

TÍTULO XII

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO

NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA - ASPECTOS GENERALES

Art. 12.1.1. Ámbito.

Las Normas contenidas en el presente Título y en el siguiente serán de aplicación a los suelos clasificados por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) como Suelo No Urbanizable (SNU).

Igualmente se incluye como documento complementario el Catálogo de Elementos y Sitios Protegidos en el Suelo No Urbanizable de Jerez. La inclusión de un bien en el Catálogo conlleva la obligación de conservación y la prohibición de cualquier uso, obra o actividad que ponga en peligro los valores en presencia en cada caso.

Art. 12.1.2. Delimitación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente PGOU aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano con medidas de protección tendientes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza. Sus límites, categorías y subcategorías de suelo, áreas y elementos vienen grafados en los correspondientes Mapas de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Art. 12.1.3. Categorías del SNU.

Se distinguen tres categorías dentro de la clase de SNU:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación Específica.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística.
- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Art. 12.1.4. Subcategorías del SNU de Especial Protección por la Legislación Específica.

Se distinguen cinco subcategorías:

- Espacios Naturales Protegidos.
- Vías Pecuarias.
- Patrimonio Cultural.
- Dominio Público Hidráulico.
- Dominio Público Marítimo – Terrestre.

Art. 12.1.5 Subcategorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística.

Se distinguen siete subcategorías:

- Zonas Inundables.
- Forestal.
- Recreativa.
- Paisajística.
- Integral.
- Viñedos.
- Regadíos

Art. 12.1.6. Subcategorías del Suelo No urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Se distinguen tres subcategorías:

- Secanos.
- Hábitat Rural diseminado.
- Huertos de Ocio.

Art. 12.1.7. Se establecen los siguientes Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable:

1. Sistema General de Transportes.
 - Carreteras.
 - Ferrocarriles.
 - Aeropuerto.
2. Sistema General de Transporte de Energía.
 - Líneas eléctricas.
 - Gaseoducto.
 - Oleoducto.
3. Sistema General de Espacios Libres: Parques Forestales y Periurbanos.
4. Sistema General de Infraestructuras Urbanas:
 - Estación depuradora de aguas residuales.
 - Estación de tratamiento de aguas potables.
 - Residuos Sólidos Urbanos.
5. Sistema General de la Defensa

Art. 12.1.8. Catálogo.

El presente PGOU establece un Catálogo de elementos y sitios protegidos dentro del SNU, tanto por su valores identitarios de edificación tradicional, como por su contribución a la configuración del paisaje propio del municipio.

SECCIÓN SEGUNDA - CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

Art. 12.1.9. Destino.

Los terrenos clasificados como SNU no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Art. 12.1.10. Régimen General de las edificaciones.

1. En el SNU, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general.

- a) No podrán ser realizadas otras edificaciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, avícolas, cinegéticas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- b) En las zonas definidas como Hábitat Rural Diseminado se reconocerán las edificaciones existentes de acuerdo con lo establecido en la letra g) del artículo 46 de la LOUA. Así mismo se podrán realizar en estos núcleos, conforme al apartado b) del artículo 50 de la LOUA, otras construcciones, edificaciones o instalaciones y desarrollo de usos y actividades que se definan en los respectivos Planes Especiales a desarrollar de acuerdo con el artículo 14. 1. e) de la LOUA.
- c) Excepcionalmente podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de Interés Público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares y condiciones que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población. Dichas actuaciones, cuando puedan admitir una localización alternativa deberán justificar, en la solicitud de la licencia, la idoneidad de la ubicación elegida respecto a otras localizaciones posibles, teniendo en cuenta entre los criterios de selección del emplazamiento los aspectos ambientales.
- d) Para cualquier actuación se debe tener en cuenta lo establecido en el Art. 9.3.10 de estas Normas (Servidumbres del Sistema General aeroportuario).

2. En las áreas de Especial Protección delimitadas, el presente PGOU definirá los actos permitidos, estando prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

Art. 12.1.11. Condiciones Particulares.

El presente PGOU regula en sus Normas Particulares las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso para autorizar los distintos usos y edificaciones.

Art. 12.1.12. Condiciones de edificación.

1. Con carácter general, los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición de aisladas, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Las condiciones de edificación de viviendas se indican en la Sección quinta del Capítulo II del presente Título.

2. A tal efecto, las construcciones en el medio rural utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, texturas, formas, proporciones, huecos y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona.

3. Las limitaciones generales a la nueva edificación de esta clase de suelo y para todas sus categorías, sin perjuicio de la que se establezca para cada uso, serán:

- a) Edificación aislada con pendiente de cubierta igual o menor a 45 grados sobre la horizontal, con teja curva o plana preferentemente; carpintería de color y formas como las tradicionales próximas a la zona.
- b) Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso serán diáfanos o de vegetación, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 1,7 m de alto medidos de igual forma, y entre estos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. Se admitirá malla cinegética en los casos en los que la administración competente lo autorice.

4. Toda edificación nueva se situará a más de 10 m de los linderos de la propia finca, a más de 50 m de la edificación más cercana de otra finca, y a más de 100 m de cauces y arroyos.

Toda edificación bajo rasante computará como edificabilidad en cualquier caso, de cara al tamaño máximo de la edificación, retranqueos y resto de parámetros

5. En los proyectos de edificios se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeores con respecto a las anteriores a la actuación.

SECCIÓN TERCERA - PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y NÚCLEO DE POBLACIÓN

Art. 12.1.13. Parcelaciones Urbanísticas y Núcleo de Población.

1. En el SNU no se podrán realizar Parcelaciones urbanísticas, ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna Parcelación Rústica que, amparada en la Unidad Mínima de Cultivo agrícola, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen

transformación de su destino o naturaleza rústica o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. Se considera Parcelación Urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un nuevo Núcleo de Población

3. Se entenderá que es Núcleo de población el asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

4. Se considerará que existe riesgo de formación de Núcleo de Población cuando se una o varias de las siguientes características:

- a) Tipología, morfología y estructura de asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan.
- b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en la cartografía catastral, con anchura de rodadura superior a 2 m asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.
- c) Servicios de agua en instalación o conducción subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con la captación o transformación comunes a todas ellas, o con el saneamiento individual unificado no aprobados por el Ayuntamiento de Jerez.
- d) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.
- e) Existencia de edificaciones, albergues, almacenes o viviendas con frente a la vía pública o privada existentes o en proyecto.
- f) Utilización de una o alguna de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.
- g) Ausencia de cláusulas o títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen o comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de la edificación.
- h) Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva.
- i) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones de bloques de pisos en propiedad horizontal, o concentraciones de unas u otras superiores a lo admitido por este PGOU para la zona.
- j) Cuando las inversiones previsibles totales para la transformación del territorio no vengán suscritas a por facultativo y debidamente autorizadas por la Administración Ambiental y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

- k) Cuando uno o varios lotes de la parcelación de frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en una distancia inferior a 100 m al borde de la misma.

Art. 12.1.14. Acciones contra la Parcelación Ilegal.

1. La concurrencia de cualquiera de los indicios evidentes expresados en el artículo anterior en Parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en la legislación urbanística

2. Las parcelaciones urbanísticas en SNU quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen.

3. Los Notarios y registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir escrituras de división de terrenos en SNU, que se acredite el control municipal de su procedencia.

SECCIÓN CUARTA - RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD EN EL SNU

Art. 12.1.15. Régimen Jurídico.

1. Cualquiera que sea la zona, el SNU carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona pueda ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el SNU impone este PGOU y los instrumentos que lo desarrollen no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el procedimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

3. En cualquier caso, el régimen del suelo no urbanizable será el desarrollado por el artículo 52 de la LOUA.

Art. 12.1.16. Derechos y deberes de los propietarios.

1. Facultades.

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

- c) En ningún caso el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.
2. Deberes.
- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b) Conservar y mantener las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c) Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y la salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
- d) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- e) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

CAPÍTULO SEGUNDO

REGULACIÓN DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA - USOS REALIZABLES EN SNU

Art. 12.2.1. Usos propios del SNU.

1. Los relacionados con el Uso Primario (“A”, en el Capítulo VI de estas Normas):
- A1) Caza y Pesca.
- A2) Silvicultura y servicios forestales.
- A3) Producción ganadera y avícola.
- A4) Producción agrícola.
- A5) Servicios agrícolas y ganaderos, entendiéndose en estos incluida la transformación y comercialización, en su caso, de productos agroalimentarios realizados en la misma explotación para bodegas y almazaras.
- A6) Industrias extractivas.

Art. 12.2.2. Usos autorizables en SNU.

1. Las Actuaciones de Interés Público en SNU.
2. Los usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos.
3. Los usos recreativos y turísticos vinculados al medio natural y rural.
4. Los aprovechamientos para las energías renovables (parques eólicos, parques solares, etc.).
5. Los relacionados con la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

SECCIÓN SEGUNDA – REGULACIÓN DE LOS USOS RELACIONADOS CON EL USO PRIMARIO

Art. 12.2.3. Regulación de los usos extractivos.

1. Se incluyen en esta regulación las actividades de exploración, investigación, aprovechamiento y beneficio de todos los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea su origen y estado físico.
2. También se incluyen, a los efectos previstos en este PGOU, las plantas de tratamiento y clasificación de dichos recursos, así como las edificaciones, construcciones, instalaciones e infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad.
3. Las actividades extractivas tendrán siempre un carácter temporal para cada ámbito concreto en que se desarrollen. Una vez acabada la extracción y la restauración, la configuración final del ámbito ha de ser adecuada para garantizar las actividades propias de cada lugar.
4. Con carácter general, sólo pueden delimitarse y explotarse los usos extractivos en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las condiciones particulares que se establecen en el capítulo 3 del presente título.
5. Las actividades extractivas requieren la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.
6. La autorización municipal de las actividades extractivas se ajustará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Mejoras del Canteras y Graveras, aprobado en sesión plenaria celebrada el 26 de Marzo de 1993, y disposiciones posteriores que la sustituyan o modifiquen, sin perjuicio de las determinaciones previstas por la legislación sectorial de otras administraciones con competencias concurrentes.
7. Sin perjuicio de las condiciones particulares que se establecen en el capítulo 3 del presente título, se prohíbe el uso extractivo en los ámbitos del territorio que se reflejan en los Planos de Ordenación Estructural del Término Municipal cuya trama se denomina “Prohibición de Extracción de Áridos”.

Además de grafarse sobre varios meandros del río que se protegen, esta trama es el resultado de limitar la extracción de los áridos en la cercanía del Guadalete, según diversos parámetros:

- En una faja de 50 metros de anchura paralela a la ribera del Guadalete, medida desde los pies arbóreos o arbustivos más externos al cauce. Se incluye en esa prohibición a las áreas sobresalientes o singulares.
- A una distancia inferior a 500 m de los suelos urbanos y urbanizables y 250 m de los delimitados como Hábitat Rural Diseminado.
- A una distancia inferior a 500 m de las lagunas.

También se prohíbe la Extracción de Áridos en los Parques Fluviales calificados por el presente PGOU, salvo lo siguiente:

Podrá admitirse el uso extractivo en los Parques Fluviales siempre que se garantice por una parte la mejora del río y la calidad de vida de sus habitantes y por otra propiciar el aprovechamiento y disfrute turístico del mismo por todos los ciudadanos. Una vez garantizados dichos objetivos por parte del promotor dicho espacio deberá cederse para su incorporación al patrimonio municipal.

8. Se establecen las siguientes condiciones de implantación para los usos extractivos, sin perjuicios de las que se establezcan por otros organismos con competencias concurrentes. Deberán justificarse en el Proyecto de Explotación y el Proyecto de Restauración.

- No se afectará con la excavación al subyacente acuífero saturado en agua. Para ello, se dejará sin excavar un espesor suficiente de terreno por encima del acuífero.
- Los rellenos estarán exentos de materias contaminantes. Se evitarán altos porcentajes de suelos arcillosos en los rellenos, para generar la máxima permeabilidad de la masa de relleno, y así se permita la circulación del agua subterránea y la percolación vertical de la lluvia y el agua aplicada en los regadíos.
- Al objeto de garantizar la reposición de los terrenos se establece un aval del 115% del presupuesto de la restauración, que deberá quedar suficientemente justificado en el correspondiente Plan de Restauración. La restauración deberá ser objeto de un programa de vigilancia y control de calidad por empresa autorizada, debiendo quedar acreditado dicho aspecto para la devolución del aval. Dicha garantía no será necesaria para las explotaciones en parques fluviales que se autoricen según lo previsto anteriormente. Los resultados periódicos del plan de control deberán presentarse para la recuperación del aval.

9. Para las edificaciones auxiliares se estará a lo dispuesto en las normas particulares del uso industrial en suelo no urbanizable.

Art. 12.2.4. Regulación de usos forestales, agrarios y ganaderos (usos primarios no extractivos).

1. Se incluyen en esta regulación, dentro de los usos primarios, los pormenorizados o grupos de actividades A1, A2, A3, A4 y A5 según se define en el Título VI de estas Normas: Caza y Pesca, Silvicultura y servicios forestales, Producción ganadera y avícola, Producción agrícola y Servicios agrícolas y ganaderos, entendiéndose incluida la transformación y comercialización, en su caso, de productos agroalimentarios realizados en la misma explotación para bodegas y almazaras.

2. También se incluyen las instalaciones y edificaciones necesarias para el desarrollo de los usos descritos, así como las infraestructuras de servicio a los mismos: vallados, electricidad, infraestructuras viarias, abastecimiento y saneamiento. Las viviendas asociadas a estos usos se regularán según sus normas particulares.

Estas instalaciones y edificaciones vinculadas a la actividad primaria, además de las condiciones descritas en el art. 12.1.12, tendrán las siguientes características:

a) La parcela mínima para poder llevar a cabo las edificaciones mencionadas será de 2 Ha. para parcelas de regadío o viñas, y de 2,5 Ha. para secano y uso forestal. Esta parcela mínima deberá ser mayor si en la regulación sectorial así se señalara para la comarca en que se sitúa la finca.

Se hará una excepción de lo anterior para las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del PGMO de 1995, inscritas en el Registro de la Propiedad.

b) La edificabilidad máxima será la equivalente al 5 % de la superficie de la parcela.

c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros.

3. Son edificaciones destinadas a la explotación agraria y ganadera las siguientes:

- a) Las casetas destinadas al resguardo de aperos de labranza y maquinaria agrícola.
- b) Los establos y cobertizos para el resguardo ganadero.
- c) Las instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.
- d) Las naves agrícolas y ganaderas e instalaciones de manipulación o transformación y en su caso comercialización de productos u otras de naturaleza similar, siempre que las mismas tengan una relación directa con el uso agrario o ganadero de la parcela.

4. Las instalaciones y edificaciones tendrán resuelta de forma individual los accesos, abastecimiento y saneamiento, debiendo este último ser separativo y resolverse la depuración de aguas residuales con fosa séptica o medio de depuración adecuado a la envergadura de la instalación. Deberá resolverse igualmente el suministro energético.

El abastecimiento energético estará basado, en la medida de lo posible, en sistemas de autogeneración a partir de fuentes renovables localizados en la propia finca, complementado con aportaciones desde la red energética general en caso de ser necesario. El conjunto de instalaciones de generación y distribución energética contará con las medidas necesarias para garantizar el menor impacto paisajístico y ambiental.

El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento y saneamiento, recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, así como el suministro energético, deberá ser garantizado, estar resuelto con el suficiente grado de detalle en el proyecto, y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

5. Para autorizarse cualquier tipo de edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones o usos a que se refiere el presente artículo, será necesario acreditar documentalmente que el solicitante ejerce la citada actividad en el emplazamiento indicado.

No obstante, las actividades industriales, incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas y ganaderos, susceptibles de instalación en polígonos industriales, deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.

6. Si la actividad se desarrollara en fincas en contacto con cursos de agua que se comuniquen con las lagunas incluidas en el Decreto 417/1990, los proyectos deberán prever en su caso y si fuera necesario por el tipo de actividad, medidas tendentes a controlar la introducción de fauna alóctona en esas lagunas.

Art. 12.2.5. Regulación de los Usos Medioambientales.

1. Actuaciones encaminadas, por una parte, a la conservación y protección de los recursos naturales municipales y a la regeneración de áreas degradadas y, por otra, a favorecer el contacto de la población con éstos recursos o áreas a través del desarrollo de actividades divulgativas y de ocio.

2. Se incluyen en esta regulación:

- a) Señalizaciones.
- b) Sendas, caminos y miradores.
- c) Instalaciones recreativas.
- d) Centros educativos: Centros de Interpretación, aulas de la naturaleza.
- e) Instalaciones destinadas al manejo de la flora y la fauna.
- f) Instalaciones forestales y las destinadas a la protección contra incendios.
- g) Infraestructuras de servicio: vallados, eléctrica, viaria, abastecimiento y saneamiento.

3. En las delimitaciones del Parque Natural de los Alcornocales y la Reserva Natural de la Laguna de Medina, las instalaciones destinadas a usos medioambientales se regularán según lo establecido en los respectivos Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y Planes Rectores de uso y gestión.

4. Cuando estas actuaciones se entiendan como dotaciones o equipamientos públicos, infraestructuras o servicios en el sentido de lo determinado por el artículo 52.1.B.e) de la LOUA, no se requerirá la redacción de un Proyecto de Actuación o la consideración de Actuación de Interés Público.

SECCIÓN TERCERA - REGULACIÓN DE LOS USOS RELACIONADOS CON LA EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Art. 12.2.6. Regulación de la Ejecución y mantenimiento de infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

1. Se incluyen en la siguiente regulación:

- a) Infraestructuras de comunicaciones: Vías, cañadas, ferrocarril, aeropuerto, gasolineras.
- b) Infraestructuras de servicios: Electricidad, hidrocarburos, hidráulicas, canales, telecomunicaciones, residuos sólidos urbanos.
- c) Infraestructuras privadas necesarias para el funcionamiento de actividades autorizadas en suelo no urbanizable, debiendo contemplarse dichas infraestructuras en el Proyecto de Actuación de la actividad en cuestión, justificando la minimización del impacto paisajístico.

2. Las infraestructuras públicas no previstas en el presente PGOU sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.

3. Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán obras provisionales. Cuando cesen en su caso, y se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas, para un nuevo uso, se deberá cumplir las determinaciones del PGOU.

4. Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales, salvo que se justifique su necesidad en el Proyecto de Actuación.

5. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio del mantenimiento de las obras públicas a aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

6. Para la autorización de las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinados a los usuarios de carreteras deberá ponderar:

- a) Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
- b) Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable general, y evaluación del impacto sobre el medio físico.
- c) Incidencia de la ejecución de los accesos sobre el medio y sobre la propia obra pública.
- d) Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico y social.
- e) La integración en el paisaje, destinando parte de la parcela a arbolado y zonas ajardinadas, sobre todo en las zonas de aparcamiento y acceso de público, disponiéndose parte del arbolado como barrera con la carretera.

- f) Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales y asegurar la participación de la comunidad en los beneficios derivados de la planificación.
- g) Para gasolineras, la parcela mínima será de 5.000 m², con 300 m² edificables máximos para usos directamente asociados (cafetería y tienda).

Se permitirá en la misma parcela un hotel cuyo uso esté asociado a la gasolinera, con las condiciones del art. 12.2.11 (puntos 1.b, 1.d, 1.e, 2). La parcela mínima para ambos usos deberá incrementarse hasta los 10.000 m².

En consonancia con lo establecido en el artículo 12.2.8.2, las edificaciones tendrán una separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.

El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

Para su tramitación se estará a las condiciones de la Sección Cuarta (actuaciones de interés público en SNU).

7. Siempre que sean de interés territorial, entendiéndolo como de interés regional o al menos comarcal, los usos regulados en el presente artículo serán autorizables en cualquiera de las categorías de Suelo No Urbanizable descritas en el Capítulo Tercero del presente Título, salvo en aquellos en que la legislación específica lo prohíba expresamente (Reservas Naturales en Lagunas, etc) y en gasolinera, que según lo establecido en el Título XII de las presentes Normas, se encuentran prohibidas en suelos calificados como de especial protección cualquiera que sea su categoría.

SECCIÓN CUARTA – REGULACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SNU

Art. 12.2.7. Las Actuaciones de Interés Público en SNU.

1. Son actividades de Interés Público en SNU las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos planteados en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- a) Ser declaradas de Utilidad Pública e Interés Social.
- b) Procedencia o necesidad de implantación en el SNU.
- c) Ser compatibles con las determinaciones del SNU.
- d) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Los usos que se adscriben a esta categoría pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación de infraestructuras,

servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios turísticos no residenciales u otros análogos.

Entre ellos:

- a) Los usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos.
- b) Los usos recreativos vinculados al medio rural o natural.
- c) Los campos de golf en SNU.
- d) Los usos terciarios y turísticos vinculados al medio rural o natural.
- e) Los aprovechamientos de las energías renovables.

3. Las actuaciones de Interés Público requieren la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones que fueran legalmente preceptivas.

4. En el Proyecto de Actuación o en el Plan Especial correspondiente se presentarán análisis de efectos ambientales que justificarán la salvaguarda de las condiciones naturales paisajísticas y del riesgo de erosión, sin perjuicio de las autorizaciones ambientales correspondientes según la actividad que se pretenda instalar regulada por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

5. Cuando así lo señalen las condiciones particulares del SNU, se podrán autorizar actuaciones de interés público en rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, con sistemas constructivos tradicionales (muros de piedra o ladrillo tosco, cubiertas y forjados de madera, etc.). Estos edificios a rehabilitar deberán tener elementos estructurales suficientes, constatables en informe técnico, que garanticen el valor del edificio como edificio tradicional del entorno rural, y de fecha anterior a 1970.

La parcela mínima para autorizar estas actuaciones de interés público en rehabilitación será de 2 H^a para regadíos y viñas y de 2,5 H^a para secano y suelo forestal, si la protección de estos suelos permite el uso previsto y si existe la edificación.

En los casos anteriores, para parcelas de más de 4 Hectáreas, se permitirá que la edificación tradicional anterior pueda ampliarse con un edificio de nueva planta de hasta el 50% de la superficie de la edificación original que se rehabilita, siempre que esta ampliación no menoscabe los valores patrimoniales del edificio a rehabilitar y al entorno natural, tanto por su lenguaje como por su configuración. También podrán hacerse entreplantas al edificio original si su configuración lo permitiera, considerándose la entreplanta también como ampliación de cara a la contabilización de la superficie máxima a ampliar.

En las zonas con especial protección, las ampliaciones de edificios según los requisitos anteriormente expuestos extremarán sus condiciones de diseño para minimizar el impacto en el paisaje, la alteración de la topografía y la afección a la vegetación existente.

Art. 12.2.8. Regulación de los usos industriales.

Responderá a la clasificación dispuesta en el Capítulo VI de estas normas en cuanto a la localización y compatibilidad de los usos industriales (art. 6.3.2). De forma genérica, los usos industriales se localizarán en Zonas de Actividades Económicas, salvo las marcadas por la legislación sectorial.

1. Industrias incompatibles con el medio urbano.

Definidas en los art. 6.3.1 y 6.3.2 de las presentes Normas (Título VI – Usos). Estas industrias incompatibles con el medio urbano se autorizarán con las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima de 2 Has
- b) Ocupación máxima del 10% de la parcela y superficie construida máxima de 0,10 m²/m².
- c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.
- d) Los nuevos edificios deberán mantener una separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 40 m a linderos, 200 m. a viviendas en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.
- e) Plantación de arbolado como pantalla vegetal alrededor de la zona de actuación, para evitar el impacto visual.
- f) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
- g) Distancia mínima de 2 km al límite del Suelo Urbano del núcleo principal de Jerez de la Frontera, y de 2 km del límite del Suelo Urbano del resto de los núcleos.
- h) Las industrias requerirán la aprobación del trámite de prevención pertinente por parte del órgano ambiental competente según la legislación sectorial.

2. Otras industrias autorizables en SNU.

El resto de usos industriales autorizables en Suelo No Urbanizable (art. 42 y 50 entre otros de la LOUA), y cuyo uso no proceda localizarse en Zonas de Actividades Económicas por razones de racionalidad y optimización funcional o económica o por su incidencia medioambiental sobre la colindancia, responderán siempre a actividades ligadas a la primera manipulación y a comercialización al por mayor de productos del sector primario, debiéndose en cualquier caso analizar para su autorización las anteriormente mencionadas circunstancias, así como otras emanantes de un carácter artesanal o tradicional especialmente ligado a la relación entre producción y comercialización, autorizándose con las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima de 2Has.
- b) Ocupación máxima del 20% de la parcela y superficie construida máxima de 0,20 m²/m².
- c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, y justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.

- d) Los nuevos edificios deberán mantener una separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m a linderos, 200 m. a viviendas en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.
- e) Plantación de arbolado como pantalla vegetal alrededor de la zona de actuación, para evitar el impacto visual.
- f) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
- g) Con carácter general, distancia mínima de 2 km al límite del Suelo Urbano del núcleo principal de Jerez de la Frontera. No se limitará con esta distancia la construcción de bodegas en viñas ya existentes a la aprobación del PGOU. (Art. 12.3.12.c)
- h) Las industrias requerirán la aprobación del trámite de prevención pertinente por parte del órgano ambiental competente según la legislación sectorial.
- i) Las actividades industriales, incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas y ganaderos, susceptibles de instalación en polígonos industriales, deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.

Art. 12.2.9. Regulación de los equipamientos y de los usos recreativos vinculados al medio rural o natural.

1. Se consideran Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable a efectos de lo previsto en el artículo 42 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. La tramitación de la autorización de estas instalaciones adoptará la forma de Proyecto de Actuación. Serán autorizables las que se enumeran a continuación:

- a) Instalaciones deportivas y recreativas ligadas al medio natural.
- b) Aeródromos con pista menor de 900 metros.
- c) Campos de golf.
- d) Campos de tiro, excepto en el entorno de la Zona de Servicio Aeroportuaria y en todos los suelos afectados por Servidumbres Aeronáuticas.
- e) Circuitos de karts o similares.
- f) Centros ecuestres.
- g) Granjas escuela.
- h) Jardines botánicos abiertos al público.
- i) Parques acuáticos.
- j) Reservas de fauna.
- k) Equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, y los vinculados al SNU.

2. Condiciones generales de implantación

- a) Deberán contar con las infraestructuras de acceso, aparcamientos y capacidad de las redes urbanas de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previsibles en máxima ocupación.

- b) Se asegurará que la implantación de estas instalaciones no afectará a los niveles de servicio y capacidad de las infraestructuras y dotaciones previamente existentes.
 - c) Deberán estar situadas a una distancia no inferior a 1.000 metros de suelos urbanos o urbanizables, y a más de 500 m. de núcleos poblacionales del Hábitat Rural Diseminado.
 - d) Las instalaciones recreativas no podrán incorporar en suelo no urbanizable otras edificaciones que las vinculadas directamente a la práctica de la actividad recreativo-deportiva, club social y servicio de restauración. Se consideran componentes propios de estas instalaciones los aparcamientos y las piscinas.
- 3. Parcela mínima y edificabilidad máxima.**

Además de la edificabilidad permitida para usos primarios (0,5 5 m² por cada 100 m² de parcela, art. 12.2.4), se permitirá una edificabilidad adicional de 1 m² por cada 100 m² de parcela para los usos contemplados en el presente artículo, siempre que se respete una parcela mínima de 4 H^a, con la excepción siguiente:

- Campos de golf.
- Regulado en el art. 12.2.10
- Parcela mínima: 75 H^a.
- Edificabilidad ligada al mantenimiento del campo de golf: 1 m² por cada 200 m² de parcela para las primeras 50 H^a. 1 m² por cada 100 m² del resto de parcela.

4. Condiciones particulares de implantación

- a) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros, excepto los observatorios en áreas forestales, que podrán superar la altura de coronación arbórea.
- b) Separación suficiente de los edificios a linderos de fincas y edificaciones existentes, para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.
- c) Plantación de arbolado como pantalla vegetal alrededor de la zona de actuación, para evitar el impacto visual.
- d) El acondicionamiento de los espacios recreativos y las edificaciones e instalaciones que deban realizarse en ellos deberán adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico.
- e) Acondicionamiento de la zona de manera que no se alteren las condiciones de aportación de aguas de escorrentías a los cauces y arroyos existentes, evitando en cualquier caso la contaminación por lixiviados.
- f) Acondicionamiento de accesos y caminos de manera que se evite la producción de polvo.
- g) Las instalaciones tendrán resuelta de forma individual su abastecimiento y saneamiento, debiendo este ser separativo y resolverse la depuración de aguas residuales con fosa séptica o medio de depuración adecuado a la envergadura de la instalación.

- 5. El coste del acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

Art. 12.2.10. Regulación específica de los campos de golf en suelo no urbanizable.

1. Los campos de golf que, en su caso, se sitúen en suelo no urbanizable deberán estar situados a una distancia no inferior a 2.000 metros de suelos urbanos o urbanizables y no podrán incorporar en suelo no urbanizable otros usos y edificaciones que los vinculados directamente a la práctica de la actividad recreativo-deportiva, club social, hotel, almacenes y servicio de restauración, en las condiciones que se indican en los apartados siguientes.

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

- a) 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 vegetación arbolada.
- b) Los campos de golf cuyo consumo de agua supere los 300.000 m³ anuales deberán contar con dispositivos propios de depuración, reciclado y reutilización del agua. Así mismo, deberán contar con sistemas de drenaje, embalses o depósitos con objeto de realizar una gestión más eficiente del ciclo del agua y fomentar su ahorro, sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan por el órgano ambiental competente en la autorización ambiental que proceda, según la legislación sectorial.

3. El campo de golf podrá contar con las siguientes instalaciones: club social, aparcamiento, campos de prácticas, alojamiento hotelero, piscina, almacenes y otras instalaciones destinadas a actividades deportivas.

La parcela mínima será de 75 H^a, de las cuales 50 H^a se considerarán adscritas directamente a la práctica del golf. La edificabilidad máxima será de 1 m² por cada 200 m² de parcela para las primeras 50 H^a, en las que se podrán hacer edificaciones adscritas al mantenimiento del campo de golf y al sector primario. Podrá edificarse 1 m² por cada 100 m² del resto de parcela para los usos descritos en el punto 1 del presente artículo.

Para el resto de condiciones de implantación de los edificios se aplicará lo dispuesto en el artículo 12.2.9.

4. Sin perjuicio de lo señalado en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de los campos de golf de Andalucía, o norma vigente al respecto, la instalación hotelera ligada a un campo de golf sólo podrá adoptar la modalidad de hotel y no podrá superar las 60 plazas de alojamiento, debiendo cumplir las limitaciones para instalaciones hoteleras en SNU del artículo siguiente.

Para el control y vigilancia de los efectos del campo de golf, deberán establecerse puntos de control para el análisis de las aguas, debiendo llevar a cabo un análisis previo a la puesta en marcha de las actividades. En este sentido, por entidad colaboradora de la administración autonómica competente se procederá a efectuar análisis de aguas en los puntos de control que se determinen, los cuales deberán ser representativos de las posibles afecciones a las aguas

subterráneas. Los parámetros que al menos deben ser controlados serán: nitratos, nitritos, amonio, organoclorados, fosfatos, zinc, manganeso, aluminio, conductividad, ph y oxígeno disuelto. Dichos análisis deberán ser remitidos trimestralmente en los dos primeros años de funcionamiento del campo y anualmente en los años siguientes, a la Delegación Provincial de Medio Ambiente para su valoración, pudiendo a la vista de los mismos rectificar el uso de determinados productos fitosanitarios.

Los puntos de control para efectuar los análisis de aguas deberán ser propuestos en el proyecto de construcción del campo de golf, debiendo disponerse en las situaciones más adecuadas para detectar posibles incidentes de contaminación por uso de abonos y productos fitosanitarios.

Las instalaciones destinadas al almacenamiento de plaguicidas y fertilizantes deberán estar separadas del resto de actividades y zonas de almacenamiento, debiendo contar con suelo impermeable y de hormigón, situándose alejadas de los cursos de aguas superficiales que recorran la zona.

Antes de la puesta en funcionamiento de las instalaciones deberá acreditarse la solución dada a los fangos provenientes de los lagos del campo, en la que se especifique la forma de retirada y el destino final de los mismos, debiendo el mismo adecuarse a sus características físico-químicas y biológicas.

Para la vegetación del campo se utilizarán especies arbóreas de origen autóctono, de forma preferente.

Art. 12.2.11 Regulación específica de las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable.

1. Las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable podrán ser consideradas actuaciones de interés público, debiendo cumplir, en todo caso, los siguientes requisitos:

a) En restauración ligada a vías de comunicación (ventas, restaurantes y salones de celebraciones), cuando se trate de uso exclusivo y no complementario de otra actividad, y en las ventas de mosto en viñas, se establece como obligatoria la actuación partiendo de la rehabilitación de edificaciones existentes, entendiéndose como tales cuando se reúnan al menos una de las siguientes condiciones:

- * Que exista constancia documental mediante escritura pública anterior a 1984 de la edificación preexistente.
- * Que existan elementos estructurales suficientes y datables mediante informe técnico como anteriores a 1984.
- * Que siendo posteriores a 1984 y anteriores a 2007, y sin ser nave agrícola, cuenten con la preceptiva Licencia Municipal.

b) Las instalaciones hoteleras ligadas a Campos de golf cumplirán los condicionantes descritos en el art. 12.2.10. Salvo lo indicado en dicho artículo, los hoteles, así como los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural de nueva planta, deben estar ligados a alguna de las siguientes actividades: Centros ecuestres y granjas escuela con las condiciones de implantación del artículo 12.2.9; instalaciones de servicios anexas al viario público (carreteras), con las condiciones de implantación del artículo 12.2.6.

Cada instalación hotelera no podrá superar las 60 plazas de alojamiento. Para poder implantar de nueva planta una instalación hotelera o un establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural ligados a centros ecuestres o granjas escuelas, la parcela mínima de la citada actividad deberá incrementarse en 4 H^a.

c) Cuando se trate de un uso exclusivo y no ligado a alguna de las actividades antes descritas, se podrán autorizar hoteles y casas rurales sólo mediante la rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, según lo descrito en el art. 12.2.7.5.

d) Estarán situadas a una distancia igual o superior a 1.000 metros de los suelos urbanos o urbanizables, y a más de 500 m. de núcleos poblacionales del Hábitat Rural Diseminado, excepto para los supuestos de rehabilitación expuestos en el apartado anterior "c)".

e) Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva, características de los materiales y colores. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas o 7,5 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado, cornisa o alero.

2. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

3. Las instalaciones de restauración vinculadas a las vías de comunicación ("ventas"), podrán ser legalizadas con su superficie actual y en emplazamiento con parcela por debajo de la mínima si demuestran por alguna de las condiciones antes expuestas su existencia anterior a 1984 y si cumplen la normativa específica y sectorial para este tipo de establecimientos.

4. Los edificios que cumplan las condiciones marcadas en el art. 12.2.7.5 (fecha de construcción, tipo de edificación, parcela mínima, etc.), si además cumplen las condiciones marcadas por la legislación de turismo correspondiente, podrán convertirse en casas rurales sin necesidad de su consideración como actuaciones de interés público.

Art. 12.2.12 Regulación específica de los campamentos turísticos en suelo no urbanizable.

1. Los campamentos de turismo en suelo no urbanizable que se consideren de interés público deberán estar situados a una distancia igual o superior a 1.500 metros de los suelos urbanos o urbanizables a la aprobación de este Plan.

2. La parcela mínima será la marcada por la legislación específica para este tipo de usos.

3. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas o 7,5 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado. Las edificaciones serán las estrictamente necesarias para el desarrollo de la actividad, según se define en la legislación sectorial, y se regirán por las condiciones de implantación del artículo 12.2.9. Para aquellas fincas de superficie menor a la exigida en dicho artículo, sólo se permitirán las edificaciones de superficie total inferior a 1,30 veces los mínimos exigidos por la legislación sectorial de la Junta de Andalucía para las edificaciones necesarias para un campamento turístico de las plazas a autorizar.

4. Los cerramientos de los campamentos así como de las construcciones anexas deberán armonizar con el entorno.

Art. 12.2.13. Regulación de los aprovechamientos para las energías renovables.

1. La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.

No podrá ampliarse el ámbito de implantaciones de Parques Eólicos si estos se sitúan en suelos de Especial Protección Paisajística o Forestal, más allá de lo dispuesto en el momento de la aprobación del presente PGOU en el Plan Especial citado.

2. La estructura de evacuación prevista en este Plan Especial, pasillos de líneas eléctricas y subestaciones, podrá ser revisada mediante la tramitación de un Plan Especial de los previstos en el artículo 42 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando se justifique la modificación de la organización general de la Red General de Transporte de Electricidad o la aparición de nuevos factores que impidan la aplicación de la estructura prevista en el referido Plan Especial.

3. Se distinguen en el territorio municipal:

a) Zonas de exclusión. Aquellas en las que el desarrollo de parques eólicos puede poner en peligro la supervivencia o integridad de sus valores ambientales, culturales, paisajísticos o socioeconómicos o que pueden alterar la ordenación urbanística vigente.

Queda prohibida la instalación de parques eólicos y de subestaciones colectoras dentro de las Zonas de Exclusión. Se permite el paso por Zonas de Exclusión de líneas eléctricas de evacuación en las condiciones reguladas por la Normativa.

b) Zonas Sin Condicionantes Específicos. Aquellas con características ambientales, paisajísticas o socioeconómicas compatibles con el desarrollo de aprovechamientos eólicos. Se permite el desarrollo de parques eólicos sin otras limitaciones o condicionantes que los establecidos por la legislación general de aplicación y en el presente Plan Especial.

c) Zonas de Compatibilidad Condicionada. Aquellas zonas en cuyo interior se han delimitado recintos de protección en función del interés de determinadas calificaciones urbanísticas, variables ambientales (medio físico, vegetación, avifauna), paisajísticas o territoriales que es necesario proteger. En función del valor o valores que justifican la delimitación de los recintos, en el Plano de "Ordenación" se distinguen las siguientes tipologías de recinto dentro de las Zonas de Compatibilidad Condicionada: Medio físico, Vegetación, Hitos paisajísticos, Unidades de paisaje sensible.

4. La implantación de Parques Solares y otros tipos de energías renovables se llevará a cabo respetando el marco normativo a que se acoja la producción energética correspondiente.

a) Deberá redactarse un Plan Especial de Ordenación de los Recursos Energéticos Solares, que deberá contemplar los siguientes:

- Objetivos:

1. Regular la instalación de las infraestructuras de aprovechamiento de la energía solar (Parques solares fotovoltaicos, Centrales termosolares, etc), en el término municipal.
2. Minimizar las afecciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje.
3. Fijar el Potencial Energético Solar Compatible del término municipal, tras considerar el potencial teórico y su reducción en función de las distintas limitaciones.
4. Ordenar el desarrollo de las líneas de evacuación de la energía y establecer las condiciones específicas a considerar en los distintos proyectos, así como las correcciones y compensaciones ambientales que se estimen necesarias.
5. Programar el desarrollo espacial del aprovechamiento de los Recursos Energéticos Solares.

- Condicionantes:

1. Se establece una distancia mínima general de 500 metros entre los Parques Fotovoltaicos de más de 10 MW y los asentamientos urbanos, y de 1000 metros entre estos y las Centrales Termosolares. Los Parques solares de menor potencia analizarán en su Estudio de Impacto Ambiental, en particular, los efectos microclimáticos y su incidencia paisajística.
 2. Las líneas de evacuación de energía eléctrica serán preferentemente subterráneas.
- b) Mientras no exista el Plan Especial mencionado en el punto anterior, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de implantación de las Industrias de aprovechamiento de la energía solar para producción de energía eléctrica:
1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación y presentarán como documentación previa imprescindible los informes favorables de las empresas eléctricas y de distribución, así como de las administraciones competentes en la materia, especialmente medioambientales y de industria y energía.
 2. Se consideran como componentes del sistema de generación, además de los huertos solares y las centrales termosolares, a las subestaciones colectoras y las líneas evacuadoras.
 3. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características, permitiéndose sólo en SNU de Carácter Rural – Secano (art. 12.3.14) y en el suelo no urbanizable de especial protección paisajística (art. 12.3.11), con las condiciones establecidas en dichos artículos.
 4. Parcela mínima para la implantación: No se establece.
 5. Toda edificación nueva se situará a más de 10 m. de los linderos de la propia finca y a más de 50 m. de la edificación más cercana de otra finca. Las instalaciones de mayores dimensiones (placas fotovoltaicas, transformadores) se situarán a más de 10 m. de los linderos de la finca o fincas donde esté instalado el Parque Solar.

6. Se garantizará la integración paisajística, incluida la plantación de arbolado en los linderos para evitar el impacto visual.
7. Con la solicitud de licencia de actividad se deberá adjuntar informe favorable de la entidad correspondiente (Empresa suministradora de energía eléctrica, REE, etc.) sobre la existencia de línea de evacuación suficiente.
8. Se minimizarán las afecciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje
9. Se aplicarán medidas correctoras y de implantación. A título orientativo, podrán servir como base para ello las de las instalaciones y edificaciones de las industrias incompatibles con el medio urbano (art. 12.2.8.1), y el sistema de implantación de los Parques Eólicos.

SECCIÓN QUINTA - REGULACIÓN DE LA VIVIENDA EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 12.2.14. Viviendas vinculadas a explotaciones del sector primario.

1. Será autorizable la construcción de una vivienda vinculada a la explotación del sector primario en los espacios en que no esté expresamente prohibido por este Plan, con una parcela mínima vinculada a dicha explotación de acuerdo con los siguientes requisitos:
 - a) Parcela mínima de 25 H^a para explotaciones forestales y suelos con Protección Paisajística, de 10 H^a para explotaciones de secano y de 4 H^a para fincas de regadío y viñas.
 - b) La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7,5 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado.
 - c) Superficie máxima construida por vivienda: 150 m². Para parcelas de entre 4 y 30 H^a; 300 m² construidos para parcelas de entre 30 y 100 H^a; 400 m² para parcelas de más de 100 H^a. Excepcionalmente, en fincas de más de 100 H^a y mediante justificación fehaciente, podrá autorizarse más de una vivienda para trabajadores vinculados a dicha explotación (guardas jurados, cotos, etc.).
 - d) Afectación real con inscripción registral de la vinculación de la parcela a la construcción.
 - e) No se permiten nuevas viviendas a menos de 100 metros de otras edificaciones existentes en otras fincas.
 - f) En caso de explotaciones con más de una parcela podrá sumarse la totalidad de las parcelas a efectos de calcular la superficie total edificable y su acumulación o distribución entre las parcelas, previa inscripción registral de la agrupación y la distribución de la edificabilidad entre las parcelas.
 - g) A efectos de la autorización de vivienda en zona de regadío el propietario de la parcela deberá acreditar que pertenece a una comunidad de regantes o a otra organización de gestión colectiva del agua de riego legalmente constituida y con convenio aprobado por el Organismo de Cuenca.

Adicionalmente, el solicitante de la licencia deberá, en su caso, ser titular o formar parte de una agrupación de titulares de concesiones administrativas de aprovechamiento de aguas públicas.

- h) Las viviendas tendrán resuelta de forma individual los accesos, abastecimiento y saneamiento, debiendo este último ser separativo y resolverse la depuración de aguas residuales con fosa séptica o medio de depuración adecuado a la envergadura de la instalación.
2. No se podrán efectuar segregaciones de parcelas o divisiones de fincas inferiores a la parcela mínima establecida en el apartado 1a) anterior, a efectos de construcción de viviendas vinculadas a la explotación del sector primario.
3. La tramitación de la autorización para la construcción de una vivienda asociada a explotaciones del sector primario requerirá Proyecto de Actuación.
4. Para las edificaciones existentes, se contemplará lo regulado al respecto en la normativa sectorial.
5. Las viviendas del Hábitat Rural Diseminado están reguladas en el art. 12.3.15.

CAPÍTULO TERCERO

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Art. 12.3.1. SNU de Especial Protección del Parque Natural de Los Alcornocales.

1. El ámbito afectado abarca el ámbito serrano municipal incluido en el Parque Natural.
2. Se consideran usos realizables en este ámbito los admitidos en el PORN y en el PRUG correspondientes, con los condicionantes que se recogen en dichos documentos normativos.
3. Condiciones de implantación.

Serán las determinadas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y en Plan Rector de Uso Gestión del Parque Natural Los Alcornocales, así mismo, se aplicarán las determinaciones dimanantes de la pertenencia del Parque Natural a la Red Natura 2000, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE y la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) en aplicación de la Directiva 79/409/CEE.

Art. 12.3.2. SNU de Especial Protección de las Reservas Naturales.

1. El ámbito afectado abarca las dos Reservas Naturales declaradas en el municipio y sus Zonas de Protección: Laguna de Medina y Laguna de las Canteras y El Tejón.
2. Se consideran usos realizables en este ámbito los recogidos en el Decreto 417/1990 de 26 de noviembre por el que se aprueba en Plan Rector de las Reservas Naturales de las Lagunas de Cádiz.
3. Condiciones de implantación:

Serán las determinadas en el Plan Rector de las Reservas Naturales de las Lagunas de Cádiz.

Art. 12.3.3. SNU de Especial Protección de las Vías Pecuarias.

1. El ámbito afectado abarca las Vías Pecuarias del Término Municipal de Jerez de la Frontera.
2. Se consideran usos realizables en este ámbito:
 - a) Propios:
 - Tránsito ganadero.
 - Medioambientales.

El resto serán usos prohibidos, salvo los usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias definidos en la legislación específica (Título II del Reglamento de Vías Pecuarias - Decreto 155/98).

3. Condiciones de implantación:

Serán las determinadas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 12.3.4. SNU de Especial Protección del Patrimonio Cultural.

1. El ámbito afectado abarca los elementos de valor patrimonial del SNU del término municipal de Jerez de la Frontera incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz que se citan.
 - a) Bienes de Interés Cultural.
 - Castillo de Berroquejo.
 - Castillo de Melgarejo.
 - Cartuja de la Defensa de Nuestra Señora.
 - Toro Osborne NIV.
 - Torre Macharnudo.
 - Torre Gibalbín.
 - Torre Cera.
 - Castillo del Tesorillo.
 - Ermita de La Ina.
 - Ermita de los Padres Cartujos.

- b) Yacimientos Arqueológicos.
 - Cortijo de Alcántara.
 - Cortijo de Casa Blanquilla.
 - Encinar de Vicos.
 - Finca El Olivillo.
 - La Blanquita.
 - Oleícola Fabril.
 - Abrigo Alto.
 - Cortijo de Alcobainas.
 - Cueva del Higueral.
 - Cueva de los Marqués.
 - El Trobal.
 - Cortijo de Burujena.
 - Loma de La Ventosilla I.
 - El Torno.
 - Finca Las Quinientas.
 - Cortijo de Algarve.
 - Cortijo de Crespellina.
 - Cortijo de Frías.
 - Cortijo de Painobo.
 - Cortijo de la Jara.
 - Cortijo de la Martelilla.
 - Cortijo de Matajaca.
 - Cortijo de la Herradura.
 - Cortijo los Romanitos.
 - Cortijo Roa la Bota.
 - Dehesa de La Fantasía.
 - Depósito de los Sementales.
 - El Boticario.
 - El Boyal.
 - El Portal.
 - Acueducto Romano.
 - El Tesorillo.
 - El Torno.
 - Espartinas.
 - Estella del Marqués.
 - Fuente de La Salud.
 - Gibalbín.
 - Haza de Padilla.
 - La Cantera.
 - Loma de La Ventosilla II.
 - Los Villares.
 - Mesas de Santiago.
 - Cortijo de Montegil.
 - Rabatón.
 - Romanina la Baja.
 - Finca de la Peñuela.
 - Casablanca.
 - Haza de La Torre.
 - Haza de Padilla.

- Abrigo del Bombín.
- Cerro del León.
- Cerro de Marín.
- Dehesa de Barjas.
- Hatillo Viejo.
- El Salto al Cielo.
- Lagunas de Medina.
- Látigo de Monteagudo II.

2. De forma cautelar, y salvo que en la Ficha de Catálogo del elemento se exima de su cumplimiento, se considerará que el suelo situado hasta 100 m. de distancia del perímetro exterior de los elementos protegidos del presente artículo, tendrá la misma protección que los suelos denominados como de Protección Paisajística. Además, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 14/200, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Art. 12.3.5. Dominio Público Hidráulico.

1. Se consideran usos realizables en este ámbito los contemplados el RD Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el RD 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2. Condiciones de implantación: Las dispuestas en la Legislación anteriormente citada.

3. En toda la red de drenaje adscrita al Dominio Público Hidráulico, o en los componentes alimentadores de los cauces se garantizarán sus funciones de evacuación de avenidas, prohibiendo cualquier uso que reduzca la capacidad de evacuación, tanto por sus características estructurales como por su nivel de conservación y mantenimiento.

Art. 12.3.6. Dominio Público Marítimo Terrestre.

1. Se consideran usos realizables en este ámbito:

a) Propios:

- Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4)
- Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).

2. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.

3. Los usos en la zona de servidumbre de protección ase ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

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

5. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

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

SECCIÓN SEGUNDA - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

Art. 12.3.7. SNU de Especial Protección Integral.

1. El ámbito afectado incluye los espacios de ribera y zonas húmedas, cuya fragilidad exige las más estrictas medidas de conservación, solo compatibles con usos medioambientales. Esta subcategoría abarca a los espacios propuestos para incorporarse en la propuesta de la Red Natura 2000 no incluidos en la Red de Espacios Protegidos de Andalucía: Riberas del Guadalete, Laguna de los Toyos.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

a) Propios:

- Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).

3. Condiciones de implantación.

Las definidas en el Capítulo de Regulación de Usos en el Suelo No Urbanizable.

Art. 12.3.8. SNU de Especial Protección. Zonas Inundables.

1. En tanto no se disponga de la delimitación de las zonas inundables, de forma cautelar se establece que en las áreas sujetas a riesgos de inundación sólo estarán permitidos los usos agrarios, forestales, ganaderos y primarios (regulado en el art. 12.2.4). También se permitirán los usos medioambientales (regulado en el art. 12.2.5). En ambos casos, no se permitirá ningún tipo de edificaciones, salvo aquellas de carácter precario y poca entidad (pequeño cobertizo, etc), necesarias para los usos descritos, y que no supongan riesgo ambiental ni gran daño ante una posible inundación.

Se permitirán las actividades extractivas a cielo abierto, siempre que se garantice su carácter temporal y el retorno a su uso agrícola una vez finalizada la explotación, según se indica en el art. 12.2.3.

No se permitirán en estos terrenos las explotaciones ganaderas en estabulación permanente o semipermanente, por la fuente potencial de contaminación de los vertidos generados por las mismas.

2. La delimitación de zonas inundables se realizará con los siguientes criterios:
- Como zona inundable de las avenidas excepcionales, equivalente a las de un periodo de retorno de 500 años, para la red de drenaje principal.
 - Como trazos lineales coincidiendo con los cursos secundarios que registran los riesgos más significativos. En este caso la protección se establece sobre la faja de terreno de 100 m de anchura a cada lado del cauce, medidos a partir del límite del cauce.
3. Toda nueva edificación se situará a más de 100 m de cauces y arroyos, pudiéndose aumentar esta exigencia si así se especifica en el documento de delimitación de zonas inundables.

Art. 12.3.9. SNU de Especial Protección Forestal.

1. El ámbito afectado incluye un conjunto de espacios tales como: los terrenos forestales sobre los que descansan las relaciones ecológicas en el municipio al mismo tiempo que desempeñan funciones ambientales y protectoras relevantes; los suelos forestales que pese a padecer procesos de degradación de distinto grado albergan potencialidad suficiente para contribuir activamente en la mejora del medio ambiente y el paisaje municipal; los suelos agrícolas marginales (de vocación y aptitud forestal) sobre sierras, laderas y escarpes cuyo insostenible aprovechamiento actual suele promover externalidades ambientales de signo negativo.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

- Propios:
 - Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4). De estos, se excluirán los usos extractivos y todos los que generen deforestación, salvo los que claramente favorezcan un mayor desarrollo de la masa forestal, por las características del suelo y la edafología. Se impedirá expresamente toda deforestación.
 - Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).
- Implantación de infraestructuras (regulado en el art. 12.2.6).
- Interés Público:
 - Equipamientos y usos recreativos vinculados al medio rural o natural (regulado en el art. 12.2.9).

De los anteriores, sólo se permitirán los siguientes:

- Centros ecuestres.
- Jardines botánicos abiertos al público
- Reservas de fauna
- Equipamientos sanitarios, religiosos y educativos, y los vinculados al SNU.

- Instalaciones hosteleras y hoteleras (regulado en el art. 12.2.11). Sólo se permitirán las actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones propias del uso hostelero y hotelero, y las señaladas en el art. 12.2.7.5
- Aprovechamientos para energías renovables (regulado en el art. 12.2.13). Sólo se permitirán los parques eólicos, con las condiciones reguladas en el articulado mencionado, y siempre que se proteja la masa forestal existente y el posible desarrollo de la misma.

El resto de actuaciones de interés público serán usos prohibidos

3. Condiciones de implantación

- Las definidas en el capítulo de Regulación de Usos en el Suelo no Urbanizable.
- La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.
- Los edificios extremarán las condiciones de diseño para minimizar su impacto en el paisaje, adoptando la menor altura posible. Se impide la alteración de la topografía y la eliminación de la vegetación existente, tanto en plataformas como en viarios de acceso.

Art. 12.3.10. SNU de Especial Protección Recreativa.

1. El ámbito afectado incluye a los espacios de la ribera del Guadalete para los que se contempla una doble vocación, un manejo encaminado a la protección de los valores ambientales de toda la ribera del Guadalete, con la implantación de usos educativos y recreativos que permitan el acercamiento a la población de Jerez.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

- Propios:
 - Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).

Art. 12.3.11 SNU de Especial Protección Paisajística.

1. El ámbito afectado incluye un conjunto de espacios forestales o cercanos al río y a zonas con valores naturales, que alcanzan especial relevancia en el paisaje municipal, ya sea porque alcanzan un papel destacado en el territorio, porque diversifican los paisajes agrícolas o porque sirven de referencia en las cuencas visuales más frecuentadas, fundamentalmente en el entorno de la cabecera municipal. Se han incluido en esta protección ámbitos diversos como los espacios marismos del No municipal, las Sierras de Gibalbín o San Cristóbal, los resaltes topográficos sobre las vegas del Guadalete o los elementos más destacados de las Campiñas Ganaderas, el entorno de La Cartuja.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

a) Propios:

- Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4)
De estos, se excluirán los usos que generen deforestación, salvo los que favorezcan un mayor desarrollo de la masa forestal, por las características del suelo y la edafología, demostrado científicamente. Se impedirá expresamente toda deforestación. Se impedirán los usos intensivos que impidan una evolución del terreno hacia una futura ampliación de la masa forestal hacia todo el ámbito del terreno afectado por esta protección, salvo los regadíos en explotación.
- Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).

b) Implantación de infraestructuras de servicios (regulado en el art. 12.2.6 y con los estudios de impacto ambiental que garanticen la ejecución con una minimización de daños al medio).

c) Interés Público:

- Equipamientos y usos recreativos vinculados al medio rural o natural (regulado en el art. 12.2.9).

De los anteriores, sólo se permitirán los siguientes:

- 1.f) Centros ecuestres.
- 1.h) Jardines botánicos abiertos al público
- 1.j) Reservas de fauna
- 1.k) Equipamientos sanitarios, religiosos y educativos, y los vinculados al SNU.

Sólo se permitirán actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones señaladas en el art. 12.2.7.5

- Instalaciones hosteleras y hoteleras (regulado en el art. 12.2.11). Sólo se permitirán actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones propias del uso hostelero y hotelero, y con las condiciones señaladas en el art. 12.2.7.5
- Aprovechamientos para energías renovables (regulado en el art. 12.2.13). Sólo se permitirán los parques eólicos e instalaciones de captación solar, con las condiciones reguladas en el articulado mencionado, y siempre que se proteja la masa forestal existente y el posible desarrollo de la misma.

El resto de actuaciones de interés público serán usos prohibidos, salvo las contempladas en los Planes Especiales de Energías Renovables en vigor.

3. Condiciones de implantación

- a) Las definidas en el capítulo de Regulación de Usos en el Suelo no Urbanizable.
- b) La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.

- c) Los edificios extremarán las condiciones de diseño para minimizar su impacto en el paisaje, adoptando la menor altura posible. Se impide la alteración de la topografía y la eliminación de la vegetación existente, tanto en plataformas como en viarios de acceso.

Art. 12.3.12. SNU de Especial Protección. Viñedos.

1. Incluye las zonas de cultivo tradicional de los viñedos del Marco de Jerez.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

a) Propios:

- Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4). No se permitirán los usos extractivos.
- Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).

b) Implantación de infraestructuras (regulado en el art. 12.2.6).

c) Interés Público:

- Bodegas e industrias vinculadas a los viñedos (con las condiciones del art. 12.2.8)
- Equipamientos y usos recreativos vinculados al medio rural o natural (regulado en el art. 12.2.9).

De los anteriores, sólo se permitirán los siguientes:

- 1.f) Centros ecuestres.
- 1.g) Granjas escuela.
- 1.k) Equipamientos sanitarios, religiosos y educativos, y los vinculados al SNU.

Para los usos de este segundo punto, sólo se permitirán actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones señaladas en el art. 12.2.7.5

- Instalaciones hosteleras y hoteleras (regulado en el art. 12.2.11). Sólo se permitirán actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones propias del uso hostelero y hotelero, y con las condiciones señaladas en el art. 12.2.7.5
- Aprovechamientos para energías renovables (regulado en el art. 12.2.13). Sólo se permitirán los parques eólicos, con las condiciones reguladas en el articulado mencionado.

El resto de actuaciones de interés público serán usos prohibidos.

3. Condiciones de implantación

- a) Las definidas en el capítulo de Regulación de Usos en el Suelo no Urbanizable.
- b) La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.

Art. 12.3.13. SNU de Especial Protección. Regadíos.

1. Incluye las vegas dedicadas fundamentalmente a cultivos de regadío.
2. Se consideran usos realizables en este ámbito:
 - a) Propios:
 - Extractivos (regulado en el art. 12.2.3)
 - Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4).
 - Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).
 - b) Implantación de infraestructuras (regulado en el art. 12.2.6).
 - c) Interés Público:
 - Todos los usos considerados de interés público (regulados en la Sección Cuarta del Capítulo Segundo de las presentes Normas del SNU).
3. Condiciones de implantación
 - a) Las definidas en el capítulo de Regulación de Usos en el Suelo no Urbanizable.
 - b) La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.
 - c) En el ámbito afectado por la Huella Sonora de Afección Acústica por la presencia aeroportuaria, no se consideran compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios, ni las modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos.

Para la legalización de las edificaciones existentes en dicho ámbito, no amparadas por licencia, se estará a lo dispuesto en el Art. 9.3.10 de estas Normas (Servidumbres del Sistema General Aeroportuario).

En el ámbito incluido dentro de los límites de Servidumbres Aeronáuticas, será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 “Servidumbres Aeroportuarias”, y Planos correspondientes.

SECCIÓN TERCERA - SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL

Art. 12.3.14. SNU de Carácter Rural. Secanos.

1. Incluye los ámbitos campiñeses dedicados fundamentalmente a cultivos de secano
2. Se consideran usos realizables en este ámbito:
 - a) Propios:
 - Extractivos (regulado en el art. 12.2.3)

- Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4)
 - Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).
- b) Implantación de infraestructuras (regulado en el art. 12.2.6).
 - c) Interés Público:
 - Todos los usos considerados de interés público (regulados en la Sección Cuarta del Capítulo Segundo de las presentes Normas del SNU).
 3. Condiciones de implantación:
 - a) Las definidas en el capítulo de Regulación de Usos en el Suelo no Urbanizable.
 - b) La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.

En el ámbito incluido dentro de los límites de Servidumbres Aeronáuticas, será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 “Servidumbres Aeroportuarias”, y Planos correspondientes.

Art. 12.3.16. Huertos de ocio.

1. Se delimitan las zonas identificadas como Huertos de Ocio en las áreas de explotación agraria con un parcelario reducido que mantengan una actividad agraria de huerta con fines recreativos y de pequeña producción. Estas zonas se identifican en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

También podrán delimitarse nuevas zonas como Huertos de Ocio mediante la redacción de un Plan Especial cumpliendo lo indicado en el punto 3 de este artículo, y siempre que los terrenos se encuentren en SNU de Carácter Rural - Secanos, en SNU de Especial Protección – Viñedos, o en SNU de Especial Protección – Regadíos.

2. En estos ámbitos no se permite la construcción de nuevas viviendas, ni siquiera las vinculadas a actividades agrarias, pero se reconoce la existencia de viviendas y almacenes tradicionales, autorizándose en ellas las obras de mantenimiento y consolidación.

3. Para poder habilitar nuevas construcciones con el uso exclusivo de almacenes tradicionales, destinados exclusivamente a uso de almacenaje de aperos, cosechas y productos agrícolas, será preciso la redacción de Planes Especiales de cada uno de los ámbitos susceptibles de acoger este tipo de edificaciones, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- a) La iniciativa para la formulación de los referidos planes especiales requerirá necesariamente la voluntad de los propietarios de los huertos de ocio, organizados en una asociación legalmente constituida.
- b) Los planes especiales deberán contener las prevenciones necesarias para evitar que en dichos ámbitos se genere cualquier atisbo de parcelación urbanística, ni usos distintos de los anteriormente expresados con especial atención a evitar usos residenciales de tipo alguno.

- c) En dichos instrumentos urbanísticos se reflejará la estructura parcelaria existente a conservar o en todo caso establecer la parcela mínima en función de las características de cada núcleo concreto, asimismo se establecerá en el correspondiente Plan Especial, (con el previo consenso de los asociados a través del correspondiente acuerdo de la Asociación) el modelo común y único del tipo y características de la construcción, la distancia de las edificaciones a los linderos de cada parcela y entre edificaciones que estarán adaptadas en su superficie a la de cada parcela, sin exceder en ningún caso de 40 m² construidos por parcela y con una altura máxima hasta alero o cornisa de 4 metros y altura máxima total de 6 metros en caso de cubierta inclinada; el tipo de cerramiento admisible será de malla tradicional de la zona, con una altura máxima de 1,70 metros.

Asimismo estos planes establecerán las infraestructuras admisibles y las obras complementarias de accesos que fueran necesarias.

4. En tanto no se encuentre desarrollado el proceso antes descrito no será posible la concesión de ningún tipo de licencia en estas zonas.

SECCIÓN TERCERA BIS - SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Art. 12.3.15. Hábitat Rural Diseminado.

1. Núcleos poblacionales diseminados en suelo no urbanizable.

En la documentación gráfica del P.G.O.U., se ha incluido la delimitación de una serie de núcleos de población rurales, constituidos por parcelaciones y asentamientos de población consolidados y estables, generalmente vinculados a la actividad agrícola de una manera más o menos directa, con toponimia propia y carácter individualizado, que constituyen unidades poblacionales perfectamente singularizables, y que en general reúnen todas o algunas de las siguiente características:

- Agrupaciones de 5 o más viviendas, cuando las distancias entre viviendas o grupos de ellas es igual o inferior a 100 metros.
- Que haya un número de habitantes censados igual o superior a 20 personas, cuya vivienda sea primera residencia, y por tanto la misma constituye su domicilio habitual.
- Que el asentamiento tenga acceso a abastecimiento de agua potable y energía eléctrica de modo autosuficiente.
- Que su posible reconocimiento no interfiera gravemente previsiones del Plan general o del planeamiento o legislación sectorial.
- Que haya vinculación con las actividades agropecuarias.

Los núcleos diseminados rurales, suponen el reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional del asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas, cuyas características asume el Plan General, pero limitando su crecimiento al objeto de preservar el carácter rural de su identidad. Desde este modo fuera de esos núcleos, se pretende erradicar el fenómeno edificatorio aislado y disperso, con el fin de preservar otros suelos de valores naturales reconocidos o potenciales del proceso de urbanización aleatorio y desordenado.

2. Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado.

Las áreas incluidas en las delimitaciones de los núcleos diseminados serán objeto de “Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado” (P.E.H.R.D.).

La memoria de los citados P.E.H.R.D. contendrá un Estudio-Diagnóstico en el que se basará el establecimiento de las condiciones de ordenación, usos, equipamientos e infraestructuras del propio Plan Especial. Cualquier cambio de clasificación, deberá ser debidamente justificado, y tramitado mediante modificación de elementos del Plan. El Estudio-Diagnóstico realizará un inventario de lo existente a la aprobación del P.E., debiendo proponer el PE mecanismos para que no continúe el desarrollo de viviendas fuera del ámbito, así mismo se deberán también identificar las construcciones existentes en situación de fuera de ordenación o sobre las que proceda iniciar el expediente de restauración de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada.

Dicho Estudio-Diagnóstico, podrá incluso recomendar, en su caso, el no reconocimiento del núcleo o de límites en más o menos diferentes, y por tanto, el establecimiento en el P.E.H.R.D., de las medidas tendentes a la congelación e incluso erradicación del núcleo en su totalidad o parcialmente.

Los “Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado” (P.E.H.R.D.), podrán referirse al ámbito de uno o varios núcleos diseminados.

Por otra parte y dado la escasa precisión de la escala en que se han delimitado los núcleos, los Planes Especiales podrán modificar los límites de dicha delimitación para adaptarlos con mayor precisión a la realidad, y sin que esto suponga una modificación del Plan General de Ordenación Urbana, pudiendo incluso abarcar la delimitación determinados enclaves aislados asociados a dichos núcleos.

Asimismo, se podrán incluir justificadamente otros ámbitos o núcleos que aún no estando señalados en los planos o incluidos en el listado de núcleos diseminados, se considere conveniente su ordenación a través de este instrumento, por darse circunstancias análogas a las de éstos.

Para el establecimiento de los límites del HRD se deben considerar parcelas completas, en el caso de los que se han construido sobre vías pecuarias, la delimitación del Plan Especial deberá incluir el trazado alternativo de la vía pecuaria como parte integrante del proceso de regularización del ámbito. El ámbito del Plan especial, por tener que abarcar el trazado alternativo de la Vía pecuaria, podrá exceder de la propia delimitación del HRD.

Los Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado deberán contener determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos, e indicativamente los siguientes.

- Estudio-Diagnóstico del núcleo.
- Delimitación, usos y ordenación.
 - Delimitación del perímetro del núcleo y de su área de influencia.
 - Descripción y delimitación de las diferentes zonas que se encuentren dentro del ámbito general del núcleo en función de las características morfotipológicas de las mismas.

- b.3) Medidas de protección medioambientales del perímetro delimitado y de su área de influencia.
 - b.4) Señalamiento de ámbitos reservados a equipamientos o dotaciones públicas en suelo no urbanizable.
 - b.5.) Usos compatibles e incompatibles.
 - b.6) Reglas para la parcelación.
 - b.7) Condiciones y ordenanzas para la construcción y mantenimiento de las edificaciones.
 - b.8) Soluciones de las infraestructuras básicas.
- c) Aspectos legales.
- c.1) Condiciones para la regularización de la titularidad del suelo y para la delimitación de las vías pecuarias afectadas y trazados alternativos en su caso.
 - c.2) Condiciones y reglas para la legalización de las edificaciones existentes.
 - c.3) Condiciones para adquirir derechos a edificar.
 - c.4) Establecimiento de la contribución a los gastos de mejoras de servicios incluidas las cargas derivadas de la consecución del trazado alternativo de las vías pecuarias.
 - c.5) Regulación del trámite para el otorgamiento de licencia.
- d) Gestión.
- d.1) Evaluación de las alternativas para la gestión.
 - d.2) Ejecución del Planeamiento y la intervención de las Administraciones Públicas.
- e) Documentación.
- e.1) Planos de información.
 - Cartografía actualizada a escala mínima 1:2000.
 - Estructura de la propiedad / posesión.
 - Usos del suelo.
 - e.2) Planos de propuestas.
 - Delimitación del perímetro, de las diferentes zonas.
 - Estructura general y usos del suelo.
 - Caminos y zonas de paso.
 - Ordenanzas gráficas.
 - Infraestructuras.

Condiciones generales a los Planes especiales:

Los Planes Especiales de los ámbitos de HRD no podrán permitir nuevas viviendas que no estén vinculadas a la actividad agropecuaria, tal y como se especifica en la LOUA para el SNU. De las actividades que se contemplan en el artículo 50 B9 b) de la LOUA para el HRD se entenderán las relativas a equipamientos, infraestructuras necesarias para la mejora del hábitat, uso turístico, ampliaciones de viviendas existentes, etc, pero en ningún caso se permitirán viviendas unifamiliares que no tengan vinculación agrícola, ganadera, forestal o análoga.

Los Planes Especiales podrán definir, mediante sus ordenanzas, alturas, plantas, ocupación, separación a linderos, dotación de servicios, mejora de los ya existentes, pero no haciendo referencia y sin utilizar los conceptos y parámetros definidos para el suelo urbano y urbanizable. Los proyectos de urbanización definidos en el documento de propuesta deben tener características de mejora de servicios en el SNU y nunca deberán presentar características de SUNC.

Los Planes Especiales deberán tener en cuenta que las parcelas existentes y las edificaciones que existen sobre ellas son fruto de una ocupación del terreno sin una estructura urbana planificada, por lo que no tiene porqué alterarse el trazado original, no debiendo ser uno de los objetivos de dichos planes. Las zonas de paso seguirán teniendo consideración de caminos y carreteras, en ningún caso de viales urbanos.

3. Definición y condiciones.

a) Definición.

Comprende esta Categoría de suelo, los asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características de identidad rural se considera procedente preservar, en evitación de su conversión o transformación en un puro y simple crecimiento urbanístico con caracteres puramente urbanos.

b) Delimitación.

Los "Habitats Rurales Diseminados", se encuentran delimitados en los planos del Suelo No Urbanizable.

c) Régimen.

Quedan afectados a la necesidad de elaboración de un "Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado" como ya se ha expresado anteriormente.

Mientras que dicho P.E.H.R.D. no reciba su aprobación definitiva, no podrán realizarse sobre estos terrenos ningún tipo de parcelaciones, ni edificaciones.

d) Condiciones de las edificaciones. Las condiciones de edificación y parcelación las fijará el correspondiente P.E.H.R.D.

Los P.E.H.R.D. tendrán en cuenta los siguientes criterios:

d.1) Tipología. Se admiten las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, o a dotaciones directamente ligadas a ellas, que deberán adaptarse básicamente al ambiente rural en que se sitúan, cumplir la normativa para el SNU de este PGOU, y consolidar un núcleo de características rurales, acotado y con solo el crecimiento necesario para su consolidación y dotación.

d.2) Parcela mínima. La parcela mínima la fijará el correspondiente P.E.H.R.D.

d.3) Frente mínimo de parcela a camino: 10 metros, pudiendo el Plan Especial correspondiente concretar o matizar esta determinación.

d.4) Altura máxima. Dos plantas o siete 7 metros, con las determinaciones y condiciones impuestas en el Título VII "Normas Generales de la Edificación".

Una vez aprobados los P.E.H.R.D., la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecida en el propio Plan Especial.

4. Listado de Hábitats Rurales Diseminados propuestos.

a) Atendiendo a sus características geográficas y poblacionales se proponen los siguientes núcleos:

- Cuartillos oeste
- Gibalbín Sur
- La Inmaculada
- Añina
- El Polila
- Las Tablas
- Baldío Gallardo
- El Mojo
- Repastaderos - Las Pachecas
- Puente de la Guareña
- Rajamancera-Cañada del León
- Mesas de Sta Rosa – Puente Romano

b) Los núcleos anteriormente relacionados se encuentran identificados en los planos de ordenación de suelo no urbanizable y en los planos pormenorizados de Asentamientos Dispersos.

Su localización en dicho plano no presupone la delimitación de su ámbito como categoría del suelo, delimitación que se concretará a través de los P.E.H.R.D. según se especifica en el punto correspondiente de este Capítulo.

5. Régimen Transitorio de los Hábitats Rurales Diseminados. Legalización de Edificaciones.

Entre tanto no se apruebe definitivamente el P.E.H.R.D., que establezca ordenaciones en el interior de los diferentes núcleos, el régimen jurídico aplicable será el siguiente:

En estos núcleos estará prohibida cualquier división, segregación o parcelación, y las condiciones de edificación aplicables durante el periodo transitorio serán las establecidas en el artículo 155.1 de la LOUA, de cara a la preservación de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones y edificios, y poder realizar sus propietarios los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Una vez aprobados los P.E.H.R.D., la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecida en el pertinente Plan Especial.

En el ámbito incluido dentro de los límites de Servidumbres Aeronáuticas, será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 "Servidumbres Aeroportuarias", y Planos correspondientes.

SECCIÓN CUARTA - SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Se plantea como objetivo reservar y optimizar la función concreta que se le asigne a cada uno de los sistemas generales.

Serán usos admisibles aquellos que se correspondan con su destino concreto.

Art. 12.3.17. Sistema General de Transportes.

1. Red de Carreteras
2. Vía del Ferrocarril
3. Aeropuerto

Art. 12.3.18. Sistema General de Transporte de Energía.

1. Líneas eléctricas
2. Gaseoducto
3. Oleoducto

Art. 12.3.19. Sistema General de Espacios Libres.

Parques Forestales de La Suara y Las Aguillillas. Los proyectos que afecten a los mismos no deberán modificar su carácter forestal. Se deberá regular su uso de manera pormenorizada, redactándose al efecto ordenanzas municipales.

Art. 12.3.20. Sistema General de Infraestructuras Urbanas.

1. ETAP
2. EDAR
3. Depósito de residuos Sólidos Urbanos.

Art. 12.3.21. Sistema General de Defensa.

SECCIÓN QUINTA - CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y SITIOS PROTEGIDOS DENTRO DEL SNU.

Art. 12.3.22.

Dentro del Suelo No Urbanizable se reconocen los siguientes elementos de interés paisajístico y patrimonial

Art. 12.3.23. Paisajístico.

1. Con el objeto de preservar la función paisajística de los cerros y oteros en los paisajes agrícolas, en los hitos paisajísticos que figuran en el listado, en la zona a que da lugar una diferencia de cota de 15 metros medidos desde el vértice del hito no se permitirá la construcción de edificaciones e instalaciones a excepción de las vinculadas a las adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales.

2. Tampoco estarán permitidos los movimientos de tierras que alteren de forma permanente el perfil del terreno y los nuevos trazados de infraestructuras, tendidos eléctricos, torres de telecomunicación y otras infraestructuras aéreas.

3. Los emplazamientos incluidos son:

- 01 Cerro del Traspaso.
- 02 Cerro Blanco.
- 03 Cerro Corchuelo.
- 04 Cerro de Espartinas.
- 05 Cerro de La Calahorra.
- 06 Cerro de La Escalera (El Banco).
- 07 Cerro de La Harina.
- 08 Cerro de Las Cabezas.
- 09 Cerro de Orbaneja.
- 10 Cerro del Caleron.
- 11 Cerro del Castillo Torrecera.
- 12 Cerro del Obispo.
- 13 Cerro La Jineta.
- 14 Cerro Pelado.
- 15 Cerro Sierrezuela.
- 16 El Corregidor.
- 17 El Cuadrado.
- 18 Las Quinientas.
- 19 Lomopardo.
- 20 Montegil.
- 21 Palomar Del Conde.
- 22 Quinientas II.
- 23 Sierrezuela.

Así mismo se consideran elementos naturales singulares catalogados los siguientes:

- 24 Sotillo de La Isla
- 25 Quejigar del Boquete
- 26 Lentisco de la Casa de los Charcones
- 27 Acebuchal y Cueva de Las Palomas
- 28 Cerro de Castillejos
- 29 Laguna de Las Moreras
- 30 Alcornoque del km. 58 Ctra. CA-503
- 31 Karst de Campoy
- 32 Pinar de la Pinaleta
- 33 Pinar de Parpalana

Art. 12.3.24. Patrimonial.

1. Construcciones y edificaciones protegidas por su interés patrimonial, arquitectónico o etnográfico.

2. La protección conlleva la obligación de conservación y la prohibición de cualquier obra o actividad que ponga en peligro sus valores.

3. Con el fin de garantizar la presencia activa de la edificación tradicional en el paisaje, para los cortijos, casas de viñas y otras edificaciones rurales con valor etnográfico, arquitectónico y/o paisajístico, recogidos en los documentos en el listado, de forma cautelar, y salvo que en la Ficha de Catálogo del elemento se exima de su cumplimiento, se considerará que el suelo situado hasta 100 m. de distancia del perímetro exterior de dichas construcciones tendrá la misma protección que los suelos denominados como de Protección Paisajística. Sí estará permitido el acondicionamiento y la ampliación de las instalaciones ya existentes, según lo descrito en el art. 12.2.7.5

4. Los elementos incluidos son:

- 047 Casa Alta
- 048 Antigua casa de la Guardia Civil
- 049 Casa de la Compañía
- 050 Casa de la Esperanza
- 051 Cortijo de la Cartuja de Alcántara
- 052 Casa de la Torre
- 053 Casa de las Carreñas
- 054 Casa de las Gallegas o Viña Sabel
- 055 Casa de las Monteras o Viña Ponce
- 056 Casa de Santa Bárbara
- 057 Casa del Barco
- 058 Casa la Pescadera
- 059 Casa o Hacienda de la Rabia
- 060 Casa San Cayetano
- 061 Cortijo de Casablanca
- 062 Cortijo Alijar
- 063 Cortijo Berlanga
- 064 Cortijo Casarejo
- 065 Cortijo de Cápita o de Arana
- 066 Viña Cerro Nuevo
- 067 Cortijo de Ducha
- 068 Cortijo de Espartinas
- 069 Cortijo de Fuente del Rey
- 070 Cortijo de la Alcaría
- 071 Cortijada la Blanquita
- 072 Cortijo de la Jara

- 073 Cortijo de la Peñuela
- 074 Cortijo de la Plata
- 075 Cortijo de Romanina Alta
- 076 Cortijo de la Sierra
- 077 Cortijo de la Torre
- 078 Cortijo del Olivillo y la Ventosilla
- 079 Cortijo de las Cabezas Viejas
- 080 Cortijo de las Mesas de Santiago
- 081 Cortijo de Pérez Lío o Lila
- 082 Cortijo de los Isletes Altos
- 083 Cortijo de Pozuela Alta
- 084 Cortijo de Torrecera
- 085 Cortijo de la Zangarina
- 086 Cortijo El Duende
- 087 Cortijo del Herrador
- 088 Cortijo de Marrufo
- 089 Cortijo del Sotillo Viejo
- 090 Viña Estévez
- 091 Cortijos de la Mariscalá y de los Establos
- 092 Cortijo de las Quinientas
- 093 Cortijo de los Arquillos
- 094 Cortijo Los Isletes Bajos
- 095 Cortijo Matamoro
- 096 Cortijo de Roalabota
- 097 Cortijo El Rizo
- 098 Cortijo de San José de Prunes
- 099 Cortijo Santo Domingo
- 100 Cortijo Toril de las Pitas
- 101 Cortijos de Frías y Bolaños
- 102 Ermita de la Ina
- 103 Cortijo y ermita del Salto al Cielo
- 104 Monasterio de la Cartuja
- 105 Cortijos de Monte Corto Bajo y Monte Corto Alto
- 106 Torre de Gibalbín
- 107 Castillo de Melgarejo
- 109 Torre de Torrecera
- 110 Cortijo de El Majuelo
- 111 Viña Amorosa
- 112 Viña Aranda o los Arcos
- 113 Viña Caribe
- 114 Viña Cerro Viejo
- 115 Viña de Arriba o La Riva

- 116 Viña el Caballo
- 117 Viña el Calderín del Obispo
- 118 Viña el Corregidor
- 119 Viña el Cuadrado
- 120 Viña la Canariera
- 121 Viña la Soledad
- 122 Viña las Cañas
- 123 Viña Picón
- 124 Viña Berango
- 125 Castillo de Berroquejo
- 126 Cortijo de Campanera
- 127 Casa de Montifartillo
- 128 Molino de Cartuja
- 129 Cortijo de las Cabezas de Santa María
- 130 Cortijo de Spínola
- 131 Cortijo de la Isleta
- 132 Cortijo El Cuervo Chico
- 133 Cortijo Viña Perdida
- 134 Cortijo El Rosario
- 135 Cortijo El Palomar
- 136 Viña El Escudo

Elementos singulares:

- E-27 Puente de Cartuja
- E-28 Puente de Rojítán
- E-29 Puente FFCC Jerez-Almargen
- E-30 Pilar de Marrufo

CAPÍTULO CUARTO LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

Art. 12.4.1. Disposiciones Generales

Se incluyen en este apartado las actuaciones urbanizadoras previstas en Suelo No Urbanizable, no imputables a unidades de ejecución, y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

Art. 12.4.2. Actuaciones urbanizadoras no integradas identificadas en el suelo no urbanizable.

1. Los objetivos generales de las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo No Urbanizable son la realización de grandes obras de infraestructura viaria general, y la obtención de nuevos suelos para espacios libres metropolitanos mediante la recualificación de los mismos. Las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas identificadas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística en el suelo no urbanizable son:

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

- | | |
|---------|---|
| EL-NU-1 | Río Guadalete: Actuación Integral sobre el tramo entre el “Rancho de la Bola” y La Cartuja
Imputación: Junta de Andalucía y Administración Central
Desarrollo: Proyecto de obras |
| EL-NU-2 | Vía Verde Sur, en la antigua traza ferroviaria entre Río Viejo y el “Rancho de la Bola”. En un segundo tramo, continuará hasta El Puerto de Santa María.
Imputación: Administración Central
Desarrollo: Proyecto de obras |
| EL-NU-3 | Vía Verde Noreste, como desarrollo del antiguo ferrocarril de Almargen
Imputación: Administración Central
Desarrollo: Proyecto de obras |

VIARIO

- | | |
|---------|---|
| V-NU-1 | Ronda Sur
Imputación: Junta de Andalucía
Desarrollo: Proyecto de obras |
| V-U-2.2 | Carretera de Cartuja: Desdoblamiento y mejora del acceso a la ciudad desde la A-381 Jerez-Los Barrios – Tramo Los Albarizones-Autopista.
Imputación: Junta de Andalucía
Desarrollo: Proyecto de obras |
| V-NU-2 | Carretera de La Corta: Desdoblamiento y adecuación
Imputación: Junta de Andalucía
Desarrollo: Proyecto de obras |

- | | |
|--------|--|
| V-NU-3 | Carretera de Cortes: Desdoblamiento y mejora de la CA-501 entre La Milagrosa y la carretera “del cinco al cinco”
Imputación: Junta de Andalucía
Desarrollo: Proyecto de obras |
| V-NU-4 | Carretera de Cortes: Mejora de la CA-501 entre la carretera “del cinco al cinco” y Estella, con mejora del paso sobre la AP-4
Imputación: Junta de Andalucía
Desarrollo: Proyecto de obras |
| V-NU-5 | Conexión entre Carretera de Cortes y Caulina
Imputación: Diputación y Administración Central
Desarrollo: Proyecto de obras |
| V-U-58 | La Barca: Perimetral Sur. Enlace de la A-2003 con la CA-3112
Imputación: Junta de Andalucía
Desarrollo: Proyecto de obras |
| V-U-59 | Nueva Ronda Norte de La Barca
Imputación: Junta de Andalucía
Desarrollo: Proyecto de obras |

2. La obtención de terrenos para las actuaciones urbanizadoras no integradas en suelo no urbanizable será mediante la expropiación, según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y Legislación Urbanística aplicable. También se podrán obtener mediante compras o permutas de mutuo acuerdo con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. A efectos expropiatorios todas las actuaciones que impliquen obtención del suelo, se consideran declaradas de utilidad pública e interés social.

