

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 14 de noviembre de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, sobre subsanación, inscripción y publicación de la modificación núm. 6 del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Lepe.

Para general conocimiento, se hace pública la Resolución de fecha 14 de noviembre de 2014 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativo a la Subsanación, Inscripción y Publicación de la Modificación núm. 6 del PGOU, del término municipal de Lepe. Expediente CP-013/2014.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 18 de noviembre de 2014 y con el número de registro 6318 se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En virtud de 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 fecha 14 de noviembre de 2014 de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, relativa a la Subsanación, Inscripción y Publicación de la Modificación núm. 6 del PGOU, del término municipal de Lepe (Anexo I).
- Transcripción de los artículos tal y como queda después de la presente modificación o normativa. (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEPE. CP-013/2014

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el 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 y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Lepe, tuvo entrada en esta Delegación, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (actualmente Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del Decreto 36/2014), expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación núm. 6 del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. La Modificación núm. 6 del PGOU de Lepe fue objeto de aprobación definitivamente de manera parcial con suspensiones por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva en sesión celebrada el 30 de julio de 2014 (publicación en BOJA núm. 176, de 10 de septiembre de 2014). En su cumplimiento, con fecha 8 de octubre de 2014 se dicta Resolución de Cumplimiento de Resolución del instrumento urbanístico en el que se aprueba el documento, condicionando la publicación y registro al cumplimiento de lo dictado en la Resolución. En ese sentido, se consideró necesario la elaboración por parte de la Corporación Municipal de un texto unitario omnicomprendido donde se refundiera los documentos elaborados en la tramitación de la Modificación, una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas y ratificado por el Pleno Municipal (BOJA núm. 29, de 27 de octubre de 2014).

Tercero. El 5 de noviembre de 2014, dando cumplimiento a la citada Resolución, el Ayuntamiento de Lepe presenta documentación compuesta por expediente administrativo y documentación técnica diligenciada conforme a Acuerdo Plenario de fecha 30 de octubre de 2014.

Cuarto. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Lepe en cumplimiento de la Resolución de Cumplimiento de Resolución emitida por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 8 de octubre de 2014, se emitió informe Técnico favorable de fecha 12 de noviembre de 2014: «(...) Analizada la documentación, se verifica la subsanación de deficiencias y su ajuste al contenido de la Resolución de 8.10.2014, en lo concerniente a las determinaciones aprobadas definitiva pero condicionadamente por la Comisión, no existiendo en consecuencia, inconvenientes técnicos para proceder a su publicación y posterior registro (...)».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido 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 y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación se realizará en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero de 2004.

R E S U E L V E

Primero. Declarar la subsanación de deficiencias de la Modificación núm. 6 del PGOU de Lepe, así como instar la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados.

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Notifíquese esta Resolución, 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 notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevee en el artículo 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente. La Delegada Territorial.

ANEXO II

A continuación se detalla el objeto de la Modificación núm. 6 del PGOU con indicación de los artículos afectados con su contenido actual y modificado:

Art. 69. Delimitación y objetivos paisajísticos (actual).

1. Este Plan General clasifica como suelo no urbanizable aquellos terrenos, que por sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos, ecológicos o por su función territorial han de ser objeto de protección para impedir su degradación o la pérdida de dichos valores, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones y 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 69. Delimitación y objetivos paisajísticos (modificado).

1. Este Plan General clasifica como suelo no urbanizable aquellos terrenos, que por sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos, ecológicos o por su función territorial han de ser objeto de protección para impedir su degradación o la pérdida de dichos valores, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 76.1. Núcleo de población (actual).

1. Se considera núcleo de población toda concentración aislada de población con usos urbanos, que requiere servicios públicos y asistenciales.

Art. 76.1. Núcleo de población (modificado).

1. Se considera núcleo de población o asentamiento urbanístico toda concentración aislada de población con usos urbanos, que requiere servicios públicos y asistenciales.

Art. 76.3. Núcleo de población (incorporado ex novo).

3. A los efectos previstos en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, se hace constar que en el Municipio de Lepe no existen asentamientos urbanísticos ni asentamientos que constituyan Hábitat rural diseminado, ello sin perjuicio de las edificaciones existentes en primera línea de playa, con un ámbito competencial específico, calificadas expresamente como fuera de ordenación al estar en la zona de dominio público marítimo terrestre. Las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable quedarán sujetas al régimen contemplado en el citado Decreto para las edificaciones aisladas.

Art. 77. Disposiciones relativas a la estructura catastral (actual).

1. Se prohíben las parcelaciones, segregaciones o divisiones de fincas del Parcelario catastral de Rústica del Municipio de Lepe existente a la entrada en vigor del presente Plan General que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o similar, puedan inducir a la formación de núcleos de población o de urbanización de fincas rústicas.

2. En virtud de lo dispuesto en el artículo 10.1 A) h) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población y por tanto no se autorizará la división de una finca rústica:

a) Cuando se proponga una parcelación que dé lugar a parcelas de extensión inferior a dos hectáreas (2 ha).

b) En el supuesto que se conozca la construcción que pretenda realizarse en la nueva parcela, cuando se proponga una parcelación que incumpla la superficie mínima edificable según cada tipo de construcción y/o el frente mínimo de la parcela a camino.

c) Cuando en la finca exista cualquier construcción a distancia inferior a 10 metros de los linderos de las fincas colindantes y/o a 15 metros de un camino, o a la distancia que la normativa sectorial establezca respecto a la carretera.

d) Cuando en los terrenos exista alguna construcción a una distancia inferior a 500 metros de cualquier núcleo de población.

e) Cuando en los terrenos exista alguna construcción que incumpla alguno de los parámetros edificatorios establecidos en este Plan General referidos a parcela mínima para edificar según cada tipo de construcción, frente mínimo de la parcela a camino, superficie máxima edificable y /o ocupación.

f) Cuando en los terrenos exista alguna construcción no vinculada al sector primario, salvo que haya sido autorizada por expediente de utilidad pública o interés social o se trate de una construcción destinada a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

g) Cuando se proponga una parcelación, segregación o división de terrenos que conlleve dejar fuera de ordenación alguna construcción existente por incumplir cualquiera de los parámetros edificatorios aplicables establecidos en este Plan General referidos a distancia a linderos, camino o carretera, parcela mínima para edificar según cada tipo de construcción, superficie máxima edificable y/o ocupación.

h) Cuando la división implique la apertura de un nuevo camino de acceso a más de cuatro parcelas edificables según las normas de cada zona o se lleve a cabo una parcelación urbanística.

i) Cuando se trate de terrenos en los que exista alguna conducción de agua potable, alcantarillado o de suministro de energía eléctrica provenientes de la red municipal.

j) Cuando se trate de terrenos donde se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos sin licencia municipal, o donde existan una pluralidad de edificaciones impropias del medio rural.

k) Cuando se trate de terrenos en los que existe publicidad referente a una parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento en el que legalmente se ampara (carteles en vía pública, octavillas, anuncios...).

l) Cuando se proponga una parcelación, segregación o división de terrenos que por sí misma o por su situación respecto de núcleos de población residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar de mandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de este suelo.

m) Cuando 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 una división de terrenos.

3. Las parcelaciones, segregaciones o cualquier acto de división de fincas o predios no urbanizables requerirán licencia municipal o el certificado de que ésta no es necesaria, circunstancia indispensable para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. En ningún caso se autorizarán segregaciones, divisiones o parcelaciones de terrenos no urbanizables de interés productivo que dé lugar a un terreno con una superficie inferior a dos hectáreas (2 ha). En el suelo no urbanizable de interés natural, se prohíben las intervenciones sobre la estructura catastral y registral de las fincas.

5. En lo relativo a la ejecución de construcciones de edificios e instalaciones sobre los terrenos, se estará a las superficies mínimas contempladas para cada tipo de construcción en los artículos 80 y siguientes del Plan General.

Art. 77. Disposiciones relativas a la estructura catastral (modificado).

1. Se prohíben las parcelaciones, segregaciones o divisiones de fincas del Parcelario catastral de Rústica del Municipio de Lepe existente a la entrada en vigor del presente Plan General que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o similar, puedan inducir a la formación de núcleos de población o de urbanización de fincas rústicas.

2. En virtud de lo dispuesto en el artículo 10.1 A) h) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población y por tanto no se autorizará la división de una finca rústica:

a) Cuando en el suelo calificado como Áreas de cultivo situado en zona regable del suelo no urbanizable de carácter natural o rural se proponga una parcelación que dé lugar a parcelas de extensión inferior a una fanega (un tercio de hectárea).

Cuando en el suelo calificado como Áreas forestales productivas del suelo no urbanizable de carácter natural o rural y/o en el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística se proponga una parcelación que dé lugar a parcelas de extensión inferior a 2,5 hectáreas (superficie mínima parcelas de secano).

b) En el supuesto que se conozca la construcción que pretenda realizarse en la nueva parcela, cuando se proponga una parcelación que incumpla la superficie mínima edificable según cada tipo de construcción y/o el frente mínimo de la parcela a camino.

c) Cuando en la finca exista cualquier construcción a distancia inferior a 10 metros de los linderos de las fincas colindantes y/o a 15 metros de un camino, o a la distancia que la normativa sectorial establezca respecto a la carretera.

d) Cuando en los terrenos exista alguna construcción a una distancia inferior a 500 metros de cualquier núcleo de población.

e) Cuando en los terrenos exista alguna construcción que incumpla alguno de los parámetros urbanísticos establecidos en este Plan General, salvo que en relación a la edificación haya recaído resolución favorable de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

f) Cuando en los terrenos exista alguna construcción no vinculada al sector primario, salvo que haya sido autorizada por expediente de utilidad pública o interés social o se trate de una construcción destinada a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

g) Cuando se proponga una parcelación, segregación o división de terrenos que conlleve dejar fuera de ordenación alguna construcción existente por incumplir cualquiera de los parámetros edificatorios aplicables establecidos en este Plan General referidos a distancia a linderos, camino o carretera, parcela mínima para edificar según cada tipo de construcción, superficie máxima edificable y/o ocupación.

h) Cuando la división implique la apertura de un nuevo camino de acceso a más de cuatro parcelas edificables según las normas de cada zona o se lleve a cabo una parcelación urbanística.

i) Cuando se trate de terrenos en los que exista alguna conducción de agua potable, alcantarillado o de suministro de energía eléctrica provenientes de la red municipal.

j) Cuando se trate de terrenos donde se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos sin licencia municipal, o donde existan una pluralidad de edificaciones impropias del medio rural.

k) Cuando se trate de terrenos en los que existe publicidad referente a una parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento en el que legalmente se ampara (carteles en vía pública, octavillas, anuncios...).

l) Cuando se proponga una parcelación, segregación o división de terrenos que por sí misma o por su situación respecto de núcleos de población residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar de mandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de este suelo.

m) Cuando mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a un tercio de hectárea, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

3. Las parcelaciones, segregaciones o cualquier acto de división de fincas o predios no urbanizables requerirán licencia municipal o el certificado de que ésta no es necesaria, circunstancia indispensable para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. En ningún caso se autorizarán segregaciones, divisiones o parcelaciones de terrenos no urbanizables de interés productivo que dé lugar a un terreno con una superficie inferior a una fanega (un tercio de hectárea) en las Áreas de cultivo o a 2,5 ha en las Áreas forestales productivas. En el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, se prohíben las intervenciones sobre la estructura catastral y registral de las fincas.

5. En lo relativo a la ejecución de construcciones de edificios e instalaciones sobre los terrenos, se estará a las superficies mínimas contempladas para cada tipo de construcción en los artículos 80 y siguientes del Plan General.

Art. 80. Disposiciones relativas a la construcción de edificios agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o de finalidad análoga relacionada con el sector primario (actual).

1. No se podrá autorizar la construcción de edificios que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población.

2. Son condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población la construcción de viviendas en terrenos con una superficie inferior a diez hectáreas (10 ha) para cultivos arbóreos, y de cuatro hectáreas (4 ha) para cultivos no arbóreos, o que no posean un frente mínimo de 200 metros a un camino o vía de acceso público; o la ubicación de cualquier edificio a una distancia inferior a diez metros de los límites de su propiedad.

3. Toda nueva edificación habrá de distar un mínimo de 500 metros de cualquier núcleo de población o suelo urbanizable; no depender, ni servir, a otras edificaciones; no compartir ningún elemento propio con otra edificación de diferente propiedad; ni compartir con otra edificación más de dos infraestructuras básicas de las recogidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril.

4. Las construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las específicas de cada categoría:

a) Las viviendas deberán justificar que están estrictamente vinculadas al uso agropecuario de la parcela, y que ésta esta en producción. Todas las edificaciones o instalaciones deberán justificar su aislamiento geográfico, funcional, físico e infraestructural.

Una edificación o instalación se considera aislada geográficamente cuando diste de cualquier núcleo de población una distancia de quinientos metros (0,5 km). Las cuadras, establos, corrales, granjas avícolas o explotaciones ganaderas similares, no podrán ubicarse a una distancia inferior a dos kilómetros (2 km) de cualquier núcleo de población o suelo urbanizable residencial, salvo cuando se trate de una edificación destinada a la guarda de un máximo de dos cabezas de ganado que se utilicen para la explotación de la misma finca en la que se ubiquen, en cuyo caso se les aplicará el régimen general previsto para las edificaciones agropecuarias.

Las construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social deberán respetar una distancia de 750 metros a núcleo de población, excepto si se trata de instalaciones de servicios urbanos que precisan, por sus características, de una mayor proximidad. Para el supuesto de viviendas unifamiliares se exigirá una distancia mínima de 1 km a núcleo de población.

Una edificación se considerará aislada funcionalmente, cuando no dependa de otras o sirva a éstas.

Una edificación está aislada físicamente cuando no comparta ningún elemento propio con otra edificación de diferente propiedad.

Una edificación se considera aislada infraestructuralmente cuando no comparte con otras edificaciones más de dos infraestructuras básicas, de las recogidas en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

Se exceptuarán de cumplir esta condición aquellas edificaciones que precisen necesariamente infraestructuras para su funcionamiento o cumplimiento del fin que tengan por asignado, salvo las viviendas unifamiliares aisladas.

Una edificación se considera aislada en la parcela cuando respete una distancia a los linderos de las fincas colindantes de diez metros (10 m), y de quince metros a un camino (15 m). Cuando la parcela linde con una carretera convencional, autovía o autopista deberá respetarse una distancia prevista en la legislación sectorial aplicable.

b) Guardar relación con la naturaleza y destino de las fincas o explotación donde se asienten.

c) No superar en ningún punto del terreno los siete metros de altura, equivalentes a dos plantas. Para usos no residenciales se admite una altura máxima de 10 metros siempre que, por motivos técnicos o funcionales se justifique la necesidad de superar la máxima residencial.

d) A menos que las normas específicas de cada zona señalen otras distancias, toda edificación deberá separarse al menos quince metros de toda vía pública sin perjuicio de mayores distancias señaladas por los organismos titulares de cualquier vía y una distancia mayor de diez metros y superior asimismo a su altura de las restantes lindes. En todos los casos se deberá solicitar de la Oficina Técnica Municipal el replanteo del eje de la vía.

e) La forma exterior de la edificación, los materiales constructivos, acabados y colores deberán adaptarse a los tradicionales de la zona en que ésta se ubique. Deben utilizarse materiales, texturas y composiciones volumétricas propias del medio rural; tales como ladrillo para enfoscar, muros de mampostería y piedra, cubiertas de teja, cerramientos transparentes y de menos de dos metros de altura.

f) No se admitirá el emplazamiento de edificaciones en terrenos con pendientes superiores al 50%.

5. Solo se admiten nuevas construcciones si están destinadas a alojar actividades agropecuarias o de explotación de los recursos naturales, o aquellas viviendas que estén directa y justificadamente asociadas a dichas actividades.

Son consideradas edificaciones e instalaciones agropecuarias aquellas relacionadas con la agricultura, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría, guarda y explotación de animales, la cría de especies piscícolas, la caza, la pesca y cualquier otra vinculada a la utilización racional de los recursos naturales.

En concordancia con el artículo 65 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva (POT) se entienden como edificaciones destinadas a la explotación agraria/forestal las siguientes:

a) Casetas destinadas al resguardo de aperos de labranza, maquinaria y productos agrícolas.

b) Naves agrícolas y ganaderas destinadas a la manipulación con cámaras frigoríficas e instalaciones para la clasificación, preparación y envasado de los mismos, que estén al servicio de la propia explotación sobre la que se asienten, lo que deberá acreditarse previamente a la concesión de la licencia municipal. Será requisito imprescindible para autorizar la construcción de estas instalaciones, justificar que los productos objeto de manipulación y/o transformación son de producción propia.

c) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, picaderos o explotaciones ganaderas similares, destinadas a la guarda de animales o a la producción comercial de los mismos o sus productos, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca o explotación y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en esta materia.

d) Alojamientos temporales para la mano de obra de recolección. Estos alojamientos serán autorizables discrecionalmente por el Ayuntamiento y quedarán sujetos a la obligación de desmantelar cuando así lo requiera la Administración municipal sin derecho a indemnización. Para autorizar estas construcciones será requisito imprescindible justificar que los productos objeto de recolección son de producción propia.

e) Invernaderos y viveros destinados al abrigo de los cultivos o al cultivo de plantones para su posterior trasplante.

f) Instalaciones destinadas a la explotación de especies arbóreas o matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

- g) Edificaciones vinculadas a los dispositivos de prevención y extinción de incendios forestales.
- h) Edificaciones relacionadas con el almacenaje de piñas y otros productos forestales.
- i) Viveros forestales.
- j) Infraestructuras de servicio a las instalaciones y edificaciones agropecuarias.
- k) Desmontes, aterramientos, rellenos y otras de similar naturaleza que supongan transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo.
- l) Instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.
- m) Cualquier otra que se considere englobada en el concepto de edificaciones e instalaciones agropecuarias y que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca o explotación.

Se entenderá que una instalación o edificación guarda relación con la naturaleza, extensión y utilización de una finca o explotación agropecuaria cuando se ubique en el ámbito de la finca o explotación, respondiendo directamente al tipo de actividad, sirva para aprovechar productos o subproductos obtenidos de la finca o explotación. En los supuestos de explotación, la misma podrá entenderse como fraccionada en fincas independientes, en cuyo caso, la instalación o edificación podrán ocupar aquella parcela que reúna mejores condiciones para el servicio a las restantes que componen la explotación.

6. La superficie mínima para realizar una construcción, edificación o instalación agrícola destinada a la guarda de aperos y maquinaria, o un establo o cuadra para el alojamiento de hasta dos cabezas de ganado es de una hectárea (1 ha).

La superficie mínima para realizar viviendas, alojamientos de temporeros y naves para la manipulación y/o primera transformación de productos de la propia finca es de diez hectáreas (10 ha) para cultivos arbóreos, y de cuatro hectáreas (4 ha) para cultivos no arbóreos. Se exceptúa de este régimen los alojamientos de temporeros que promueva el Ayuntamiento o cualquier otra Administración Pública, en cuyo caso se exigirá una superficie mínima de 2.500 m².

La superficie mínima para realizar construcciones, edificaciones o instalaciones para uso forestal, cinegético o análogo de veinticinco hectáreas (25 ha) con un frente a camino de 200 metros.

Se establece una superficie mínima edificable de 2 hectáreas (2 ha), para el resto de las construcciones no citadas expresamente relacionadas con el sector primario.

En las fincas que no cumplan las superficies mínimas expresadas no se podrán levantar las categorías de edificaciones reseñadas.

7. Los almacenes, establos, cuadras no podrán superar una ocupación de 50 m² en la parcela. Las viviendas no podrán superar una ocupación de 250 m² en la parcela. Por su parte, la superficie ocupada por las naves de manipulación y/o primera transformación, alojamientos de temporeros, granjas, picaderos o explotaciones ganaderas similares no podrá superar el 2% de la superficie de la parcela, salvo los alojamientos de temporeros que promueva el Ayuntamiento o cualquier otra Administración Pública, que quedarán eximidos de porcentaje de ocupación. Por último, las edificaciones vinculadas a la explotación forestal no podrán superar la superficie construida de 500 metros.

8. Se admite la conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

9. En aquellas zonas donde sea admisible, las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable podrán ser acondicionadas como casas rurales para alojamiento turístico, sin que ello comporte un incremento de su edificabilidad superior al 40% o a 150 m² de techo.

Art. 80. Disposiciones relativas a la construcción de edificios agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o de finalidad análoga relacionada con el sector primario (modificado).

1. No se podrá autorizar la construcción de edificios que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población.

2. Son condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población la construcción de edificaciones o instalaciones que incumplan cualquiera de las condiciones de aislamiento geográfico, funcional, físico, infraestructural, en parcela o de los parámetros de ocupación o de parcela mínima para construir establecidas para cada tipo de edificación.

Una edificación se considerará aislada funcionalmente, cuando no dependa de otras o sirva a éstas.

Una edificación está aislada físicamente cuando no comparta ningún elemento propio con otra edificación de diferente propiedad.

Una edificación se considera aislada infraestructuralmente cuando no comparte con otras edificaciones más de dos infraestructuras básicas, de las recogidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se exceptuarán de cumplir esta condición aquellas edificaciones que precisen necesariamente infraestructuras para su funcionamiento o cumplimiento del fin que tengan por asignado, salvo las viviendas unifamiliares aisladas.

Una edificación se considera aislada en la parcela cuando respete una distancia a los linderos de las fincas colindantes de diez metros (10 m), y de quince metros a un camino (15 m). Cuando la parcela linde con una carretera convencional, autovía o autopista deberá respetarse una distancia prevista en la legislación sectorial aplicable.

3. Toda nueva edificación habrá de distar un mínimo de 500 metros de cualquier núcleo de población o suelo urbanizable; no depender, ni servir, a otras edificaciones; no compartir ningún elemento propio con otra edificación de diferente propiedad; ni compartir con otra edificación más de dos infraestructuras básicas de las recogidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Las construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las específicas de cada categoría:

a) Las viviendas deberán justificar que están estrictamente vinculadas al uso agropecuario de la parcela, que ésta está en producción, no admitiéndose en terrenos con una superficie inferior a diez hectáreas (10 ha) para cultivos arbóreos, y de cuatro hectáreas (4 ha) para cultivos no arbóreos, o que no posean un frente mínimo de 200 metros a un camino o vía de acceso público.

Las cuadras, vaquerías, establos, corrales, granjas o explotaciones ganaderas similares, no podrán ubicarse a una distancia inferior a 2 kilómetros (2 km) de cualquier núcleo de población o suelo urbanizable residencial, salvo cuando se trate de una explotación de pequeña capacidad o explotación para autoconsumo (en estos casos con un máximo de 5 animales), en cuyo caso se les aplicará el régimen general previsto para el resto de las edificaciones agropecuarias (0,5 km). En lo no regulado expresamente serán de aplicación la normativa sectorial constituida por la Orden de 21/03/06, por la que se regula la ordenación zootécnica y sanitarias de las explotaciones equinas, el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de explotaciones porcinas, el Real Decreto 1084/2005, de 16 de septiembre, de ordenación de la avicultura de la carne.

Para el supuesto de viviendas unifamiliares se exigirá una distancia mínima de 1 km a núcleo de población o suelo urbanizable. El resto de las edificaciones agropecuarias, entre las cuales figuran, como mínimo, naves o casetas destinadas al resguardo, protección y/o reparación de aperos de labranza, maquinaria y productos agrícolas; naves agrícolas destinadas a la manipulación, preparación y envasado de productos; picaderos; invernaderos y viveros destinados al abrigo, cultivo y/o comercio de todo tipo de cultivos y alojamientos de temporeros se consideran aisladas geográficamente cuando diste de cualquier núcleo de población o suelo urbanizable una distancia de quinientos metros (0,5 km).

b) Guardar relación con la naturaleza y destino de las fincas o explotación donde se asienten.

Se entenderá que una instalación o edificación guarda relación con la naturaleza, extensión y utilización de una finca o explotación agropecuaria cuando se ubique en el ámbito de la finca o explotación, respondiendo directamente al tipo de actividad, y sirva para aprovechar productos o subproductos obtenidos de la finca o explotación. En los supuestos de explotación, la misma podrá entenderse como fraccionada en fincas independientes, en cuyo caso, la instalación o edificación podrán ocupar aquella parcela que reúna mejores condiciones para el servicio a las restantes que componen la explotación.

c) No superar en ningún punto del terreno los siete metros de altura, equivalentes a dos plantas. Para usos no residenciales se admite una altura máxima de 10 metros siempre que, por motivos técnicos o funcionales se justifique la necesidad de superar la máxima residencial.

d) A menos que las normas específicas de cada zona señalen otras distancias, toda edificación deberá separarse al menos quince metros de toda vía pública sin perjuicio de mayores distancias señaladas por los organismos titulares de cualquier vía y una distancia mayor de diez metros y superior asimismo a su altura de las restantes lindes. En todos los casos se deberá solicitar de la Oficina Técnica Municipal el replanteo del eje de la vía.

e) La forma exterior de la edificación, los materiales constructivos, acabados y colores deberán adaptarse a los tradicionales de la zona en que ésta se ubique. Deben utilizarse materiales, texturas y composiciones volumétricas propias del medio rural; tales como ladrillo para enfoscar, muros de mampostería y piedra, cubiertas de teja, cerramientos transparentes y de menos de dos metros de altura, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 36.10.e cuando la adaptación topográfica lo requiera (*).

f) No se admitirá el emplazamiento de edificaciones en terrenos con pendientes superiores al 50%.

g) En las edificaciones destinadas a usos vinculados a la efectiva explotación agropecuaria de los terrenos podrán incluirse además del almacenamiento, aquellas dependencias destinadas al servicio del personal relacionado con la explotación agropecuaria (aseos, comedores...), excluyéndose el uso residencial y/o habitacional. Estas dependencias no podrán suponer un porcentaje superior al 50 % de la superficie edificada.

5. Solo se admiten nuevas construcciones si están destinadas a alojar actividades agropecuarias o de explotación de los recursos naturales, o aquellas viviendas que estén directa y justificadamente asociadas a dichas actividades.

Son consideradas edificaciones e instalaciones agropecuarias aquellas relacionadas con la agricultura, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría, guarda y explotación de animales, la cría de especies piscícolas, la caza, la pesca y cualquier otra vinculada a la utilización racional de los recursos naturales.

Los usos y construcciones susceptibles de autorizarse en el suelo no urbanizable serán los indicados en el artículo 65 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva (POT), «Viviendas y otras edificaciones destinadas a actividades agrícolas y forestales en suelo no urbanizable».

En concordancia con este artículo, se entienden como edificaciones destinadas a la explotación agraria/forestal las siguientes:

a) Naves o casetas destinadas al resguardo, protección y/o reparación de aperos de labranza, maquinaria y productos agrícolas.

b) Naves agrícolas destinadas a almacenamiento y preservación en frío de los productos recolectados, con cámaras frigoríficas e instalaciones para la clasificación, preparación y envasado de los mismos, que estén al servicio de la propia parcela o explotación sobre la que se asienten, lo que deberá acreditarse previamente a la concesión de la licencia municipal. Las cooperativas o cualquier entidad de asociación quedan excluidas del concepto de explotación agraria a los efectos de éste artículo. Será requisito imprescindible para autorizar la construcción de estas instalaciones, justificar que los productos objeto de manipulación son de producción propia y que con los equipos de las instalaciones no se supera una potencia eléctrica de 125 KW. En ningún caso, serán consideradas edificaciones destinadas a explotación agraria las naves en las que se realicen actividades de transformación de los productos agrícolas obtenidos.

c) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, picaderos o explotaciones ganaderas similares, destinadas a la cría y guarda de animales o a la explotación y/o producción comercial de los mismos o sus productos, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca o explotación y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en esta materia.

d) Invernaderos y viveros destinados al abrigo, cultivo y/o comercio de todo tipo de cultivos, árboles, plantas ornamentales y/o plantones.

e) Instalaciones destinadas a la explotación de especies arbóreas o matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

f) Edificaciones vinculadas a los dispositivos de prevención y extinción de incendios forestales.

g) Edificaciones relacionadas con el almacenaje de piñas y otros productos forestales.

h) Viveros forestales y piscícolas.

i) Infraestructuras de servicio a las instalaciones y edificaciones agropecuarias.

j) Desmontes, aterramientos, rellenos y otras de similar naturaleza que supongan transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo.

k) Instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.

l) Cualquier otra que se considere englobada en el concepto de edificaciones e instalaciones agropecuarias y que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca o explotación.

6. La superficie mínima para realizar una construcción o edificación de las enumeradas en las letras a), c) y d) del apartado anterior es de más de dos fanegas (dos tercios de hectárea). Se admiten invernaderos en parcelas con una superficie inferior a dos fanegas, siempre que se trate de instalaciones desmontables.

La superficie mínima para realizar una construcción o edificación de las enumeradas en la letra b) del apartado anterior es de diez hectáreas (10 ha) para cultivos arbóreos, y de cuatro hectáreas (4 ha) para cultivos no arbóreos. En los supuestos de naves agrícolas de una explotación compuesta por fincas independientes, la instalación o edificación podrá ocupar aquella parcela que reúna las mejores condiciones para el servicio a las restantes que componen la explotación y tenga una superficie mínima de 1 hectárea (1 ha).

La superficie mínima para realizar construcciones, edificaciones o instalaciones para uso forestal, cinegético o análogo de veinticinco hectáreas (25 ha) con un frente a camino de 200 metros.

Se establece una superficie mínima de 2 hectáreas (2 ha), para el resto de las construcciones no citadas expresamente relacionadas con el sector primario.

En las fincas que no cumplan las superficies mínimas expresadas no se podrán levantar las categorías de edificaciones reseñadas.

7. Las naves, casetas o almacenes agrícolas no podrán superar una superficie superior al 1% de la superficie de la parcela, sin que pueda superar los 150 m²s. Las naves agrícolas no podrán superar el 2% de la superficie de la parcela o explotación.

Las viviendas no podrán superar una ocupación de 250 m² en la parcela.

Las explotaciones equinas de pequeña capacidad o explotaciones porcinas para autoconsumo (en ambos casos un máximo de 5 animales), no podrán superar una ocupación de 40 m² en la parcela. Los demás establos, cuadras, granjas, vaquerías o explotaciones ganaderas similares, destinadas a la cría y guarda de animales o a la explotación y/o producción comercial de los mismos o sus productos, así como los picaderos, no podrán superar una ocupación del 10% de la superficie de la parcela en la que se asienten.

Los invernaderos y viveros destinados al abrigo, cultivo y/o comercio de todo tipo de cultivos, árboles, plantas ornamentales y/o plantones quedan eximidos del porcentaje de ocupación en lo relativo, exclusivamente, a las instalaciones provisionales, desmontables o efímeras propias de aquella actividad, siendo de aplicación el porcentaje de ocupación del 2% para las construcciones o edificaciones de naturaleza permanente. En cualquier caso, las instalaciones desmontables y construcciones permanentes habrán de respetar las distancias a los linderos de las fincas colindantes de diez metros (10 m), y de quince metros a un camino (15 m).

Por último, las edificaciones vinculadas a la explotación forestal no podrán superar la superficie construida de 500 metros.

En relación al resto de las construcciones no citadas expresamente relacionadas con el sector primario, se establece un 2% de ocupación de la superficie de la parcela en la que se asienten.

8. Se admite la conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

9. En aquellas zonas donde sea admisible, las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable podrán ser acondicionadas como casas rurales para alojamiento turístico, sin que ello comporte un incremento de su edificabilidad superior al 40% o a 150 m² de techo.

10. La aplicación de los parámetros adscritos al suelo no urbanizable formulados mediante una relación matemática, no podrá suponer, en ningún momento, el incumplimiento de la normativa sectorial.

Art. 82. Actuaciones de interés público (actual).

1. De acuerdo con el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, salvo lo especificado en la normativa particular de cada zona, podrán autorizarse como actuaciones de interés público en suelo no urbanizable edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que tengan por objeto la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos cuando sean considerados de utilidad pública e interés social.

En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán autorizarse las actuaciones de interés público que se ajusten al régimen de protección que, en cada caso, esté sometido.

2. Se entenderán de utilidad pública e interés social, entre otras, las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural y recreativo realizadas al aire libre y con las mínimas e imprescindibles obras ajustadas al uso de que se trate.

3. Igualmente se entenderán de utilidad pública e interés social, aquellos equipamientos y servicios comunitarios no compatibles con los usos urbanos, así como las instalaciones de telecomunicaciones, obras de infraestructura hidráulica general, de abastecimiento, suministro y saneamiento, de tratamiento de residuos o de producción de energía.

4. La declaración deberá justificar adecuadamente las razones de la utilidad pública e interés social, en función de su uso, y la procedencia o necesidad de emplazamiento en el medio rural.

5. Se ponderarán las siguientes circunstancias:

a) Características de las actividades a realizar, construcciones necesarias para las mismas e incidencia sobre la ordenación del territorio y del medio ambiente.

b) Se considerará especialmente su relación y comunicación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructura, servicios y dotaciones.

c) Oportunidad y conveniencia de la actividad desde el punto de vista económico y social, local, autonómico y general. En ningún caso se deberá generar competencia desleal con otras actividades similares localizadas en suelos urbanos o urbanizables.

6. Los usos permitidos, así como las condiciones de edificación y parcelación serán las correspondientes al tipo de suelo no urbanizable en que se ubique la actividad. Deberá justificarse el cumplimiento de las condiciones de aislamiento geográfico, funcional, físico, infraestructural y en parcela establecidas en el artículo 80 de este Plan, a excepción de la distancia a núcleo de población que se fija en 750 metros, salvo que se traten de instalaciones de servicios urbanos que precisan, por sus características, de una mayor proximidad. Del mismo modo, será de aplicación la altura máxima establecida en el artículo citado. No obstante, justificadamente, según el tipo de actividad declarada de utilidad pública e interés social, excepcionalmente, y siempre mediante la tramitación de un Plan Especial, se podrán modificar las condiciones de edificación. En todo caso, la superficie

ocupada máxima en conjunto, tanto por la edificación como por las instalaciones de cualquier tipo, sin incluir el aparcamiento, no será nunca mayor del 10% de la superficie de la parcela.

7. Se admite la conservación, rehabilitación o reforma reconstrucción y rehabilitación de los alojamientos rurales de especial interés arquitectónico, histórico o paisajístico, que deberá justificarse, y su destino a uso residencial turístico o a actividades de ocio en la naturaleza, de acuerdo con la correspondiente legislación sectorial.

8. La reconstrucción o rehabilitación habrá de respetar el volumen edificado preexistente, así como la composición volumétrica original, y dotar a la construcción de los servicios necesarios.

9. Excepto en las áreas de especial protección (playa y sistema dunares, humedales, cauces fluviales, monte público, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, hitos forestales, cabezos y paisajes forestales), se admitirán, mediante su tramitación a través de Plan Especial y previa declaración de utilidad pública e interés social, las construcciones vinculadas a sistemas aeroportuarios.

10. Los campos de golf que se consideren de interés público en el suelo no urbanizable deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Al Norte de la carretera N-431 deberán situarse a una distancia igual o superior 1,5 km de los núcleos de Cartaya, Lepe, y Villablanca y a una distancia igual o superior a 3 km de La Barca, La Redondela, Aldea de la Bella, El Catalán, El Terrón, Pinares de Lepe e Islantilla-La Antilla, excepto donde han sido previstos por este Plan General en función de las características físicas de los territorios y de su valor paisajístico y ambiental.

b) No podrán incorporar otros usos o edificaciones que los vinculados directamente a la actividad recreativa y deportiva, club social, hotel y servicio de restauración.

c) En caso de que incorpore instalación hotelera le será de aplicación lo establecido para ésta.

11. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se deberá efectuar de acuerdo con los siguientes criterios de ordenación:

a) Tendrán una dimensión mínima de 60 hectáreas y tendrán, al menos, un recorrido de 18 hoyos largos.

b) El diseño y construcción de las calles y hoyos se ajustará al soporte territorial, adecuándose a la topografía, y protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la superficie arbolada.

c) El riego y saneamiento de aguas estará a lo establecido en el artículo 25 de esta normativa. Para el riego de los mismos se utilizará agua depurada.

d) La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas o 7 metros, medidos desde la rasante natural del terreno hasta el plano superior del último forjado.

e) Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno.

12. En concordancia con el artículo 46 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva (POT) se establece que con independencia de lo dispuesto en este Plan sobre criterios de ordenación y localización de los campos de golf, para su autorización y condiciones de implantación habrá de estar a lo dispuesto en la legislación específica que le sea de aplicación.

Art. 82. Actuaciones de interés público (modificado).

1. De acuerdo con el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, salvo lo especificado en la normativa particular de cada zona, podrán autorizarse como actuaciones de interés público en suelo no urbanizable edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que tengan por objeto la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos cuando sean considerados de utilidad pública e interés social.

Las actuaciones de interés público estarán obligados al pago de una prestación compensatoria definida en el artículo 52.5 de la Ley 7/2002 hasta un importe del 10% de la inversión. Este porcentaje podrá ser modificado por el Municipio a través de una ordenanza según el tipo de actividad y las condiciones de implantación. Asimismo, también tienen la obligación de presentar la garantía exigida en el artículo 52.4 LOUA para las actuaciones de interés público.

En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán autorizarse las actuaciones de interés público que se ajusten al régimen de protección que, en cada caso, esté sometido.

2. Se entenderán de utilidad pública e interés social, entre otras, las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural y recreativo realizadas al aire libre y con las mínimas e imprescindibles obras ajustadas al uso de que se trate.

3. Igualmente se entenderán de utilidad pública e interés social, aquellos equipamientos y servicios comunitarios no compatibles con los usos urbanos, así como las instalaciones de telecomunicaciones, obras de

infraestructura hidráulica general, de abastecimiento, suministro y saneamiento, de tratamiento de residuos o de producción de energía.

4. La declaración deberá justificar adecuadamente las razones de la utilidad pública e interés social, en función de su uso, y la procedencia o necesidad de emplazamiento en el medio rural.

5. Se ponderarán las siguientes circunstancias:

a) Características de las actividades a realizar, construcciones necesarias para las mismas e incidencia sobre la ordenación del territorio y del medio ambiente.

b) Se considerará especialmente su relación y comunicación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructura, servicios y dotaciones.

c) Oportunidad y conveniencia de la actividad desde el punto de vista económico y social, local, autonómico y general. En ningún caso se deberá generar competencia desleal con otras actividades similares localizadas en suelos urbanos o urbanizables.

6. Los usos permitidos, así como las condiciones de edificación y parcelación serán las correspondientes al tipo de suelo no urbanizable en que se ubique la actividad. Deberá justificarse el cumplimiento de las condiciones de aislamiento geográfico, funcional, físico, infraestructural y en parcela establecidas en el artículo 80 de este Plan, a excepción de la distancia a núcleo de población o suelo urbanizable que se fija en 750 metros. Del mismo modo, será de aplicación la altura máxima establecida en el artículo citado. La superficie de parcela mínima para la implantación de actuaciones de interés público será de dos hectáreas. No obstante, justificadamente, según el tipo de actividad declarada de utilidad pública e interés social, excepcionalmente, y siempre mediante la tramitación de un Plan Especial, se podrán modificar las condiciones de edificación. En todo caso, la superficie ocupada máxima en conjunto, tanto por la edificación como por las instalaciones sobre rasante de cualquier tipo, sin incluir el aparcamiento, no será nunca mayor del 10% de la superficie de la parcela, a excepción de aquellas instalaciones superficiales energéticas, que no computarán a efectos de ocupación.

Quedan exceptuados del cumplimiento de los parámetros de distancia a núcleo de población o suelo urbanizable, del porcentaje de ocupación y de superficie de parcela mínima, las construcciones e instalaciones de carácter vacacional, deportivo, cultural, recreativo, de ocio, esparcimiento o ambiental de interés turístico para el litoral que se ubiquen al sur de la CN - 431, así como aquellas dotaciones, servicios o equipamientos públicos de interés en el término municipal. En estos casos, habrá de respetarse una distancia a linderos de las fincas colindantes y a camino de diez (10 m) y de quince metros (15 m), respectivamente, o, en caso linderos con una carretera, la fijada por la normativa sectorial, admitiéndose la ocupación de la finca en lo estrictamente necesario para el normal desarrollo de la actividad.

7. Se admite la conservación, rehabilitación o reforma reconstrucción y rehabilitación de los alojamientos rurales de especial interés arquitectónico, histórico o paisajístico, que deberá justificarse, y su destino a uso residencial turístico o a actividades de ocio en la naturaleza, de acuerdo con la correspondiente legislación sectorial.

8. La reconstrucción o rehabilitación habrá de respetar el volumen edificado preexistente, así como la composición volumétrica original, y dotar a la construcción de los servicios necesarios.

9. Excepto en las áreas de especial protección (playa y sistema dunares, humedales, cauces fluviales, monte público, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, hitos forestales, cabezos y paisajes forestales), se admitirán, mediante su tramitación a través de Plan Especial y previa declaración de utilidad pública e interés social, las construcciones vinculadas a sistemas aeroportuarios.

10. Los campos de golf que se consideren de interés público en el suelo no urbanizable deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Al Norte de la carretera N-431 deberán situarse a una distancia igual o superior 1,5 km de los núcleos de Cartaya, Lepe, y Villablanca y a una distancia igual o superior a 3 km de La Barca, La Redondela, Aldea de la Bella, El Catalán, El Terrón, Pinares de Lepe e Islantilla-La Antilla, excepto donde han sido previstos por este Plan General en función de las características físicas de los territorios y de su valor paisajístico y ambiental.

b) No podrán incorporar otros usos o edificaciones que los vinculados directamente a la actividad recreativa y deportiva, club social, hotel y servicio de restauración.

c) En caso de que incorpore instalación hotelera le será de aplicación lo establecido para ésta.

11. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se deberá efectuar de acuerdo con los siguientes criterios de ordenación:

a) Tendrán una dimensión mínima de 60 hectáreas y tendrán, al menos, un recorrido de 18 hoyos largos.

b) El diseño y construcción de las calles y hoyos se ajustará al soporte territorial, adecuándose a la topografía, y protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la superficie arbolada.

c) El riego y saneamiento de aguas estará a lo establecido en el artículo 25 de esta normativa. Para el riego de los mismos se utilizará agua depurada.

d) La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas o 7 metros, medidos desde la rasante natural del terreno hasta el plano superior del último forjado.

e) Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno.

12. En concordancia con el artículo 46 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva (POT) se establece que con independencia de lo dispuesto en este Plan sobre criterios de ordenación y localización de los campos de golf, para su autorización y condiciones de implantación habrá de estar a lo dispuesto en la legislación específica que le sea de aplicación.

Art. 86. Régimen general de intervenciones de transformación territorial en el suelo no urbanizable de interés natural (actual).

1. En el suelo no urbanizable de interés natural están prohibidas las intervenciones sobre la estructura catastral.

2. Asimismo están prohibidas las obras de roturación, explanación o abancalamiento, y en especial, las de extracción. Se admiten exclusivamente las obras de rehabilitación orográfica.

3. Están prohibidas las intervenciones relativas a la construcción de accesos, sus instalaciones anejas, temporales o no, y la construcción de instalaciones al servicio de la carretera o de entretenimiento de la obra pública, excepto las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, o lo especificado en la normativa particular de alguna zona.

4. Están prohibida la construcción de edificios, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio (centros de interpretación).

5. Se admiten excepcionalmente, y bajo los parámetros fijados, edificios e instalaciones vinculados a las obras públicas, tales como: obras de protección hidrológica; cercas y vallados; redes de infraestructura de carácter general, de tipo energético, hidráulico, de saneamiento..., siempre que se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas.

6. En los suelos no urbanizables de interés natural no se permitirán los usos residenciales, industriales, logísticos y turísticos, ni las viviendas y edificaciones destinadas a la explotación agraria o forestal a que se hace referencia en los apartados 5 a 7 del Artículo 80 ni las construcciones o instalaciones de interés público.

Art. 86. Régimen general de intervenciones de transformación territorial en el suelo no urbanizable de interés natural (modificado).

1. En el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica están prohibidas las intervenciones sobre la estructura catastral. En el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, se establece una superficie mínima de parcela a efectos de segregación de 2,5 Hectáreas (superficie mínima parcelas de secano).

2. Asimismo están prohibidas las obras de roturación, explanación o abancalamiento, y en especial, las de extracción. Se admiten exclusivamente las obras de rehabilitación orográfica.

3. Están prohibidas las intervenciones relativas a la construcción de accesos, sus instalaciones anejas, temporales o no, y la construcción de instalaciones al servicio de la carretera o de entretenimiento de la obra pública, excepto las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, o lo especificado en la normativa particular de alguna zona.

4. Están prohibida la construcción de edificios, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio (centros de interpretación).

5. Se admiten excepcionalmente, y bajo los parámetros fijados, edificios e instalaciones vinculados a las obras públicas, tales como: obras de protección hidrológica; cercas y vallados; redes de infraestructura de carácter general, de tipo energético, hidráulico, de saneamiento..., siempre que se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas.

6. En los suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica no se permitirán los usos residenciales, industriales, logísticos y turísticos, ni las viviendas y edificaciones destinadas a la explotación agraria o forestal a que se hace referencia en los apartados 5 a 7 del Artículo 80 ni las construcciones o instalaciones de interés público.

Art. 99.4. (introducido ex novo) Paisajes forestales (modificado).

4. En los terrenos calificados de Paisajes forestales que no figuren incluidos en el Plan de Ordenación del Litoral Occidental de Huelva bajo la calificación de Paisaje de Pinares ni en cualquier otra zona de especial protección, será de aplicación el régimen particular de actividades e intervenciones de transformación territorial establecido para las Áreas de cultivo, pudiéndose autorizar las actuaciones de interés público contempladas en el artículo 82 de éstas Normas Urbanísticas.

Art. 108. Régimen general de intervenciones de transformación territorial en las áreas de cultivo (actual).

1. Se admiten construcciones e instalaciones siempre que estén al servicio de una explotación agrícola y guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca (casas rurales, yeguas, granjas, cortijos); así como aquellas construcciones auxiliares destinadas a conservar o transformar los productos de la misma explotación; las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas; o aquellas expresamente admitidas en las Disposiciones Generales en suelo no urbanizable.

2. Se entiende que una edificación está al servicio de una explotación agrícola cuando se ubique en el ámbito de la explotación, responda al tipo de cultivo que en la explotación se desarrolla, o sirva para aprovechar productos o subproductos obtenidos de la explotación principal.

3. Se consideran construcciones auxiliares del uso agrícola y ganadero aquellas instalaciones destinadas a almacenar herramientas, máquinas y productos agrícolas (pequeños almacenes, cuartos de aperos, silos, depósitos, talleres), siempre que se justifique convenientemente su necesidad. También se incluyen las balsas de riego, las instalaciones de comercialización y almacenamiento de frutas y las construcciones de carácter efímero destinadas a la protección de cultivos hortícolas, ya sean túneles, umbráculos, viveros o invernaderos, así como los centros de recogida de plásticos agrícolas.

4. Las edificaciones vinculadas a la explotación agrícola, incluidos los alojamientos temporales para la mano de obra de recolección, así como las construcciones auxiliares, se registrarán bajo los siguientes parámetros:

a) La superficie mínima para realizar una construcción, edificación o instalación agrícola destinada a la guarda de aperos y maquinaria es de una hectárea (1 ha). La superficie mínima para realizar viviendas, alojamientos de temporeros y naves para la manipulación y/o primera transformación es de diez hectáreas (10 ha) para cultivos arbóreos, y de cuatro hectáreas (4 ha) para cultivos no arbóreos.

Además, para las viviendas se exige una longitud mínima de 200 metros de frente, pudiéndose ocupar hasta 250 m² en la parcela. Las construcciones deberán separarse un mínimo de 10 metros de los lindes.

b) Ello no obstante en las áreas de cultivo, inclusive por debajo de la parcela mínima de una hectárea y previa justificación de la relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, se admite levantar pequeñas construcciones auxiliares, destinadas exclusivamente al almacenamiento de los aperos, siempre y cuando no superen una superficie de 12 metros cuadrados y cuatro metros de altura.

c) En ningún caso, se admite la disposición de edificios en carenas o cabezos.

d) Los alojamientos temporales para la mano de obra de recolección tendrán carácter en precario, de naturaleza provisional y destinadas a usos temporales que deberán cesar y desmontarse cuando lo requiera el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes necesarios para su demolición y a su inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso y de las construcciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización al requerimiento municipal. Serán autorizados discrecionalmente por el Ayuntamiento. Será requisito imprescindible para autorizar la construcción de estas instalaciones, justificar que los productos objeto de recolección son de producción propia.

Art. 108. Régimen general de intervenciones de transformación territorial en las áreas de cultivo (modificado).

1. Se admiten construcciones e instalaciones siempre que estén al servicio de una explotación agrícola y guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca (casas rurales, yeguas, granjas, cortijos); así como aquellas construcciones auxiliares destinadas a conservar o transformar los productos de la misma explotación; las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas; o aquellas expresamente admitidas en las Disposiciones Generales en suelo no urbanizable.

Los usos y construcciones susceptibles de autorizarse serán los indicados en el artículo 65 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva (POT), "Viviendas y otras edificaciones destinadas a actividades agrícolas y forestales en suelo no urbanizable.

2. Se entiende que una edificación está al servicio de una explotación agrícola cuando se ubique en el ámbito de la explotación, responda al tipo de cultivo que en la explotación se desarrolla, o sirva para aprovechar productos o subproductos obtenidos de la explotación principal.

3. Se consideran construcciones auxiliares del uso agrícola y ganadero aquellas instalaciones destinadas a almacenar herramientas, máquinas y productos agrícolas (pequeños almacenes, cuartos de aperos, silos, depósitos, talleres), siempre que se justifique convenientemente su necesidad. También se incluyen las balsas de riego, las instalaciones de comercialización y almacenamiento de frutas y las construcciones de carácter efímero destinadas a la protección de cultivos hortícolas, ya sean túneles, umbráculos, viveros o invernaderos, así como los centros de recogida de plásticos agrícolas.

4. Las viviendas unifamiliares vinculadas a la explotación agrícola, los alojamientos de temporeros, así como las edificaciones vinculadas a la explotación agrícola y construcciones auxiliares, se registrarán bajo los siguientes parámetros:

a) La superficie mínima de parcela a efectos de segregación se establece en una fanega (un tercio de una hectárea). La superficie mínima para la realización de construcción, edificación o instalación agrícola destinada a la guarda de aperos, productos y maquinaria agrícola, establos e invernaderos es de dos fanegas (dos tercios de hectárea). Se admiten invernaderos en parcelas con una superficie inferior a dos fanegas, siempre que se traten de instalaciones desmontables. La superficie mínima para realizar viviendas, alojamientos de temporeros y naves para la manipulación y/o primera transformación es de diez hectáreas (10 ha) para cultivos arbóreos, y de cuatro hectáreas (4 ha) para cultivos no arbóreos. En los supuestos de alojamientos de temporeros y naves para la manipulación de productos de una explotación compuesta por fincas independientes, la instalación o edificación podrá ocupar aquella parcela que reúna las mejores condiciones para el servicio a las restantes que componen la explotación y tenga una superficie mínima de 1 hectárea (1 ha).

Además, para las viviendas se exige una longitud mínima de 200 metros de frente, pudiéndose ocupar hasta 250 m² en la parcela. Las construcciones deberán separarse un mínimo de 10 metros de los lindes. La superficie mínima para el resto de las construcciones no citadas expresamente relacionadas con el sector primario y para las actuaciones de interés público es de 2 hectáreas. La construcción de viviendas unifamiliares, alojamientos de temporeros vinculados a la explotación agrícola y granjas avícolas están sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de actuación por el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) Ello no obstante en las parcelas con una superficie inferior a dos fanegas (dos tercios de hectárea), se admite levantar pequeñas construcciones auxiliares destinada exclusivamente a infraestructuras o equipos de riego o bombeo necesarios para la explotación agrícola de la finca.

c) En ningún caso, se admite la disposición de edificios en carenas o cabezos.

Huelva, 14 de noviembre de 2014.- La Vicepresidenta 3.^a de la CTOTU, Josefa I. González Bayo.