva.

Igualmente, se pretende dar cabida a determinados usos tales como las infraestructuras renovables y energéticas que hayan de implantarse en el Suelo No Urbanizable –común o protegido- siempre que la tramitación ambiental específica lo permita, para lo que será necesario, antes de la admisión a trámite del citado proyecto, que se obtenga la viabilidad ambiental correspondiente.

Asimismo se pretenden conservar y reutilizar las edificaciones existentes que forman parte del patrimonio etnológico del Municipio (antiguos cortijos, haciendas y casas de campo) para uso turístico

El resto de las modificaciones que se pretenden se corresponden con la regulación de las condiciones de edificación en función de los distintos tipos de usos y emplazamientos, más acorde con la estructura de la propiedad existente y con las edificaciones existentes, lo que no supone un impacto sobre el medio ambiente, ya que en cualquier caso habrá de garantizarse su condición de aisladas conforme a lo prescrito en el artículo 57 de la LOUA.

3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

En el PGOU actualmente en vigor el texto de los artículos a los que se ha hecho referencia anteriormente figura:

Artículo 193. Construcciones agrarias

1. Se considerarán construcciones agrícolas a aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a una explotación agraria que guarden relación con su naturaleza, extensión y utilización; considerándose como tales las siguientes:

-
- d) Casetas para guarda de aperos de una superficie construida máxima de 10 m².
 - e) Silos, graneros, almacenes de productos agrarios, garajes de maquinaria, y otras construcciones auxiliares al servicio de la explotación, con una superficie máxima de 120 m² y una altura máxima de 1 planta y 5 m.
 - f) Establos, cuadras, vaquerías y granjas vinculadas a una sola explotación que guarden una dependencia y proporción adecuada a los aprovechamientos de la finca y que no alberguen más de 100 madres de cría o 55 cabezas de cebo de ganado vacuno, 500 madres de cría de ovejas, cabras o conejos, 100 madres de cría o 500 cabezas de cebo de porcino, y 5.000 hembras o 10.000 pollos de engorde de aves.
-

2. Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones generales de implantación:

- a) Vinculación agraria: Las construcciones deberán estar vinculadas a una explotación agraria en funcionamiento y que cumpla las condiciones de superficie mínima y otras que establezca la normativa de la Administración Agraria.
 - b) Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 10%, excepto los invernaderos para los que no se establece límite.
 - c) Distancia a linderos: Mínimo de 3 m. para las construcciones de los tipos a), b), c) y d), y de 10 m. para las de los tipos e) y f) del apartado anterior.
- Además, deberán cumplir las condiciones generales de edificación establecidas en el Artículo 207, las normas de la zona en la que se sitúen, y en su caso las de prevención ambiental de los artículos 47 al 52.

3. Las cercas y vallados que tengan finalidad cinegética se adecuarán a lo establecido en el Artículo 16 del PEPMF.

4. Los invernaderos y las casetas de aperos tendrán el carácter de construcciones efímeras, carecerán de cimentación y su construcción se resolverá con estructuras y materiales ligeros.

5. Los almacenes, garajes y otras edificaciones enumeradas en el apartado e) no se podrán situar a menos de 25 m. del suelo urbano o apto para urbanizar, o de cualquier otro edificio exceptuando las de los tipos a), b), c) y d) de este artículo.

6. Las granjas, cuadras, establos y vaquerías no se podrán situar a menos de 500 m. del suelo urbano o apto para urbanizar ni a menos de 200 m. de cualquier edificio de vivienda no integrado en la misma parcela; en el proyecto de implantación se deberá contemplar la depuración de las aguas residuales con un sistema homologado, así como una estimación de los residuos sólidos generados y solución a la gestión de los mismos. Se prohíbe el vertido directo a los cauces o al suelo de cualquier tipo de residuo. Los terrenos destinados a acopio de materiales de origen orgánico al aire libre deberán disponer de base rígida impermeable que evite la contaminación del suelo y aguas subterráneas. Asimismo, los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales, sin un tratamiento previo que neutralice su poder contaminante.

.....

Artículo 196. Grandes instalaciones agropecuarias

1. Se considerarán grandes instalaciones agropecuarias a aquellas vinculadas a la explotación de los recursos vivos, que excedan de las necesidades o servicio de una explotación agraria o produzcan un impacto que no pueda ser absorbido por los medios normales, incluyéndose los siguientes tipos:

a) Establos, cuadras, vaquerías y granjas que no entren en los supuestos del apartado 1.e. del Artículo 193, y las de cría de especies no autóctonas.

b) Almazaras.

c) Piscifactorías.

d) En general, cualquier construcción, obra o instalación vinculada a la actividad agraria y que esté al servicio de más de una explotación. Las industrias de embalaje-ensado o primera transformación de productos agrarios al servicio de dos o más explotaciones o con una

superficie en planta de más de 1.000 m². se regularán por lo establecido en el Artículo 200 en cuanto al uso industrial.

2. Estas instalaciones cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

- a) Distancia mínima al suelo urbano y apto para urbanizar: 500m.
- b) Distancia mínima a otros edificios principales de parcelas colindantes: 200 m.
- c) Distancia mínima a linderos: 10 m.

Además deberán sujetarse a las normas de edificación del Artículo 207 y a las de la zona en la que se sitúen.

.....

Artículo 200. Industrias.

.....

2. Estas construcciones se adecuarán a las siguientes condiciones de implantación:

- a) Distancia mínima al suelo urbano y apto para urbanizar: 500 m.
- b) Distancia mínima a otras edificaciones principales de parcelas colindantes: 200 m.
- c) Superficie máxima ocupable por la edificación: 50% de la parcela.
- d) Distancia mínima a linderos: 10 m.

.....

Artículo 213. Zona de especial protección de los valores ecológicos y paisajísticos (Clave 11).

- 1. Esta zona está integrada por los terrenos protegidos por el PEPMF, o los que las Normas Subsidiarias consideran que se deben proteger por contener ecosistemas de especial valor, o ser especialmente grave la erosión y pérdida de suelos, o ser elementos significativos del paisaje.
- 2. Dentro de esta zona se definen cuatro subzonas:
 - a) Subzona "Parajes singulares Arroyo de los Lobos y Arroyo de la Solana".
 - b) Subzona "Complejo Serrano El Pinalejo".
 - c) Subzona de protección de la vegetación y del suelo.
 - d) Subzona de protección del paisaje.
- 3. La subzona "Parajes singulares Arroyo de los Lobos y Arroyo de la Solana (Clave 11.a), está formada por los terrenos de los

valles de dichos arroyos que destacan por el buen nivel de conservación del bosque y el matorral autóctono y por su carácter de hábitat faunístico. En ellos, tan solo se permitirán los tratamientos forestales compatibles con la conservación del ecosistema, prohibiéndose cualquier tipo de edificación, obra o movimiento de tierras.

4.
5. La subzona de "Protección de la vegetación y del suelo" (Clave 11.c) está integrada por los terrenos ocupados por matorral, pastizal o cultivo en terrenos con fuerte erosión. En ellos, se permitirán los siguientes usos y edificaciones:
 - Construcciones agrícolas en las condiciones del artículo 193.
 - Construcciones vinculadas a las obras públicas, en las condiciones del artículo 194.

Y se podrán autorizar, según lo establecido en el artículo 195, los siguientes:

 - Instalaciones extractivas, en las condiciones del artículo 197.
 - Instalaciones turísticas y recreativas, en las condiciones del artículo 198.
 - Edificios públicos singulares, en las condiciones del artículo 199.
 - Infraestructuras, en las condiciones del artículo 201.
 - Viviendas aisladas, en las condiciones de los artículos 202 al 206.

Se prohíben las demás instalaciones y edificios.

6. La subzona de "Protección del Paisaje" (Clave 11.d) comprende los terrenos con características de hito relevante o fondo visual característico, en general situados en los cerros que rodean al núcleo urbano. En ellos sólo se permitirán las construcciones agrícolas de los tipos a), b), c), y d) del artículo 193; y se podrán autorizar según el procedimiento del artículo 195, las instalaciones recreativas del tipo a) del artículo 198 y las infraestructuras que ineludiblemente deban situarse en estos terrenos.

4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.

Artículo 193. Construcciones agropecuarias

1. Se considerarán construcciones agropecuarias a aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a una explotación agraria que guarden relación con su naturaleza, extensión y utilización; considerándose como tales las siguientes:

.....

d) Casetas para guarda de aperos de labranza de fincas agrícolas y huertos (tractores, arados, motoazadas, etc) con una superficie construida máxima de 25 m² y una sola planta con 5 metros de altura.

e) Silos, graneros, almacenes de productos agrarios, garajes de maquinaria, y otras construcciones auxiliares al servicio de la explotación con una superficie construida máxima de 120 m² y una sola planta con 5 metros de altura.

f) Establos, cuadras, vaquerías y granjas vinculadas a una sola explotación que NO superen los límites de nº de aves o cabezas de ganado que figuran en el Anexo I de la Ley 7/2.007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía –modificado por el Decreto 356/2010- para actividades sujetas al trámite de Calificación Ambiental. Así como las de ganadería equina u otras especies no autóctonas no recogidas en el citado Anexo I que no supongan un régimen de ganadería intensiva (dicho extremo se acreditará mediante el correspondiente informe de la Oficina Comarcal Agraria emitido al respecto). Las especies no recogidas en el citado anexo I se asimilarán a las de iguales características desde el punto de vista ambiental en función de su impacto y los residuos que generan. Será necesaria su declaración como Actuación de Interés Público y se tramitará conforme a lo establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

.....

2. Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones generales de implantación:

a) Vinculación agraria: Las construcciones deberán estar vinculadas a una explotación agraria en funcionamiento y que cumpla las condiciones de superficie mínima y otras que establezca la normativa de la Administración Agraria.

b) Ocupación máxima de la parcela por la edificación: para las construcciones del apartado f) del artículo anterior: una ocupación máxima, incluidas todas las edificaciones de la finca, del 15% de la superficie de la parcela con un máximo de 7000 m²

construidos y una altura máxima de 1 planta y 5 m, excepto los invernaderos para los que no se establece límite.

c) Distancia a linderos: Mínimo de 3 m. para las construcciones de los tipos b), c) y d), e), f) y g).

Además, deberán cumplir las condiciones generales de edificación establecidas en el Artículo 207, las normas de la zona en la que se sitúen, y en su caso las de prevención ambiental fijadas en la legislación ambiental que les resulte de aplicación.

3. Las cercas y vallados que tengan finalidad cinegética se adecuarán a lo establecido en el Artículo 16 del PEPMF.

4. Los invernaderos tendrán el carácter de construcciones efímeras, carecerán de cimentación y su construcción se resolverá con estructuras y materiales ligeros.

5. Los almacenes, garajes y otras edificaciones enumeradas en el apartado e) no se podrán situar a menos de 25 m. del suelo urbano o urbanizable, o de cualquier otro edificio exceptuando las de los tipos a), b), c) y d) de este artículo.

6. Las granjas, cuadras, establos y vaquerías no se podrán situar a menos de 500 m. del suelo urbano o apto para urbanizar ni a menos de 200 m. de cualquier edificio de vivienda no integrado en la misma parcela; en el proyecto de implantación se deberá contemplar la depuración de las aguas residuales con un sistema homologado, así como una estimación de los residuos sólidos generados y solución a la gestión de los mismos. Se prohíbe el vertido directo a los cauces o al suelo de cualquier tipo de residuo. Los terrenos destinados a acopio de materiales de origen orgánico al aire libre deberán disponer de base rígida impermeable que evite la contaminación del suelo y aguas subterráneas. Asimismo, los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales, sin un tratamiento previo que neutralice su poder contaminante.

.....

Artículo 196. Grandes instalaciones agropecuarias

1. Se considerarán grandes instalaciones agropecuarias a aquellas vinculadas a la explotación de los recursos vivos, que excedan de las necesidades o servicio de una explotación agropecuaria en función de los límites establecidos en el artículo 193 o produzcan un impacto que no pueda ser absorbido por los medios normales, incluyéndose los siguientes tipos:

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado N° 472.

C/ Baltasar Peña nº 1 planta 2ª A. Campillos (Málaga)

Tel./Fax. N° 95-2724034. Móvil N° 606-441176

Email: alfonsomora.arquitecto@amaea.com alfonsomora@coamalaga.es alfonsomora.portatil@amaea.com

- a) Establos, cuadras, vaquerías, granjas o cualquier otra instalación agropecuaria que exceda de los límites establecidos en el apartado 1.f) del Artículo 193.
- b) Almazaras.
- c) Piscifactorías.
- d) En general, cualquier construcción, obra o instalación vinculada a la actividad agropecuaria y que esté al servicio de más de una explotación. Las industrias de embalaje-ensado o primera transformación de productos agropecuarios al servicio de dos o más explotaciones o con una superficie en planta de más de 1.000 m². se regularán por lo establecido en el Artículo 200 en cuanto al uso industrial.

2. Estas instalaciones cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

- a) Distancia mínima al suelo urbano y apto para urbanizar: 500m.
- b) Distancia mínima a otros edificios de parcelas colindantes: en general 50 m, excepto entre edificaciones con usos de viviendas y usos de ganadería, que deberán guardar una distancia mínima entre ellas de 200 m, y cumpliendo en todo caso con la distancia mínima establecida por la legislación sectorial en materia de ganadería.
- c) Distancia mínima a linderos: 3 m.
- d) Será necesaria su declaración como Actuación de Interés Público y se tramitará conforme a lo establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Además deberán sujetarse a las normas de edificación del Artículo 207 y a las de la zona en la que se sitúen.

.....

Artículo 200. Industrias.

.....

2. Estas construcciones se adecuarán a las siguientes condiciones de implantación:

- a) Distancia mínima al suelo urbano y apto para urbanizar: 500 m.
- b) Distancia mínima a otras edificaciones principales de parcelas colindantes: en general 50 m, excepto para edificios destinado al uso vivienda que se deberá guardar una distancia mínima de cualquier industria de 200 m.
- c) Superficie máxima ocupable por la edificación: 50% de la parcela.
- d) Distancia mínima a linderos: 3 m.

Alfonso Mora Aguilera. Arquitecto Superior. Colegiado Nº 472.

C/ Baltasar Peña nº 1 planta 2ª A. Campillos (Málaga)

Tel./Fax. Nº 95-2724034. Móvil Nº 606-441176

Email: alfonsomora.arquitecto@amaea.com alfonsomora@coamalaga.es alfonsomora.portatil@amaea.com

.....

Artículo 213. Zona de especial protección por planificación urbanística

1. Esta zona está integrada por los terrenos que las Normas Subsidiarias consideran que se deben proteger por contener ecosistemas de especial valor, o ser especialmente grave la erosión y pérdida de suelos, o ser elementos significativos del paisaje.
2. Dentro de esta zona se definen tres subzonas:
 - a) Subzona "Parajes singulares Arroyo de los Lobos y Arroyo de la Solana".
 - b) Subzona de protección de la vegetación y del suelo.
 - c) Subzona de protección del paisaje.
3. La subzona "Parajes singulares Arroyo de los Lobos y Arroyo de la Solana (Clave 11.a), está formada por los terrenos de los valles de dichos arroyos que destacan por el buen nivel de conservación del bosque y el matorral autóctono y por su carácter de hábitat faunístico.

En ellos, se permitirán:

- los tratamientos forestales compatibles con la conservación del ecosistema,
 - las infraestructuras de energías renovables de tipo eólico y las obras e infraestructuras energéticas accesorias a las mismas que ineludiblemente deban discurrir por el suelo no urbanizable (líneas de transporte y evacuación, caminos, etc) en las condiciones previstas en el artículo 201 o las que se establezcan en la autorización ambiental previa siempre que cuenten con el informe favorable del trámite ambiental correspondiente que garantice la compatibilidad de dicho uso,
 - las actuaciones de reforma y adaptación de las edificaciones existentes para uso turístico conforme a la legislación de Turismo vigente en cada momento, en la actualidad el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, previa declaración como Actuaciones de Interés Público conforme a lo establecido en el artículo 42 de la LOUA,
 - se prohíben el resto de edificaciones, obras o movimiento de tierras.
4. La subzona de "Protección de la vegetación y del suelo" está integrada por los terrenos ocupados por matorral, pastizal o

cultivo en terrenos con fuerte erosión. En ellos, se permitirán los siguientes usos y edificaciones:

- Construcciones agropecuarias en las condiciones del artículo 193.
- Construcciones vinculadas a las obras públicas, en las condiciones del artículo 194.
- Y se podrán autorizar, según lo establecido en el artículo 195, conforme a lo establecido en los artículos 42, 43 y 52 de la LOUA, los siguientes:
 - Instalaciones extractivas, en las condiciones del artículo 197.
 - Instalaciones turísticas y recreativas, en las condiciones del artículo 198.
 - Las actuaciones de reforma y adaptación de las edificaciones existentes para uso turístico conforme a la legislación de Turismo vigente en cada momento, en la actualidad el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, previa declaración como Actuaciones de Interés Público conforme a lo establecido en el artículo 42 de la LOUA,.
 - Edificios públicos singulares, en las condiciones del artículo 199.
 - Infraestructuras de energías renovables (eólicas, solar, geotérmica, etc) y energéticas (eléctrica, gas, abastecimiento) y las obras accesorias a las mismas que ineludiblemente deban discurrir por el suelo no urbanizable, en las condiciones del artículo 201 o las que se establezcan en la autorización ambiental previa siempre que cuenten con el informe favorable del trámite ambiental correspondiente que garantice la compatibilidad de dicho uso,
 - Viviendas aisladas, en las condiciones de los artículos 202 al 206, siempre que se vinculen a un uso agropecuario conforme a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para lo cual se requerirá informe preceptivo de la Delegación Provincial de Agricultura sobre la necesidad de vivienda vinculada a dicha explotación.

Se prohíben las demás instalaciones y edificios.

La subzona de "Protección del Paisaje" comprende los terrenos con características de hito relevante o fondo visual característico, en general situados en los cerros que rodean al núcleo urbano. En ellos sólo se permitirán:

- las construcciones agrícolas de los tipos a), b), c), d) y e) del artículo 193;
- y se podrán autorizar según el procedimiento del artículo 42 y 43 de la LOUA:

- o las instalaciones turísticas y recreativas del tipo a) y b) del artículo 198,
- o Las actuaciones de reforma y adaptación de las edificaciones existentes para uso turístico conforme a la legislación de Turismo vigente en cada momento, en la actualidad el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, previa declaración como Actuaciones de Interés Público conforme a lo establecido en el artículo 42 de la LOUA,
- o y las Infraestructuras de energías renovables (eólicas, solar, geotérmica, etc) y energéticas (eléctrica, gas, abastecimiento) y las obras accesorias a las mismas que ineludiblemente deban discurrir por el suelo no urbanizable, en las condiciones del artículo 201 o las que se establezcan en la autorización ambiental previa siempre que cuenten con el informe favorable del trámite ambiental correspondiente que garantice la compatibilidad de dicho uso.

Artículo 213 ter. Zona de especial protección por planificación territorial.

Esta zona está integrada por los terrenos protegidos por el PEPMF, que se deben proteger por contener ecosistemas de especial valor o ser elementos significativos del paisaje.

Esta zona comprende los terrenos delimitados como tales en el catálogo del "Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla". En ellos, los usos y edificaciones se regularán por lo establecido en el artículo 37 del citado Plan Especial.

En El Saucejo a diciembre de 2.011

Fdo. Alfonso Mora Aguilera