

DILIGENCIA. La s/funci/ en/ No. 100 si presente doc/aci/ comp/uesto de los folios numerados correlativamente del ...1... al 29 (planos incluidos) forman parte del Instrumento Urbanístico de especial protecci/.

Innovaci/ n/ 7 Modificaci/ de la normativa urbanística del S.U.U. inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con n/ de registro ...6466... mediante Resoluci/ de fecha ...01/04/15 del titular de la Delegaci/ Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Sevilla, ...1... de ...abril... de ...2015...

El Encargado del Registro
Unidad Registral de Sevilla



AYUNTAMIENTO PLENO

24 FEB, 2015

COMA Conocimiento

40	JUNTA DE ANDALUCIA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA
22 OCT. 2014	
APROBADO DEFINITIVAMENTE En los términos de la Resoluci/ de la Secci/ de Urbanismo de la Comisi/ Provincial de Ordenaci/ del Territorio y Urbanismo de Sevilla	

41	JUNTA DE ANDALUCIA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA
19 MAR. 2015	
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACI/ N Por Resoluci/ del Titular de la Delegaci/ en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.	

INNOVACI/ N DE PLANEAMIENTO N/ 7 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE DE SANLÚCAR LA MAYOR. MODIFICACI/ N DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCI/ N

MEMORIA





ÍNDICE

MEMORIA

I. INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES

1. Identificación
2. Iniciativa
3. Redacción
4. Fundamentación
5. Objeto de la modificación
6. Antecedentes
7. Caracterización física de los terrenos

II. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

8. Objetivos
9. Contenido de la modificación propuesta
 - 9.0. Prescripciones relativas a cauces de dominio público hidráulico
 - 9.1. Modificación de los arts. 168 y 169 Normas Subsidiarias
 - 9.2. Modificación de los arts. 173 y 174 de las Normas Subsidiarias
 - 9.3. Inclusión de los art. 174.1 y 174.2, en las Normas Urbanísticas del Planeamiento vigente
 - 9.4. Modificación del art. 14 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor.
 - 9.5 Modificación del plano OR.T.01 del documento del PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor.
10. Estudio Económico-Financiero
11. Otras determinaciones

ANEXO

Subsanación de deficiencias

PLANOS

Planos de planeamiento vigente

OR.T.01. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. SISTEMAS GENERALES

Planos de propuesta de modificación

OR.T.01. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. SISTEMAS GENERALES (modificado)



AYUNTAMIENTO PLENO

TOMA CONOCIMIENTO

24 FEB. 2015





I. INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES

1. Identificación

La presente Innovación por modificación del planeamiento vigente del municipio, compuesto éste por la Adaptación Parcial a la LOUA Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sanlúcar la Mayor (asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), así como sus diversas modificaciones aprobadas definitivamente en su periodo de vigencia y los diferentes planeamientos de desarrollo definitivamente aprobado, se tramita por iniciativa del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor como único competente, dentro de las determinaciones del planeamiento.

Se enmarca el presente documento dentro de lo que dictaminan los Artículos 36 y 38 de la Ley 2/2012 de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

2. Iniciativa.

La presente documentación se redacta por iniciativa municipal del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza de la Virgen de los Reyes nº 8, Sanlúcar la Mayor, 41800 Sevilla.

Se trata, pues, de una Modificación del Planeamiento General vigente, sometiéndose al criterio y dictamen de la Corporación del Ayuntamiento.

3. Redacción.

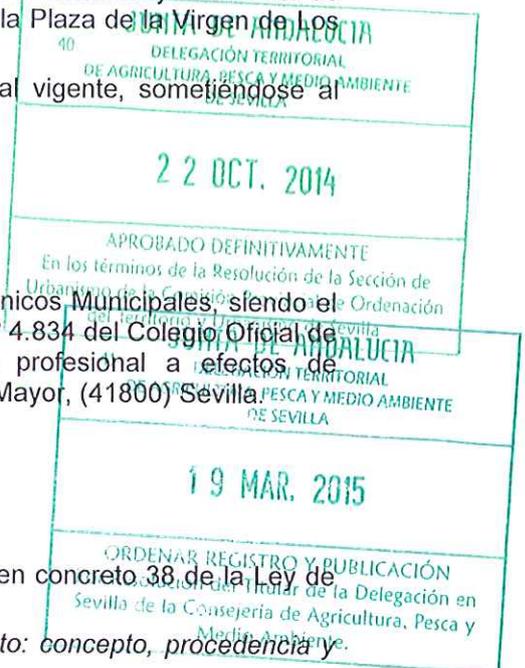
El presente documento ha sido redactado por los Servicios Técnicos Municipales, siendo el redactor D. José Manuel Aboza Lobatón, arquitecto colegiado nº 4.834 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, D.N.I. 28.754.185 E, con domicilio profesional a efectos de notificaciones en Plaza Virgen de los Reyes nº 8 en Sanlúcar la Mayor, (41800) Sevilla.

4. Fundamentación

La modificación propuesta se fundamenta en los artículos 36 y en concreto 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en concreto:

"Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.
2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.
3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.





4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquél."

y el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo,

"Art. 154 R.P.-

(...)

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General."

La presente innovación de planeamiento es de carácter estructural al afectar a la normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, en base al contenido del art.10.1.h de la LOUA.

Según lo establecido en el mismo artículo, y no concurriendo por tanto en ninguno de los puntos antes señalados, resulta adecuada la tramitación de este documento como Modificación del Planeamiento Vigente.

5. Objeto de la Modificación

La presente modificación tiene como objeto adecuar la normativa urbanística en relación al ámbito de las categorías de suelo no urbanizable denominado "protección de cauces y arroyos" y "protección de carreteras", conforme a su regulación legislativa y a su correcta delimitación según las zonas establecidas en la legislación vigente para este tipo de suelos distinguiendo en la ordenación del suelo no urbanizable del municipio las zonas de especial protección que se derivan de la legislación específica de las que se derivan de la planificación urbanística del municipio.

6. Antecedentes

El documento de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar (NSSS) la Mayor aprobadas el 16 de diciembre de 1982 por la CPOT recogía en su memoria justificativa los siguientes objetivos en relación con la protección del medio natural:



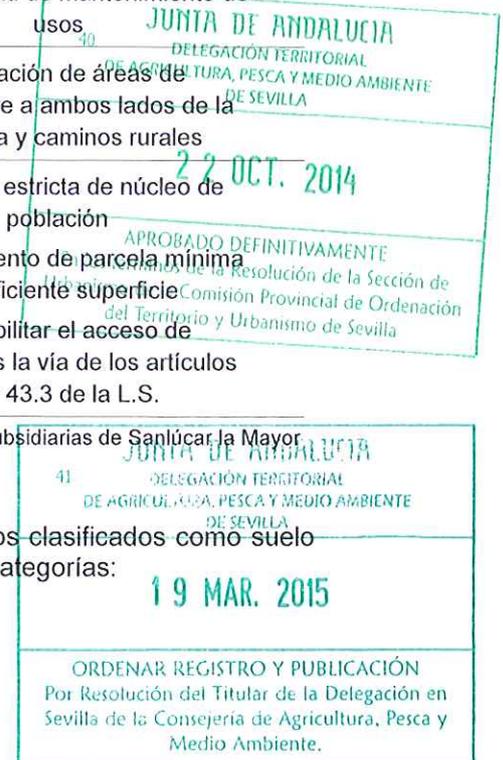


Fines	Objetivos	Estrategias
Protección de ecosistemas frágiles	Protección de la Cornisa del Aljarafe	Calificación como "Conservación prioritaria" y prohibición de actuaciones negativas
	Protección de la red hídrica	Calificación de áreas de servidumbre para protección de cauces de ríos y arroyos Prohibición de vertidos no depurados
	Protección contra la erosión	Prohibición de alterar los cultivos y ecosistemas existentes en la Cornisa
	Protección de la dehesa y regadío	Imposibilidad de alterar los cultivos y ecosistemas existentes y obligatoriedad de mantenimiento de usos
Ordenación y Estructuración global del territorio	Conservación y Potenciación de la Red de comunicaciones	Calificación de áreas de servidumbre a ambos lados de la carretera y caminos rurales
	Imposibilitar la aparición de parcelaciones urbanísticas ilegales o construcciones en diseminado	Definición estricta de núcleo de población Establecimiento de parcela mínima de suficiente superficie Imposibilitar el acceso de actuaciones la vía de los artículos 85 y 43.3 de la L.S.

Tabla 1: Objetivos y fines para el suelo no urbanizable. Documento de Normas subsidiarias de Sanlúcar la Mayor (1982)

Estos objetivos se plasman en la delimitación gráfica de los suelos clasificados como suelo no urbanizable "Áreas de Protección Especial" con las siguientes categorías:

- 1ª Categoría: Conservación prioritaria
 - Grupo 1º: Cornisa del Aljarafe
 - Grupo 2ª: Huertas y Regadíos
- 2º Categoría: Mantenimiento de usos
 - Grupo 1º: Dehesa
 - Grupo 2ª: Unidad Ambiental tipo sierra
- 3º Categoría: Áreas de Servidumbre
 - Grupo 1º: Protección de cauces
 - Grupo 2º: Protección de vías
- 4ª Categoría: Sin protección especial



AYUNTAMIENTO PLENO



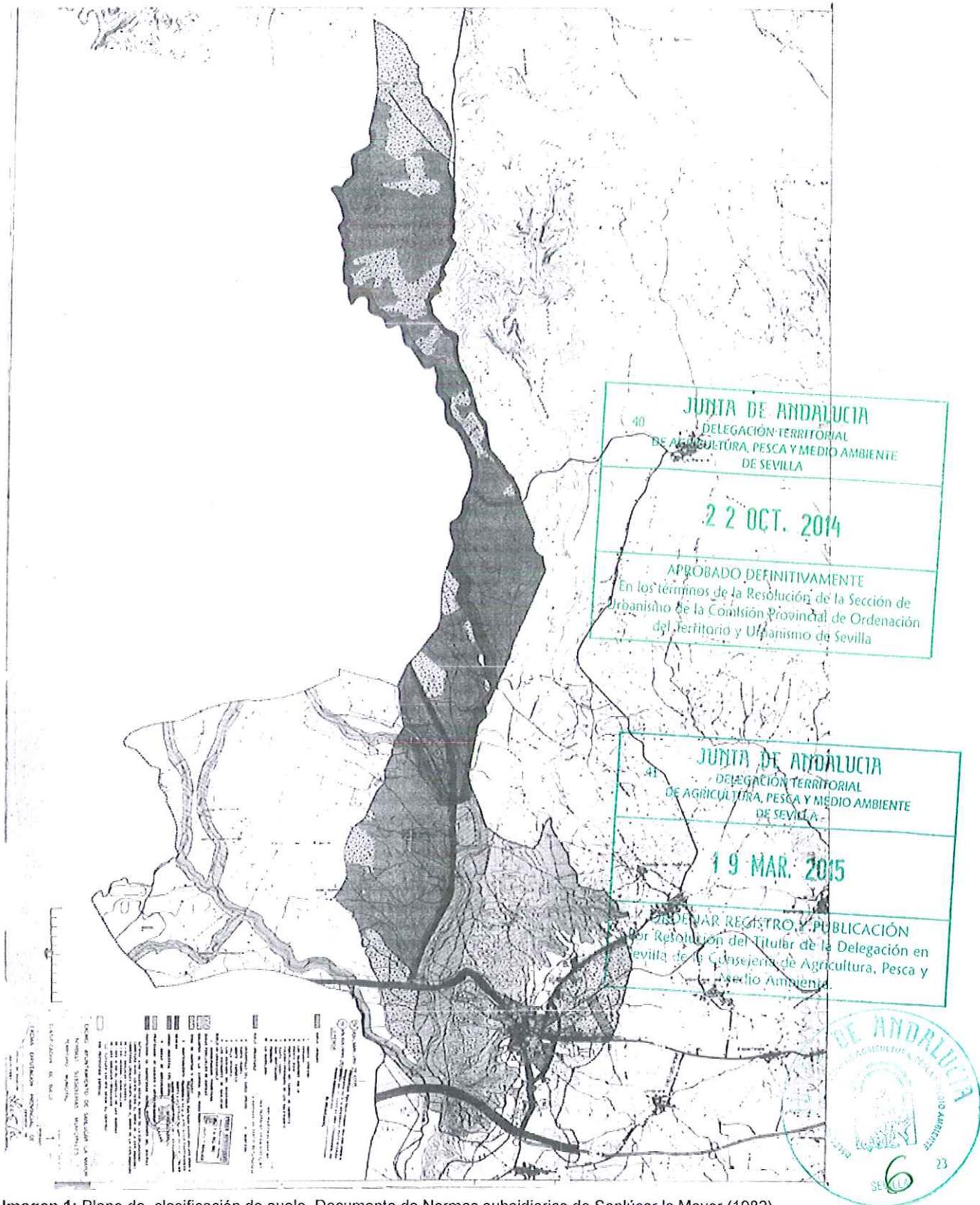


Imagen 1: Plano de clasificación de suelo. Documento de Normas subsidiarias de Sanlúcar-la-Mayor (1982)

AYUNTAMIENTO PLENO
Toma de Acuerdo
SECRETARIA
24 FEB. 2015



40 JUNTA DE ANDALUCIA
 DELEGACIÓN TERRITORIAL
 DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
 DE SEVILLA

22 OCT. 2014

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 En los términos de la Resolución de la Sección de
 Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
 del Territorio y Urbanismo de Sevilla

41 JUNTA DE ANDALUCIA
 DELEGACIÓN TERRITORIAL
 DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
 DE SEVILLA

19 MAR. 2015

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
 Por Resolución del Titular de la Delegación en
 Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y
 Medio Ambiente.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANLÚCAR LA MAYOR

Imagen 2: Plano de clasificación de suelo vigente. Documento de Información del Avance del PGOU de Sanlúcar la Mayor (2006)



AYUNTAMIENTO PLENO
 7
 COMA CONOCIMIENTO
 24 FEB. 2015



El establecimiento de las condiciones de ordenanza de las distintas categorías establecidas del suelo no urbanizable del municipio quedaba plasmado en los arts. 158 a 174 de las Normas Urbanísticas del documento de NNSS.

La Modificación de planeamiento del art.158 de las Normas Subsidiarias aprobada por la CPOTU el 28 de septiembre de 2007, establece la eliminación del grupo 2ª de la categoría 1ª de suelo no urbanizable "Huertas y Regadío", pasando estos suelos a la categoría 4ª de "Sin protección", por lo que las categorías establecidas resultantes son las siguientes:

- 1ª Categoría: Conservación prioritaria
 - Grupo 1º: Cornisa del Aljarafe
- 2º Categoría: Mantenimiento de usos
 - Grupo 1º: Dehesa
 - Grupo 2ª: Unidad Ambiental tipo sierra
- 3º Categoría: Áreas de Servidumbre
 - Grupo 1º: Protección de cauces
 - Grupo 2º: Protección de vías
- 4ª Categoría: Sin protección especial



Posteriormente estas categorías se incorporan en el documento PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Sanlúcar la Mayor, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 2 de febrero de 2010, de manera complementaria a la incorporación de los espacios y elementos de especial protección así como los derivados de la legislación sectorial y planificación territorial vigente, que quedan integrados en la ordenación estructural resultante de la adaptación parcial. Estos suelos provenientes de la planificación establecida en las NNSS de 1982 se integran en base a los criterios establecidos en la LOUA, en las siguientes categorías:





Documento NNSS (1982)		Documento Adaptación LOUA NNSS (2010)	
Categoría	Grupo	Tipo de suelo	Categoría
1ª	1º: Cornisa del Aljarafe ⁽¹⁾	SNU de especial protección por la planificación territorial o urbanística	Escarpes de la Cornisa del Guadiamar
2º	1º: Dehesa	SNU de especial protección por la planificación territorial o urbanística	Dehesa
	2ª: Unidad Ambiental tipo sierra	SNU de especial protección por la planificación territorial o urbanística	Unidad Ambiental tipo Sierra
-	-	SNU de especial protección por la planificación territorial o urbanística	Zona Forestal de Encinas
-	-	SNU de especial protección por la planificación territorial o urbanística	Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla
-	-	SNU de especial protección por legislación específica	Paisaje Protegido Corredor Verde del Guadiamar
-	-	SNU de especial protección por legislación específica	L.I.C. Corredor Ecológico del Río Guadiamar
-	-	SNU de especial protección por legislación específica	Montes Públicos incluidos en el Catálogo de Montes de Andalucía de la Provincia de Sevilla
3º	1º: Protección de cauces	SNU de especial protección por legislación específica	Protección de cauces y arroyos
	2º: Protección de vías	SNU de especial protección por legislación específica	Protección de carreteras
-	-	SNU de especial protección por legislación específica	Yacimientos Arqueológicos
4ª	Sin protección especial	SNU de carácter natural o rural	

Tabla 2: Equivalencia en la clasificación de suelo entre el documento de las NNSS y su Adaptación Parcial a la LOUA

JUNTA DE ANDALUCÍA

 DELEGACIÓN TERRITORIAL

 DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

 DE SEVILLA

 19 MAR. 2015

 ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN

 Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

JUNTA DE ANDALUCÍA

 DELEGACIÓN TERRITORIAL

 DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

 DE SEVILLA

 23 OCT. 2014

 APROBADO DEFINITIVAMENTE

 En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo de Sevilla

AYUNTAMIENTO PLENO

 SECRETARÍA

 24 FEB. 2015

 JUNTA DE ANDALUCÍA

 DELEGACIÓN TERRITORIAL

 DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

 DE SEVILLA

 9

 23

¹ En la planimetría de las Normas Subsidiarias se denomina "Escarpes de la cornisa del Guadiamar" al grupo de suelo 1º de la Categoría 1ª "Cornisa del Aljarafe" definido en su normas urbanísticas

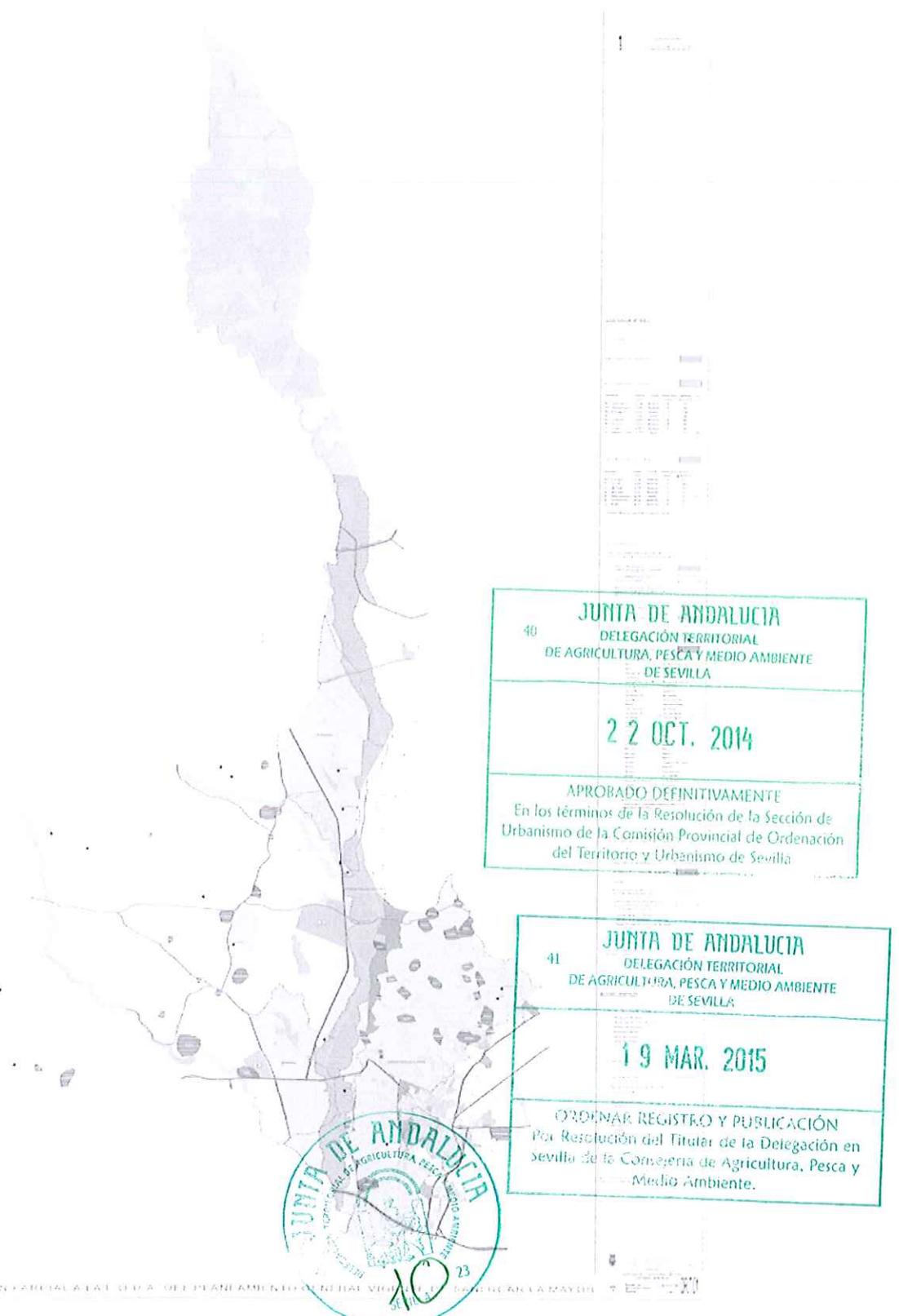


Imagen 3: Plano de clasificación de suelo vigente. Documento del documento PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Sanlúcar la Mayor (2010)





Posteriormente a la aprobación de las Normas Subsidiarias, entran en vigor leyes específicas para los suelos de especial protección, entre otras la R.D. 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley de Aguas y la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía

El documento de PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Sanlúcar la Mayor, en su anexo de Normas Urbanísticas, y en concreto en su art.14, recoge:

1.- Los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección son:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Paisaje Protegido Corredor Verde del Guadiamar (L.I.C.), Zona de Protección de Cauces y Arroyos, Zona de Protección de Carreteras, y yacimientos arqueológicos catalogados por la Consejería de Cultura.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística: Complejos Serranos de Palmares y La Herrería, Paisaje Sobresaliente Cornisa Oeste del Aljarafe y zonas Forestales de Encinas, Dehesa (general), Unidad ambiental Tipo Sierra y Escarpes de la Cornisa del Guadiamar.

2.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (14.1), las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en los artículos 158 a 174 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes. En todo caso, la protección aplicable a cada categoría vendrá regulada por su legislación específica.

En conjunto, resulta de aplicación la delimitación de unas zonas en el suelo no urbanizable cuyo origen se encuentra en la planificación urbanística, con una asignación de determinaciones propias no sólo derivadas de la legislación sectorial, sino con una asignación de ordenanzas que restringe en demasía la posibilidad de actuaciones tanto en este suelo como en los colindantes, al no distinguir entre ningún tipo de actuaciones posibles, lo que da lugar a la interpretación de la completa prohibición de actuaciones en este tipo de suelo.

7. Caracterización física de los terrenos

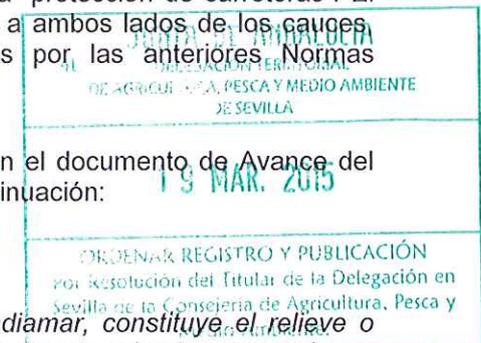
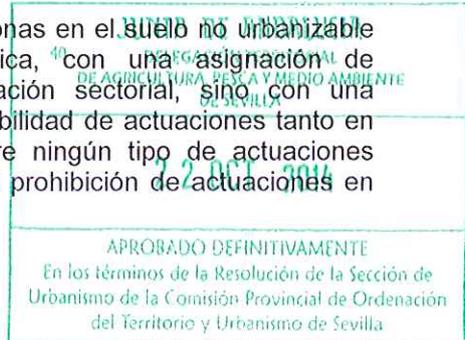
El ámbito de aplicación de la presente modificación se circunscribe a la denominada zona de "protección de cauces y arroyos", además de la denominada "protección de carreteras". El primer ámbito, además del margen de 100 metros medidos a ambos lados de los cauces, comprende la zona definida como protección de cauces por las anteriores Normas Subsidiarias.

La caracterización física de estos terrenos viene recogida en el documento de Avance del PGOU de Sanlúcar la Mayor (2006)², la cuál se recoge a continuación:

Descripción general

Se trata de una franja paralela al Corredor Verde del Guadiamar, constituye el relieve o primeras estribaciones de la Cornisa. Comprende varias fincas privadas, cercadas y dedicadas a diferentes actividades agrícolas y ganaderas.

² PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANLÚCAR LA MAYOR. AVANCE elaborado por el Dr. Arquitecto Domingo Sánchez Fuentes (ISBN: 84-689-7708-3)



AYUNTAMIENTO PLENO

TOMA CONOCIMIENTO

24 FEB. 2015



Este tipo de morfología del relieve se forma a través del depósito de cuerpos sedimentarios que se desarrollan al final de los valles torrenciales. En estas zonas de pie del escarpe, la pendiente de las laderas enlaza con la zona llana de la vega del Guadiamar. Tales depósitos se definen como aluviones porque provienen de la sedimentación de materiales de los cursos fluviales de la cornisa y del Guadiamar. Estos sedimentos forman un terreno llano, con suaves ondulaciones, algo más acentuadas en las zonas del Norte. Dado el origen y carácter de su geomorfología se han de tener especialmente presentes los diversos riesgos de: inundación por la proximidad al río, de aluvión por lluvias torrenciales y de aterramiento por desprendimientos desde la Cornisa. Se accede por diferentes caminos de tierra que recorren la Cornisa y bajan hasta el pie de la misma, junto al valle. El "camino de La Dehesa" parte desde la carretera A-477 y baja por la Cornisa, acompañando las curvas de nivel. Se encuentra en estado de conservación medio, con algunas zonas en mal estado. Otro camino por el que se accede al sector Norte de esta subunidad es el "camino de Palmillas" y por el "Camino de Tablante" que enlaza después con la Cañada Real. Ambos atraviesan la zona Norte de la Cornisa hasta llegar a los depósitos aluviales.

Factores naturales o antrópicos que diferencian la subunidad

En esta zona de la Cornisa el terreno es llano, salvo leves ondulaciones alomadas, diferenciándose de las zonas de mayor pendiente y escarpes del resto de la unidad. Esta diferencia se acentúa por el cambio en el uso del suelo, en el que el olivar sigue estando presente pero da paso a otro tipo de cultivos, de frutales y herbáceos, y a la instalación de pequeñas industrias ganaderas como las granjas de porcinos o las instalaciones para ganado equino.

Descripción del paisaje

Percepción global del paisaje de la subunidad

El trazado plano de la subunidad limita su percepción desde el entorno. Desde la zona de Campiña, pasa totalmente desapercibida.

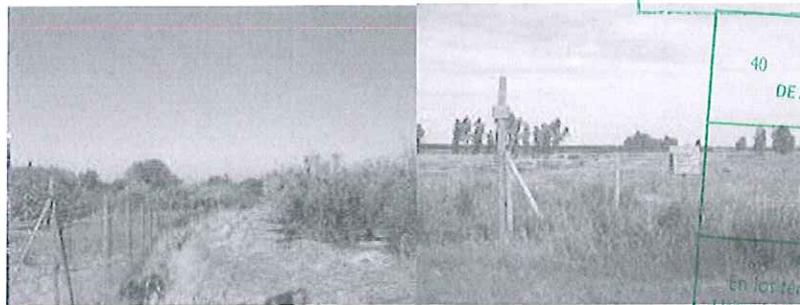
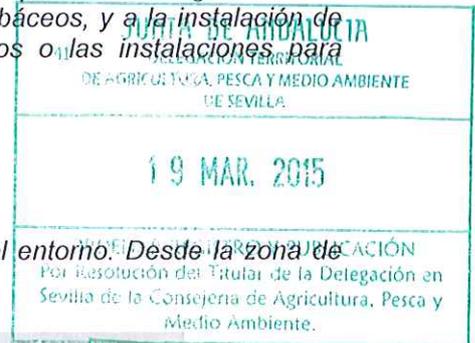


Imagen 4 y 5: Fotografías de la zona

Desde el Norte se hace perceptible, sobre todo en la zona ocupada por la antigua mina de Aznalcóllar, en esta vista se ve un paisaje encajado hacia el Este por las lomas y terrazas de la Cornisa, de tonos ocres, con diversos matices más oscuros por los que se adivinan los cursos de agua, en la que destaca una terraza, aneja a la zona media de la subunidad, ocupada por un cultivo de olivos, que diversifica los distintos planos superpuestos de las lomas de la Cornisa. Al Sur de la subunidad se configuran en un plano de fondo moteado por los olivares de la Cornisa y con la silueta del núcleo urbano, ocupando todo el arco visual izquierdo. En el centro de la visión se percibe la unidad como una franja uniforme, ocre y plana que serpentea a la vera del Corredor Verde, los tonos varían dependiendo de la estación y de los cultivos.

Las edificaciones son difíciles de percibir, dado que las lomas cierran la visión de los recodos de la unidad, sólo se alcanza a ver la granja de porcino por el color blanco de la edificación y sobre todo por el impacto visual del brillo metálico de los silos de piensos sobre el fondo



AYUNTAMIENTO PLENO
12
24 FEB. 2015
Tomas Conde



mate de la vegetación. Enmarcando la subunidad, el sistema fluvial del Guadiamar, aporta su variedad de tonos grises y verdes de la vegetación de ribera, así como las pantallas de eucaliptos y olmos del bosque en galería, que ocupan el centro del arco visual. Hacia el Oeste el paisaje se abre hacia el territorio de la Campiña, y el plano de fondo se aleja hasta que el límite se hace difuso y se funde con el cielo.

El primer plano lo constituye el color terreo de la unidad y la valla que delimita el Corredor Verde, junto con el camino que lo circunscribe. Este paisaje continuo se ve ocultado, en algunas visuales por el bosque en galería del río Guadiamar, y en los planos más cercanos, por la vegetación de ribera, de tonos más claros, que se constituye en el segundo plano. En el siguiente apartado se describe el tercer plano visual que configuran los paisajes del entorno.

Percepción de los paisajes visibles desde la subunidad

Hacia el Norte el paisaje se halla encajado lateralmente en su lado Este por las lomas de la Cornisa, de tono ocre, donde se vislumbra un olivar disperso en terraza, previamente mencionado. Este muro lateral que varía su tonalidad, dependiendo de la estación y del cultivo, baja, enlazando con la subunidad suavemente. En el centro del arco visual, se percibe el primer y segundo plano de la unidad y del Corredor Verde del Gaudiamar, que continua con un tercer plano mas alejado ocupado por las lomas talladas de la minas de Aznalcóllar, donde conviven tonos ocres y amarillentos muy apagados con tonos grises azulados mas oscuros. El plano de fondo, de grises mas oscuros, cuando no queda cerrado por la Cornisa, aparece coronado por el distante macizo de la Sierra Morena.

Hacia el Este, el paisaje se cierra por los escarpes y las lomas de la Cornisa, constituyendo el plano de fondo de esta vista. Solo diversifica el paisaje las aperturas visuales que a veces se detectan entre las lomas y los cultivos.

Ya hacia el Sur el paisaje, encajado por el lado Este, permite ver como la Cornisa se conforma en plano de fondo, sobre todo los olivares, sobre la que se vislumbra la silueta del núcleo urbano. Esta Cornisa baja hasta un tercer plano ocupado por las copas de los cultivos frutales de la vega que se destacan sobre el fondo claro del cielo.

Hacia el Oeste se recupera el fondo abriéndose hacia el territorio de Campiña, que enmarca la vista hasta el noroeste. Este plano de fondo se hace menos difuso cuando la distancia focal decrece, adivinándose la superficie alomada del mismo.

Varios son los caminos que se observan sobre la subunidad, incluyendo la vía reservada para el uso de peatones y bicicletas que configura el corredor. Esta vía concretamente, se encuentra limitada por un cerco (formado por troncos de madera) acorde con el paisaje rural.

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA

19 MAR. 2015

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en
Sevilla de la Comisión de Agricultura, Pesca y
Medio Ambiente.

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA

22 FEB. 2015

APROBADO DEFINITIVAMENTE
En los términos de la Resolución de la Sección de
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla

AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
SEVILLA

104

Conocimiento
24 FEB. 2015

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA

13



II. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

8. Objetivos

En el transcurso de la aplicación de la normativa del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica provenientes del planeamiento municipal anterior a la adaptación parcial a la LOUA, ha quedado patente la dificultad y en algunos casos imposibilidad de realizar diversas obras de infraestructuras no vinculadas al desarrollo de urbanizaciones o edificaciones en este tipo de suelo, es decir, trazas de redes de infraestructuras cuyo recorrido queda en estos suelos y que necesariamente han de ejecutarse para permitir el desarrollo de actuaciones tanto en el suelo urbanizable (desarrollo de suelos clasificados para tal fin) como en el no urbanizable (actuaciones de interés público, etc.).

Esta normativa implica un régimen urbanístico más limitado que el aplicado a espacios protegidos cuyos valores y protección vienen definidos en figuras de mayor rango o bien legislación propia, bien sea mediante legislación específica (p.e. Corredor Verde del Guadamar, aguas, carreteras) o planificación territorial (Espacios del Plan Especial del Medio Físico incluidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla), derivando a su vez en contradicciones dentro del propio articulado. En estos espacios sí existe la posibilidad, con sus correspondientes medidas de control, de realizar obras de infraestructuras o incluso la implementación de construcciones vinculadas actividades relacionadas con los espacios objetos de protección.

Como el presente documento expone en los antecedentes, el objeto de la regulación establecida por las NNSS de 1982 es el establecimiento de un área de protección que evite la proliferación de asentamientos de edificaciones u obras de urbanización propias de los mismos, ante la ausencia de legislación específica de protección como la actualmente existente.

El objetivo de la presente innovación de planeamiento es establecer una normativa urbanística para estas categorías de suelo no urbanizable del municipio, adecuándolos a la actual regulación legislativa y a la que debe ser su correcta delimitación.

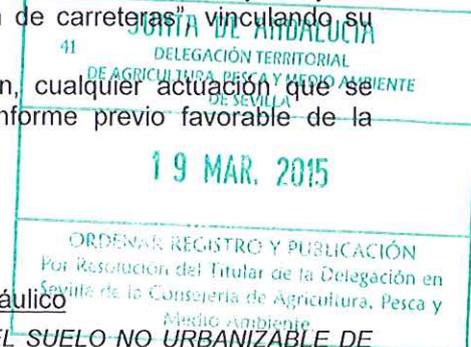
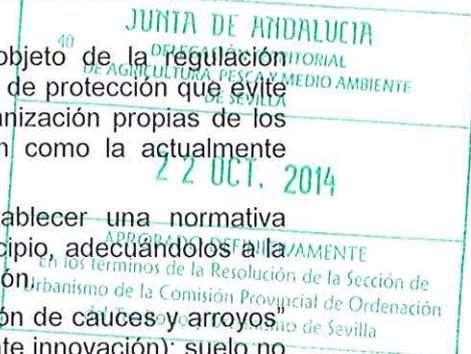
De este modo, la actual categoría de suelo no urbanizable "protección de cauces y arroyos" quedaría dividida en dos zonas diferenciadas (ver plano de la presente innovación): suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica "protección de cauces y arroyos" y suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que pasaría a denominarse de manera distinta "entorno de cauces y arroyos". Así mismo, se adecuan los artículos relativos a "protección de carreteras" vinculando su protección a lo establecido en la legislación específica.

En el caso de suelos afectados por riesgos de inundación, cualquier actuación que se pretenda desarrollar en estas zonas deberá contar con informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.

9. Contenido de la modificación propuesta

9.0. Prescripciones relativas a cauces de dominio público hidráulico

Se incorpora en el nuevo apartado 5 del art.14 **NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN Y MEDIDAS QUE EVITEN LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS (OE)** del documento PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del municipio de Sanlúcar la Mayor.



AYUNTAMIENTO PLENO

TOMA CONOCIMIENTO

24 FEB. 2015



5.- Prescripciones relativas a cauces de dominio público hidráulico

- Pertenecen al dominio público hidráulico, entre otros, los cauces de corrientes naturales, y conservarán su carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables, figurando en la ordenación urbanística que fije el municipio bajo esta figura.
- La zona de servidumbre de cauces comprende dos franjas longitudinales a ambos lados de los mismos de 5 metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al Organismo de Cuenca, a menos que el Plan General de Ordenación Urbanística, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de Cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de Cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico.

Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en estas zonas deberá contar con los preceptivos informes de las administraciones competentes en materia hidráulica.

9.1. Modificación de los arts.168 y 169 de las Normas Subsidiarias

La normativa urbanística referida a la protección de cauces y arroyos viene definida en los arts. 168 y 169 del planeamiento vigente, Normas Subsidiarias de planeamiento. La presente innovación modifica su contenido adecuando la definición de su ámbito, así como las obras permitidas de acuerdo con la legislación vigente.

El texto original:

Artículo. 168 Protección de cauces

Constituyen estos terrenos dos franjas a ambos lados de los arroyos y venas intermitentes de agua existentes en el término y recogidos en el plano 1 de ordenación. Las franjas están delimitadas interiormente por el cauce y exteriormente por una línea paralela a éste y a una distancia de 50 m.

Se sustituye por:

Artículo. 168. Protección de cauces y arroyos

Constituyen estos terrenos tanto el dominio público hidráulico como sus zonas de servidumbre y policía que quedan clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

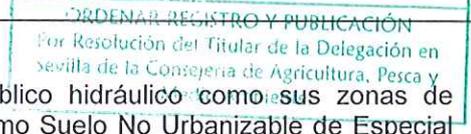
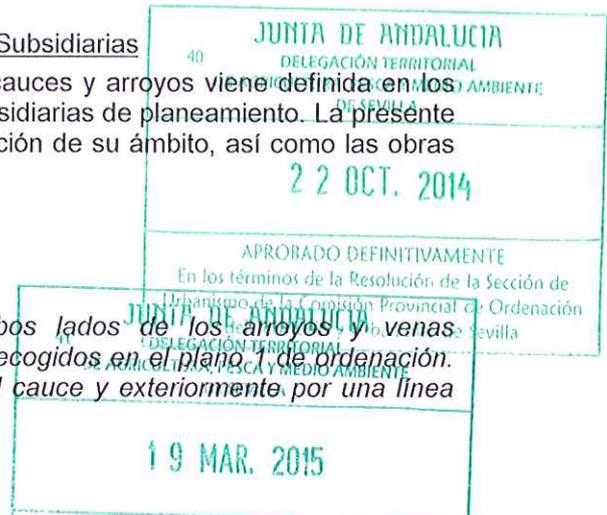
Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en estas zonas deberá contar con el preceptivo informe previo favorable de las administraciones competentes en materia hidráulica.

El texto original:

Artículo 169. Licencias

Queda prohibida cualquier obra de edificación o urbanización en los terrenos definidos en el artículo anterior

Se sustituye por:





Artículo 169. Licencias

Se estará a lo establecido en la legislación específica de aplicación para este tipo de suelos.

9.2. Modificación de los arts. 173 y 174 de las Normas Subsidiarias

Se **modifican** los arts. 173 y 174 de las Normas Subsidiarias, en cuanto a la correcta definición de los espacios de especial protección como de la aplicación de la legislación vigente.

El texto original:

Artículo 173. Protección de Vías.

Constituyen estos terrenos los así definidos en los planos 1 y 2, de ordenación, formados por dos franjas a ambos lados de las vías de comunicación, de anchura variable en función del tipo de vía de que se trate.

- 50 metros autovía A-49.
- 18 metros carretera local.
- 15 metros camino vecinal.
- 20 metros camino rural.

Los límites interiores de las franjas serán las aristas exteriores de las vías y exteriores, las líneas paralelas a las mismas a las distancias reseñadas.

Se sustituye por:

Artículo 173. Protección de vías

Constituyen estos terrenos los así definidos en los planos de ordenación, formados por dos franjas a ambos lados de las vías de comunicación, cuya anchura se define según la legislación vigente.

En las carreteras A-473, A-8076, A-8077, A-472 y A-477, la línea de no edificación se situará a una distancia de 50 metros, medidos en horizontal desde el borde exterior de la calzada, respetándose las zonas de protección definidas en la legislación vigente en materia de carreteras (arts. 53, 54, 55, 57 y 58 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía).

Para los caminos se determina una franja de protección de 15 metros para caminos vecinales y 20 metros para caminos rurales, medidos a partir de la arista exterior de la vía, y paralela a la vía mencionada.

El texto original:

Artículo 174. Licencias

Queda prohibida cualquier obra de edificación o urbanización en los terrenos definidos en el artículo anterior. Como excepción se toleran las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas, efectuadas por los Organismos Oficiales encargados de las mismas.

Se sustituye por:





Artículo 174.Licencias

Se estará a lo establecido en la legislación específica de aplicación para este tipo de suelos para las carreteras afectadas definidas en el artículo anterior.

En la zona de protección de caminos, queda prohibida cualquier obra de edificación urbanización de los mismos, a excepción de la ejecución de obras de infraestructuras o suministro.

9.3. Inclusión de los art.174.1 y 174.2, en las Normas Urbanísticas del Planeamiento vigente

En concordancia con el apartado 8.1 anterior, se redactan los nuevos artículos 174.1 y 174.2, en la que queda recogida la normativa referente a la nueva zona "entorno de cauces y arroyos"

Artículo. 174.1. Entorno de cauces y arroyos

Los terrenos definidos como "entorno de cauces y arroyos" quedan constituidos por los suelos así definidos en el plano de ordenación, con la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

Artículo 174.2. Usos permitidos

Se permitirán los siguientes usos:

- Enclaves y actividades turísticas o recreativas vinculados al medio natural, y en general las actividades vinculadas a la conservación y puesta en valor del medio ambiente.
- Dotacional público de carácter medioambiental, vinculados al estudio, difusión, conservación y/o mejora del medio natural.
- Actividades vinculadas a la investigación y/o producción de energías renovables.

Se permiten con carácter general las obras de infraestructuras en este tipo de suelos, tanto las vinculadas a los servicios generales de suministro como las relacionadas con las energías renovables.

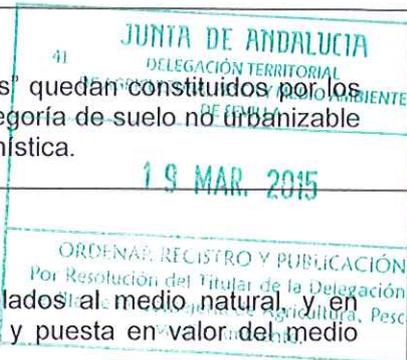
Quedan prohibidos de manera expresa los usos residenciales, terciarios e industriales en estos terrenos.

Para las edificaciones de nueva construcción, que se pretendan implantar en este tipo de suelo, cuyos usos sean acordes con los definidos en el presente artículo, se establecen las siguientes condiciones:

- Se separarán de los linderos de la finca y al de otras edificaciones a una distancia superior a 1,5 veces la altura de la edificación, y como mínimo cinco (5) metros
- La altura máxima de la edificación será de cinco (5) metros
- En el caso de edificaciones vinculadas a usos turísticos o recreativos vinculados al medio natural, éstas deberán reforestar la finca en la que se inserten, adecuándola ambiental y paisajísticamente de forma que reduzcan el posible impacto paisajístico; debiendo además proyectarse la implantación de estas edificaciones en la finca, su volumetría, materialidad y diseño, de manera que se produzca la mayor adecuación posible al entorno en el que se inserta.

En las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios y quedarán prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce.

Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en estas zonas deberá contar con informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.



24 FEB. 2015

Toma conocimiento



9.4. Modificación del art. 14 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor.

En concordancia con las modificaciones de los artículos anteriormente expuestos, se modifica el art. 14 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor. "Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE)", mediante la introducción de la nueva categoría de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística,

El texto original:

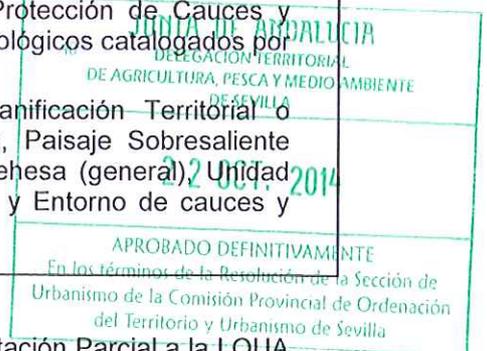
1. Los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección son:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Paisaje Protegido Corredor Verde del Guadiamar (L.I.C.), Zona de Protección de Cauces y Arroyos, Zona de Protección de Carreteras, y yacimientos arqueológicos catalogados por la Consejería de Cultura.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística: Complejos Serranos de Palmares y La Herrería, Paisaje Sobresaliente Cornisa Oeste del Aljarafe y zonas Forestales de Encinas, Dehesa (general), Unidad ambiental Tipo Sierra y Escarpes de la Cornisa del Guadiamar.

Se sustituye por:

1. Los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección son:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Paisaje Protegido Corredor Verde del Guadiamar (L.I.C.), Zona de Protección de Cauces y Arroyos, Zona de Protección de Carreteras, y yacimientos arqueológicos catalogados por la Consejería de Cultura.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística: Complejos Serranos de Palmares y La Herrería, Paisaje Sobresaliente Cornisa Oeste del Aljarafe y zonas Forestales de Encinas, Dehesa (general), Unidad ambiental Tipo Sierra, Escarpes de la Cornisa del Guadiamar y Entorno de cauces y arroyos.



9.5 Modificación del plano OR.T.01 del documento del PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor.

En concordancia con las modificaciones de la normativa urbanística propuestas, se modifica el plano OR.T.01 con la inclusión de la nueva categoría de suelo no urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística "Entorno de cauces y arroyos".

Se establece su delimitación de acuerdo con la modificación de los artículos anteriormente citados, quedando la delimitación del suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica "Protección de cauces y arroyos" con una franja de distancia 100 metros medidos desde el cauce; quedando el resto de superficie hasta alcanzar la anterior delimitación de este suelo por las Normas Subsidiarias como suelo no urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística con la categoría de "Entorno de cauces y arroyos".

Se incluyen así mismo los arroyos desde la zona oeste de la Cornisa del Aljarafe hasta desembocar en el río Guadiamar, así como el arroyo Majalberraque.



AYUNTAMIENTO PLENO

TOMA CONOCIMIENTO

24 FEB. 2015



Se actualiza el citado plano OR.T.01 incluyendo las protecciones sobrevenidas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, aprobado el 9 de junio de 2009 (Decreto 267/2009, BOJA nº 132 de 9 de julio de 2009).

10. Estudio económico financiero

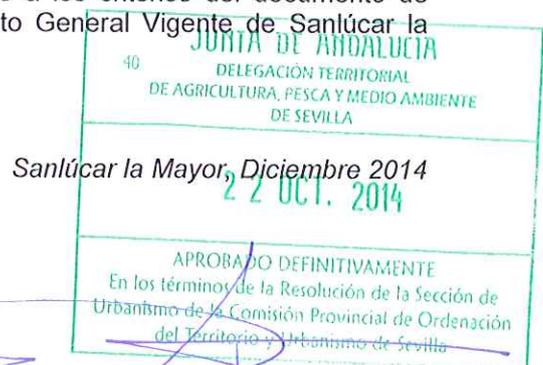
El presente documento, dado su alcance relativo a la adecuación de la normativa de protección del suelo no urbanizable, no contiene propuestas de actuación evaluables económicamente, ni por tanto plazos de ejecución u orden de prioridades, no contemplando previsiones de acción urbanizadora.

Las determinaciones del presente documento no alteran por tanto las previsiones de programación y gestión del municipio.

11. Otras determinaciones.

El presente documento incorpora el contenido de la modificación puntual "Los Ranchos del Guadiamar" en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del documento PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA del Planeamiento General Vigente de Sanlúcar la Mayor³.

De este modo, se refleja en el plano OR.T.01 la actualización del contenido de esta modificación, como es el cambio de la clasificación de suelo del sector S6 "Los Ranchos del Guadiamar" de suelo urbanizable sectorizado a suelo urbano no consolidado. Este sector ve además ampliado su superficie hasta 1.075.000 m²s, según consta en la modificación aprobada, pendiente de la resolución favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Pesca, en relación con la modificación de trazado de la vía pecuaria que atraviesa el sector. Dicha modificación contempla la modificación de trazado del tramo de la vía pecuaria "Cañada Real de Huelva" referido, con una nueva longitud estimada del tramo modificado de 2.752 m, con la anchura establecida en su clasificación⁴. Este nuevo trazado se incorpora al Sistema General Viapecuario, conforme a los criterios del documento de PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA del Planeamiento General Vigente de Sanlúcar la Mayor.



Fdo.
José Manuel Aboza Lobatón.
Servicios Técnicos Municipales. Arquitecto COAS 4.834



³ DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA (PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA): El documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Planeamiento General Vigente de Sanlúcar la Mayor asumirá las determinaciones del texto refundido de propuesta de modificación de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor en el ámbito de Los Ranchos del Guadiamar, cuando se proceda a la publicación de la normativa urbanística de aplicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en los términos previstos en el art. 70.2 de la ley 7/85, de 2 de abril y Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre

⁴ Orden de 9 de febrero de 1960 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Sanlúcar la Mayor, provincia de Sevilla





ANEXO.

Subsanación de deficiencias.

- Se incorporan las condiciones descritas en el apartado de la memoria "9.0. *Prescripciones relativas a cauces de dominio público hidráulico*" en el art.14, apartado 5, de las Normas Urbanísticas del documento *PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA del Planeamiento General Vigente de Sanlúcar la Mayor*
- Se actualiza el plano de clase y categorías de suelo incluyendo las protecciones sobrevenidas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, aprobado el 9 de junio de 2009 (Decreto 267/2009, BOJA nº 132 de 9 de julio de 2009). De este modo, el suelo definido gráficamente como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA " PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE SEVILLA" se sustituye en su leyenda por SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA "ZONAS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL DEFINIDOS EN EL POT AUS", distinguiéndose entre "ÁREAS FORESTALES" y ESCARPES Y FORMAS SINGULARES DE RELIEVE". En concordancia con lo anterior, se elimina de la delimitación de los Espacios incluidos en el Catálogo del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla y se incluye la delimitación de los Espacios Agrarios de Interés definidos en el POT AUS.

<p>JUNTA DE ANDALUCÍA 40 DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA</p>
<p>22 OCT. 2014</p>
<p>APROBADO DEFINITIVAMENTE En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla</p>



AYUNTAMIENTO PLENO

24 FEB. 2015

<p>JUNTA DE ANDALUCÍA 41 DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA</p>
<p>19 MAR. 2015</p>
<p>ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.</p>

