



Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

Expediente n.º: 760/2022

Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia

Procedimiento: Planeamiento General (Modificación)

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de marzo de 2024, ha acordado aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Fuentes de Andalucía, recogida en el Documento Final 2, redactado por el Arquitecto José Carlos López Cancho, y tomado en conocimiento por Decreto de Alcaldía n.º 2023-0472 de 4 de diciembre de 2023, con objeto de la Innovación de las Norma Urbanísticas del PGOU de Fuentes de Andalucía de ajustar la regulación del régimen del suelo rústico, ante la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

El acuerdo de aprobación definitiva ha quedado depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados con el número 17 de la Sección de Planeamiento, y ha quedado depositado con el número 10009 en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, Sección Instrumentos de Planeamiento, del Libro Registro de Sevilla de la Unidad Registral de FUENTES DE ANDALUCÍA.

A continuación se publica la **NORMATIVA MODIFICADA (TÍTULO VII.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO)** de dicho planeamiento a los efectos previstos en la legislación urbanística vigente, de conformidad con el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los espacios y bienes catalogados y se crea el Registro Autonómico, y en relación con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es>].

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

«MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE FUENTES DE ANDALUCÍA REFERIDA AL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO PARA SU ADECUACIÓN A LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (LISTA)





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

NORMATIVA MODIFICADA: TÍTULO VII.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

TÍTULO VII

RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

En el suelo clasificado como rústico por las Normas Subsidiarias de Fuentes de Andalucía se establecen las siguientes categorías:

1. **Suelo rústico de Especial Protección por legislación sectorial:**
 - a) Áreas de especial protección y de restauración paisajística y ecológica del espacio público. Red de vías pecuarias.
 - b) Áreas de especial protección y restauración paisajística y ecológica del espacio público. Dominio público Hidráulico de los cauces fluviales.
 - c) Áreas de especial protección por sus valores arqueológicos y culturales. Áreas de protección arqueológica (BIC).

2. **Suelo Rústico preservado por planificación territorial o urbanística:**
 - a) Áreas de preservación y de restauración paisajística y ecológica del espacio público. Áreas lagunares de propiedad municipal.
 - b) Áreas de preservación de la vegetación natural.
 - c) Áreas de especial protección por sus valores arqueológicos y culturales. Enclaves Arqueológicos (yacimientos) y Edificaciones de interés.
 - d) Áreas de preservación por sus valores paisajísticos.
 - Área de preservación Paisajística del Conjunto Histórico.
 - Área de preservación Paisajística de los relieves alomados de SW.
 - Área de preservación Paisajística de la ladera de borde de Terraza.
 - e) Áreas de preservación del viario periurbano.
 - f) Áreas de preservación otorgada por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla.

3. **Suelo Rústico Común:** que incluye el resto del suelo rústico del término municipal, conforme este es considerado en la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. A tal efecto, incluye los terrenos distintos a los que resulten clasificados como urbano, según el artículo 13 de la Ley 7/2021, y la regla 1ª del apartado a) de su disposición transitoria primera.

4. **Sistemas Generales en Suelo Rústico**, distinguiendo los siguientes tipos:
 - a) Sistema General de Comunicaciones.
 - b) Sistema General de Infraestructuras.
 - c) Sistema General de Espacios Libres.
 - d) Sistema General de Equipamientos.

Cód. Validación: A5DPL9P:G599CWFHFCM5X4HDHC
 Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 37





CAPÍTULO 1: AMBITO Y REGIMEN JURIDICO

Art. 7.1.1. Ámbito

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos que tengan la consideración de suelo rústico.

Art. 7.1.2. Régimen Jurídico de la propiedad del Suelo Rústico

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impongan estas Normas y los instrumentos que las desarrollen, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo Rústico, los siguientes derechos y deberes:

1. Derechos:
 - a) Los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos conforme a su naturaleza.
 - b) Destinar los suelos a los usos ordinarios que no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia.
 - c) Destinar los suelos a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse en esta clase de suelo, de conformidad con lo dispuesto en las leyes.
 - d) En el suelo Rústico Común, participar en las actuaciones de transformación urbanística en los términos establecidos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

En los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados, estos derechos quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente.

2. Deberes:
 - a) Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.
 - b) Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en las leyes, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.
 - c) Los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común, cuando sean procedentes, de conformidad con lo establecido en la Ley

Cód. Validación: A5DPL9P6599CWFHFCM5X4HDHC
 Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

7/2021, de 1 de diciembre.

- d) Cuando el suelo rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en los apartados anteriores, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en las leyes para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.
- e) Cuando el suelo rústico común se incluya en una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos establecidos en esta Ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Art. 7.1.3. Edificios, Parcelas y Usos Fuera de Ordenación

Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes que resultaren disconformes con las determinaciones de las presente normas quedarán en situación legal de fuera de ordenación, o en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, según corresponda, resultándole de aplicación de aplicación el Título VIII de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y las disposiciones generales que la desarrollen.

Art. 7.1.4. Parcelaciones

1. Las segregaciones y divisiones que se realicen en suelo rústico se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o similar, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a unidades de dimensiones inferiores a aquellas que, racional y justificadamente, puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.
2. Con carácter general la parcela rústica no podrá ser inferior a la unidad mínima de cultivo que se considera de 2,5 Has en secano y 0,25 Has (2.500 m²) en regadío. En cualquier segregación de regadío deberá justificarse que las parcelas resultantes conservarán el carácter de regadío.
3. Únicamente podrán segregarse parcelas por debajo de la mínima establecida cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada alguna actuación y uso de carácter extraordinario por concurrir un interés público o social, en los términos establecidos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.
 - b) Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada algún uso perteneciente al viario y comunicaciones, o a las infraestructuras y servicios, tales como gasolineras, estaciones de servicio, transformadores, infraestructuras eléctricas, depósitos de agua o depuradoras.
 - c) Cuando la segregación se produzca para unirla a otra u otras, a fin de completar la superficie de la unidad mínima, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de esa unidad.

Cód. Validación: A5DPL9PG599CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

- d) Cuando la segregación sea indispensable para la incorporación de terrenos al proceso urbanizador en el ámbito de sectores o unidades de ejecución contempladas en el planeamiento.

En los dos casos primeros deberá procederse conjuntamente a la tramitación de la solicitud de autorización para la segregación y para la instalación de que se trate, debiendo comenzar la construcción en el plazo de un año a contar desde la fecha de autorización. En caso contrario se procederá a revocar o declarar la caducidad del acto administrativo de la autorización.

- 4. Se consideran indivisibles las fincas que:
 - a) Tengan unas dimensiones inferiores al doble de la superficie determinada como unidad mínima de cultivo, excepto en los casos indicados en el apartado 3 anterior.
 - b) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de su superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
 - c) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellas.

En relación con los dos apartados anteriores, la capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo, consiguientemente y a los efectos de posibilidades de división de la misma, recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello sin perjuicio de las posibles ampliaciones que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

- 5. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

Art. 7.1.5. Normas relativas a las parcelaciones urbanísticas

- 1. No se autorizarán en suelo rústico las parcelaciones urbanísticas, considerándose por tales la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y de la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.
- 2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística las operaciones y actuaciones definidas en el artículo 91.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

Art. 7.1.6. Concepto de Núcleo de Población

- 1. Se entiende por asentamiento urbanístico la agrupación de construcciones o edificaciones que genere dinámicas de utilización del territorio o que demande infraestructuras o servicios colectivos propios del suelo urbano, con independencia de la clase de suelo en la que se encuentre y su situación legal.
- 2. Las actuaciones que se realicen en suelo rústico, a excepción de las de transformación urbanísticas de nueva urbanización, no podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos.
- 3. A efectos de determinar si un acto induce a la formación de nuevos asentamientos habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 24 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Cód. Validación: A5DPL9P:G599CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

4. No obstante, en base a lo establecido en el artículo 24.1, párrafo segundo, del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se considerarán parámetros objetivos, complementarios a lo dispuesto en el apartado 2 del mismo artículo, para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanística, la situación de edificación a distancia entre ellas de:

- 200 metros en caso de edificaciones destinadas a vivienda con cualquier otro uso.
- 100 metros en caso de edificaciones de uso distinto al de vivienda, incluyendo las edificaciones necesarias para instalaciones de riego, o cuando en una circunferencia de radio 150 metros y centro en la edificación pretendida, se localicen cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los cien (100,00) metros cuadrados construidos.

Se exceptúan los conjuntos edificatorios vinculados a una misma explotación agropecuaria o aquellos que resulten del desarrollo de una actuación de utilidad pública e interés social en el suelo rústico.

Art. 7.1.7. Determinaciones de protección del paisaje

A los efectos de las determinaciones para la protección del paisaje, se estará a lo dispuesto en los artículos 37 y 38 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 60 y 61 de su Reglamento General.

Art. 7.1.8. Dominio público viario de la red de carreteras y sus zonas de protección

A los efectos de las actuaciones que se lleven a cabo sobre suelo rústico que puedan afectar al dominio público viario de la red de carreteras del Estado o de la Comunidad Autónoma de Andalucía y sus zonas de servidumbre y protección, se estará a lo dispuesto en su legislación específica, cuyas determinaciones resultan de obligado cumplimiento.

En particular, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la legislación de carreteras para la zona de Dominio Público Viario de la Red de Carreteras, y el resto de las zonas de protección de carreteras definidas en los Artículos 53, 54, 55, 56, 57 y 58 de la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía. Las actuaciones que se pretendan realizar en los desarrollos urbanísticos colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarla, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los artículos 62, 63 y 64 de la reseñada Ley.

Los accesos a las nuevas actividades o instalaciones en suelo rústico deberán acondicionarse para su nuevo uso, características, razón y desarrollo y contar con autorización administrativa previa. La propuesta considerada viable por el Servicio de Carreteras se definirá en proyecto específico firmado por Técnico Competente, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero Técnico de Obras Públicas, conforme a la Orden Ministerial FOM/273/2016, y visada por el Colegio Profesional correspondiente. Dicho proyecto deberá contener un anejo de Disponibilidad de Terrenos en el que se detalle la disponibilidad de los terrenos afectados.

En caso de cruzar cualquier tipo de línea (aérea, subterránea, etc) alguna carretera autonómica, se deberá solicitar autorización al Servicio de Carreteras, el cual emitirá el correspondiente Informe Propuesta, indicando las características que deben cumplir dichas actuaciones.

Igualmente, las zonas destinadas a aparcamiento en tramos urbanos deberán contar con autorización del Servicio de Carreteras, debiendo presentar proyecto específico para el acceso y la

Cód. Validación: A5DPL9G599CWFHFCM5X4HDHC
 Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

zona de aparcamiento.

Los proyectos de nuevas actividades o actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán resolver convenientemente los problemas que el tráfico peatonal, en su caso, pudiera ocasionar sobre la carretera.

CAPÍTULO 2: REGULARIZACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

Art. 7.2.1. Clases de Usos

1. En el suelo rústico podrán llevarse a cabo usos ordinarios y, excepcionalmente, usos extraordinarios.
2. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que establecidos en el Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.
3. Se consideran actuaciones ordinarias:
 - a. Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.
 - b. Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.
 - c. La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo. Estas actuaciones valorarán las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento.
 - d. La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

A estos efectos, se estará a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, normativa reglamentaria de desarrollo, precisando para su implantación de licencia urbanística municipal, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones contempladas en las leyes.
4. Son usos y actuaciones extraordinarias aquellas distintas de los usos y actuaciones ordinarias, en los que subyace un interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en el suelo urbano.

Cód. Validación: A5DPL9PG599CWFHFCM5X4HDHC
 Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

5. A estos efectos, se estará a lo dispuesto en el artículo 22.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, precisando, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y del abono de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo rústico.

Art. 7.2.2. Uso Agropecuario

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agropecuaria entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal y maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

2. Dentro de ellas se regulan específicamente las siguientes:

- a) **Actividades Agrícolas:** Se incluyen en esta categoría las directamente vinculadas al cultivo de especies vegetales.
- b) **Actividades Ganaderas:** Se incluyen en esta categoría la cría de todo tipo de ganado y animales en general. Dentro de la misma se prevén específicamente:
 - Establos, granjas avícolas o similares, incluyendo aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales y sus productos.
- c) **Actividades Forestales:** Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

Dentro de la misma se prevé específicamente la tala de conservación, entendiéndose por tal el derribo de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos.

- En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.
- Como parte de la labor de limpieza y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.
- Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.
- d) **Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria.**
 - Obras e instalaciones anejas a la explotación: se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de la actividad primaria, tal como almacenes de productos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.
 - Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.
 - Obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación: se incluyen aquí instalaciones las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

Cód. Validación: A5DPL9G599CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

- Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos los movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia (en caso de no estar contemplados en proyectos tramitados de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable) cuando las obras superen una superficie de 2500 m² o un volumen superior a 5000 m³ de tierra.
 - Captaciones de agua: Se consideran aquí aquellas instalaciones y obras que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.
 - Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.
- 3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Junta de Andalucía y a su legislación específica.

Art. 7.2.3. Usos vinculados a las obras públicas y al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones y actividades mineras

A. Usos vinculados a las Obras públicas

1. Engloban aquellas actuaciones relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, y, específicamente el uso del suelo donde se implanten las infraestructuras.
2. Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán usos provisionales a los efectos de aplicación de las legislaciones de suelo y urbanística. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el periodo de tiempo en que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate.

Cuando se pretenda el mantenimiento o reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de las obras públicas, se hará constar dicho extremo en la solicitud de licencia, y esta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones de estas normas.

3. Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, a los efectos de su ubicación en el suelo rústico, aquéllas que sean de dominio público o de concesionario de la Administración.
4. Cuando las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de licencia la idoneidad de la ubicación elegida.
5. Dentro de esta categoría se prevén las siguientes actividades específicas:
 - Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública de carácter temporal. Vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan cimentación y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso al de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

Cód. Validación: A5DPL9PG599CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente de las condiciones originarias de la obra pública o infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
- Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, las básculas de pesaje, los puntos de socorro de la carretera y las áreas de servicio en el caso de autopistas teniendo, en este caso, que estar vinculadas al proyecto de construcción.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energéticas, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación.
- Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio y que, en cualquier caso, tienen una utilización general.
- Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.

B. Usos vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables y al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones

Engloba aquellas actuaciones vinculadas al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables y al fomento de proyectos de compensación y autocompensación de emisiones.

Esos usos se consideran ordinarios, de conformidad con lo previsto en el artículo 21 de la LISTA.

C. Actividades Mineras

Constituye una industria minera o extractiva cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e inmediata de los recursos minerales del suelo.

En cuanto a sus condiciones de autorización, encontramos las siguientes:

- a) Las actividades extractivas no serán permitidas en suelo clasificado como Suelo Rústico de Especial Protección por sus valores Arqueológicos o culturales, permitiéndose no obstante el funcionamiento de las que se hallan actualmente en explotación y con licencia en vigor. Está prohibida, sin embargo, la ampliación de las existentes ni de nuevas actividades de este tipo en suelo protegido y en Suelo Urbano.
- b) Las actividades extractivas se situarán a una distancia mínima de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo de población. La parcela mínima deberá justificarse.
- c) Las actividades extractivas están sujetas a previa autorización. La solicitud de autorización deberá ir acompañada de autorización preceptiva del órgano sustantivo, así como de la Autorización Ambiental Unificada, si procede, conforme a lo establecido en el Real Decreto 777/2012, de 4 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de residuos de las actuaciones extractivas y de protección y rehabilitación de espacios afectados por actividades

Cód. Validación: A5DPL9G599CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

mineras, y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- d) La extracción de áridos está sometida a autorización al tener lugar en zona de dominio público hidráulico o en zona de policía de cauces, según establecen los artículos 75, 80 y concordantes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- e) En todas las actividades extractivas que se desarrollen en el municipio, deberán realizarse, a cargo de la empresa explotadora, las tareas de remodelación y restauración paisajística inmediatamente después de finalizadas la extracción en la cuadrícula en cuestión, pudiendo extraerse material de otras cuadrículas pertenecientes a la misma concesión simultáneamente a dichas tareas de restauración. La entidad explotadora está obligada a tomar las medidas necesarias para prevenir o reducir en lo posible cualquier efecto negativo sobre el medio ambiente y sobre la salud de las personas, teniendo la calificación de infracción muy grave el incumplimiento del Plan de Restauración.

Art. 7.2.4. Usos cuya utilidad Pública o Interés Social radique en sí mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en el Medio Rural

1. Las actuaciones de interés público o social requerirán para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente, según establece el artículo 22 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía.
2. Engloban fundamentalmente dos tipos de actividades:
 - a) Aquellas que disponen de una declaración formal de utilidad pública e interés social en virtud de la ley o de un acto administrativo concreto y que hayan de emplazarse en esta clase de suelo.
 - b) Aquéllas que, dadas su naturaleza y carácter, se considere de interés público su emplazamiento en el medio rural, por ser convenientes para la convivencia social e imposible o perjudicial su emplazamiento en zonas pobladas. Se subdividen en dos tipos de usos: Industrial y uso de equipamientos y servicios.

A. Uso Industrial.

Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano.

Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías.

- 1ª. **Industrias peligrosas:** son aquellas actividades caracterizadas por precisar de una ubicación aislada como consecuencia de su calificación como peligrosas e insalubres.

Se trata de actividades que desarrollan una actividad fabril que, o bien tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosivos, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes, o bien den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana. Todo ello en aplicación de la normativa sectorial que, en su caso, corresponda y en aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Sus condiciones de autorización son las que, a continuación, se relacionan:

Cód. Validación: A5DPL9PG599CWFHFCM5X4HDHC
 Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

- a) Se consideran en todo caso como usos autorizables en el suelo rústico y su implantación exigirá el cumplimiento del procedimiento previsto en la legislación urbanística y en el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada.
 - b) Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelo calificados como industriales urbanos.
 - c) No podrán situarse en ningún caso a menos de 2000 metros de cualquier núcleo de población o de 250 metros de la vivienda más próxima.
- 2ª. **Aquellas otras cuya implantación sea desaconsejable en el medio urbano:** se incluyen en este apartado todas aquellas actividades industriales que, pese a no tener consideración de peligrosas, generen un nivel de impacto que desaconseje su implantación en el medio urbano, o bien, no tienen cabida en el suelo urbano vacante clasificado por el Plan General por darse alguna de las siguientes circunstancias:
- a) El Suelo Urbano existente no está a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial.
 - b) No existe suelo urbano disponible, por precisar algún tipo de actuación de transformación urbanística.
 - c) Cuando, debido al tamaño y/o características de la instalación industrial, ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

Sus condiciones de implantación serán las mismas que las industrias peligrosas, salvo en lo referente a la dimensión mínima de parcela, según se establece en el artículo 7.2.6.4.b).

B. Uso de Equipamientos y Servicios.

Se consideran como tales el conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida en los núcleos urbanos, caracterizados por la necesidad o conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

Su implantación se considerará, en todo caso, como uso autorizable y cada actividad vendrá regulada, además de las presentes Normas, por la legislación aplicable en razón de la materia.

A los efectos de las presentes Normas se establecen las siguientes clases:

- 1ª. **Actividades dotacionales y de espacios libres:** son las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto en aspectos de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc.

Se distinguen las siguientes categorías:

- a) **Dotaciones con edificación significativa:** se regulan, específicamente las siguientes:
 - Instalaciones recreativas, educativas, deportivas y de servicios de interés público y social que, por sus necesidades funcionales, dimensiones y/o características requieran implantarse en el Medio Rural.





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

- Construcciones e instalaciones Socio-Sanitarias, entre las que se engloban las residencias para personas mayores, asistidas o no.
- Centros Penitenciarios.
- Edificios e instalaciones vinculados a la Defensa Nacional.

b) **Dotaciones sin edificación significativa.** Son las de esparcimiento al aire libre con ocupación de grandes espacios públicos, tales como Parques Rurales, los centros de asistencia especiales y los de enseñanza de técnicas de explotación del medio, la adecuaciones naturalistas y recreativas. Se regulan, específicamente, las siguientes:

- Adecuaciones Naturalistas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
- Adecuaciones Recreativas. Se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto con la Naturaleza. En general supone la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicio, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
- Parque Rural: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Su implantación exigirá la elaboración de un plan Especial.
- Centros Asistenciales Especiales: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de las explotaciones agropecuarias comunes.
- Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de las instalaciones agropecuarias comunes.

2ª. **Actividades de servicios terciarios:** son las destinadas al desarrollo de la vida social y divertimento.

Se registrarán por el contenido de las Normas Generales de uso y edificación y deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate.

Se prevén las siguientes actividades.

- a) Las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas ventas. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.
- b) Las actividades de acampada.
- c) Las instalaciones Hoteleras, Turístico-Rurales y Turístico-Recreativas, de nueva





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

planta y en edificaciones legales existentes.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

Art. 7.2.5. Uso Residencial: vivienda ligada a la explotación agropecuaria

1. Se entiende por vivienda ligada a la explotación agropecuaria el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada, todo ello en los términos contemplados en el artículo 21 de la LISTA y normativa que la desarrolle. En los demás supuestos se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la LISTA.
2. Condiciones generales de autorización.
 - a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
 - b) Justificación de vinculación a la explotación y de la necesidad de su construcción para la mejora de aquella conforme a los requisitos establecidos en el apartado 4 siguiente.
 - c) Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.
 - d) Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
 - e) Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
 - f) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
3. Requisitos sobre vinculación de la edificación a la explotación.
 - a) Los terrenos deben estar en una zona apta para el uso agrícola, forestal, ganadero o cinegético, estar destinados a estos usos de modo efectivo y justificar el mantenimiento del mismo.
 - b) La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.
 - c) La edificación tendrá la superficie máxima en proporción al tipo y dimensiones de la explotación a la que se vincule.
 - d) Se justificará la dedicación profesional del solicitante a la actividad agrícola, forestal, cinegética o ganadera.
 - e) Se aportará compromiso de mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la

Cód. Validación: A5DPL9G599CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

vivienda a la misma.

4. Requisitos relacionados con el solicitante:
 - a) Sobre la actividad profesional:
 - Justificación de la dedicación profesional a las actividades agrícolas, forestal o ganadera. En caso de ser la agrícola, por su condición de agricultor profesional o a título principal, según la Ley 19/1995 de 4 de julio. Para las otras actividades, condición análoga. Asimismo, justificación de esta dedicación en la documentación relacionada con su explotación, como certificados de renta y otros similares.
 - Compromiso del mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda vinculada a la misma.
 - b) Sobre las características de los terrenos. Justificación de la propiedad de los terrenos por parte del solicitante, mediante certificación del Registro de la Propiedad.
 - c) Sobre el lugar de residencia.
 - Justificación de la posibilidad de desarrollar la actividad agrícola, forestal o ganadera, a tiempo total o parcial, teniendo en cuenta la distancia entre el lugar de residencia y la explotación.
 - Certificado de empadronamiento.

Art. 7.2.5 Bis. Regulación de viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 22.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en suelo rústico, vinculadas a las actuaciones extraordinarias podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizar la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

Igualmente, podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a las actuaciones ordinarias o extraordinarias, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

2. En cuanto al régimen de autorización, las condiciones y el procedimiento para su autorización, se estará a lo dispuesto en el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

Art. 7.2.6. Condiciones Específicas de la Edificación Vinculada a cada Tipo de Uso

1. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y edificaciones necesarias para instalaciones de riego:
 - ▣ Se separan cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.
 - ▣ Su superficie no superará los veinte (20) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas, veinte (20) metros cuadrados por agricultor, con un

Cód. Validación: A5DPL9G595CWFHFCM5X4HDHC
 Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

- ocupación máxima del 10% de la superficie de la finca.
- b) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
 - c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de seiscientos cincuenta (650) centímetros y la máxima total de ocho (8) metros.
 - d) Cumplirán cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fuere de aplicación.
3. Condiciones de la edificación vinculada al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones y actividades mineras/extractivas:
- a) La dimensión de la parcela será la adecuada para el desarrollo y viabilidad de estas actuaciones de carácter ordinario.
 - b) La/s edificación/es se separará/n doscientos (200) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, siete (7) metros de los linderos de la finca, y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.
 - c) 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, así como lo previsto en las Normas Básicas de Uso y Edificación del Plan General.
 - d) La edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.
 - e) La edificación ocupará, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.
 - f) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, salvo para aquellos elementos de mayor altura imprescindibles para el acceso técnico de producción. La edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas.
 - g) La finca se dotará perimetralmente de una barrera vegetal para minimizar el impacto visual de la actividad.
 - h) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
4. Condiciones de la edificación vinculada a las industrias peligrosas y de implantación incompatible en el medio urbano.
- a) Las actividades industriales se situarán a una distancia mínima de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo de población.
 - b) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a la expresada a continuación, en cada caso:
 - En el caso de Industrias Peligrosas, se establece una parcela mínima de treinta mil (30.000) metros cuadrados, o lo que es lo mismo, tres (3) hectáreas.
 - En el caso de Industrias cuya implantación sea desaconsejable en el medio urbano, se establece una parcela mínima de quince mil (15.000) metros

Cód. Validación: A5DPL9G599CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

cuadrados, o lo que es lo mismo, una con cinco (1,5) hectáreas.

- c) En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones y será preceptiva la obtención de la autorización previa regulada por el artículo 22 y concordantes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y sus normas de desarrollo, debiéndose estudiar el modo más perfecto en que dichas edificaciones se adecuen al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.
 - d) La/s edificación/es se separará/n doscientos (200) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, siete (7) metros de los linderos de la finca.
 - e) 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, así como lo previsto en las Normas Básicas de Uso y Edificación del Plan General.
 - f) La edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.
 - g) La edificación ocupará, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.
 - h) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, y se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas, salvo para aquellos elementos de mayor altura imprescindibles para el desarrollo técnico de producción.
 - i) La finca en la que se construya el edificio industrial se dotará perimetralmente de una barrera vegetal para minimizar el impacto visual de la actividad.
 - j) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
5. Condiciones de la edificación vinculada al uso dotacional, pública o privada, con edificación significativa:
- a) No se establecen restricciones referentes a la superficie mínima de parcela, debiendo quedar justificada ésta, en función las necesidades de la dotación, en el proyecto unitario en base al cumplimiento de los parámetros de ocupación y edificabilidad establecidos.
 - a) Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la edificación y, en ningún caso, inferior a cuatro (4) metros.
 - b) La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1 m²/m²s, mientras que la ocupación no podrá superar el 50% de la parcela.
 - c) La altura máxima de la edificación será de doce (12) metros, que se desarrollarán en un máximo de tres (3) plantas.
 - d) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil.
 - e) Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y la regulación sectorial municipal y supramunicipal.
6. Condiciones de edificación vinculada al uso residencial y actividades de servicios terciarios:

Cód. Validación: A5DPL9P:G599CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

- a) Para la construcción de viviendas en suelo rústico, vinculadas o no al uso ordinario o extraordinario del suelo, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y sus normas de desarrollo.
 - b) En el caso de las ventas, la superficie de parcela se podrá reducir hasta dos (2) hectáreas, mientras que para las actividades hoteleras y complejos turísticos rurales la superficie mínima de la parcela será de tres (3) Hectáreas.
 - c) No obstante, cuando se trate de rehabilitación de edificaciones legales existentes que se pretendan adecuar a usos terciarios, se admitirá la parcela existente.
 - d) La edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela. Esta edificabilidad máxima referida no será de aplicación a las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.
 - e) Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la edificación y, en ningún caso, inferior a cuatro (4) metros.
 - f) La altura máxima de la edificación, en cualquier caso, será de siete metros y medio (7,50) desarrollada en un máximo de dos (2) plantas.
 - g) Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas y el uso pormenorizado hospedaje en los suelos con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.
 - h) En el caso de las ventas, habrán de respetar una distancia mínima de cualquiera otra preexistente de dos mil (2.000) metros.
7. Otros condicionantes comunes a todos los usos.
- a) Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.
 - b) Abastecimiento de agua. En aplicación de la normativa vigente, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano se dispone lo siguiente:
 - No se podrá autorizar cualquier tipo de abastecimiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad que se pretenda desarrollar, bien por suministro de la red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, captación, emplazamiento, análisis, etc.
 - Se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.
 - c) Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regadíos o cauces públicos.

En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes, así como obtener las autorizaciones y concesiones administrativas para el posterior uso del agua depurada o su vertido a cauce o pozo absorbente.

En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.

Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas de depuración biológica, también llamados "filtros verdes" con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.

- d) Pozos. Su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a treinta (30) metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.
- e) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

Art. 7.2.7. Otras Instalaciones

Se prevén específicamente las siguientes:

1. Soportes de publicidad exterior. Se entiende por tal cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.
2. Imágenes y símbolos. Se trata de construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizadas en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa, con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

CAPITULO 3: NORMAS SEGÚN ZONAS

Art. 7.3.1. Categorías del Suelo rústico. Zonificación

1. En el suelo clasificado como rústico por el Plan General de Fuentes de Andalucía se establecen las siguientes categorías:
 - 1ª. **Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial**, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
 - a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

Cód. Validación: A5DPL9P:G599CWFHFCM5X4HDHC
 Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

En base a lo anterior el **rústico especialmente protegido por legislación sectorial** queda integrado por:

- 1) Áreas de especial protección y de restauración paisajística y ecológica del espacio público. Red de vías pecuarias.
 - 2) Áreas de especial protección y restauración paisajística y ecológica del espacio público. Dominio público Hidráulico de los cauces fluviales.
 - 3) Áreas de especial protección por sus valores arqueológicos y culturales. Áreas de protección arqueológica (BIC).
- 2ª. **Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos**, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.
- 3ª. **Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística**, que son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:
- a. Bien directamente por estas Normas Subsidiarias por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, ambiental, paisajística, o histórico.
 - b. Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezcan disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo rústico.

En base a lo anterior el **Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística** queda integrado por:

- 1) Áreas de preservación y de restauración paisajística y ecológica del espacio público. Áreas lagunares de propiedad municipal.
 - 2) Áreas de preservación de la vegetación natural.
 - 3) Áreas de preservación por sus valores arqueológicos y culturales. Enclaves Arqueológicos (yacimientos) y Edificaciones de interés.
 - 4) Áreas de Preservación por sus valores paisajísticos.
 - Área de Preservación del Conjunto Histórico.
 - Área de Preservación Paisajística de los relieves alomados de SW.
 - Área de Preservación Paisajística de la ladera de borde de Terraza.
 - 5) Áreas de Preservación del viario periurbano.
 - 6) Áreas de preservación otorgada por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla.
- 4ª. **Suelo rústico común**: que incluye el resto del suelo rústico del término municipal incluyendo los ámbitos que se encuentran formalmente delimitados como actuaciones de transformación urbanística (anteriormente suelo urbanizable, según LOUA) por el Plan General.

Cód. Validación: A5DPL9G599CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

2. Se establecen también los **Sistemas Generales en suelo rústico**, distinguiendo los siguientes tipos:
 - a. Sistema General de Comunicaciones.
 - b. Sistema General de Infraestructuras.
 - c. Sistema General de Espacios Libres.
 - d. Sistema General de Equipamientos.

Art. 7.3.2. Suelo rústico común.

Según las definiciones establecidas en el Capítulo 2.- Regularización de los usos y la edificación de este Título, el régimen general de uso que se establece es el siguiente:

- a) Usos característicos:

Los usos característicos del suelo rústico común serán los usos ordinarios del suelo rústico del artículo 21 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entre ellos los siguientes:

- Agrícola.
- Invernaderos.
- Viveros.
- Ganadero.
- Establos, granjas avícolas y similares.
- Cinegéticos.
- Forestal.
- Talas de conservación.
- Instalaciones anejas a la explotación.
- Instalaciones para la primera transformación de los productos de la explotación.
- Infraestructura de servicio a la explotación.
- Desmontes, aterramientos y rellenos.
- Captación de agua.
- Usos vinculados al aprovechamiento hidráulico.
- Usos vinculados a las energías renovables.
- Usos destinados al fomento de proyectos de compensación y autocompensación de emisiones.
- Actividades mineras.
- Usos vinculados a las telecomunicaciones.
- Usos vinculados, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

- b) Usos autorizables:

Los usos autorizables en suelo rustico común se identifican con los usos extraordinarios del suelo rustico contemplados en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entre ellos, los siguientes:

- 1º. Usos vinculados a las Obras Públicas.

Ante la necesidad de posibilitar el desarrollo territorial serán autorizables aquellas construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

por el Ayuntamiento, regulándose en el presente título:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación de carácter general.
- Obras de protección hidrológica.

2º. Usos vinculados a actuaciones de Interés Público o Social:

Podrán autorizarse con carácter excepcional, aquellas edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:

1) Usos que disponen de una declaración formal de utilidad pública.

2) Uso no compatible con el medio urbano.

- Industrias peligrosas.
- Infraestructuras de servicios de las industrias peligrosas.
- Industrias de implantación incompatible con el medio urbano

3) Usos de Equipamientos y Servicios.

- Edificaciones dotacionales significativas.
- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Parque Rural.
- Centros de asistencia especiales.
- Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
- Construcciones e instalaciones Socio-Sanitarias
- Instalaciones permanentes de restauración.
- Actividades y servicios de acampada.
- Usos turísticos recreativos en edificaciones legales existentes.
- Instalaciones hoteleras y complejos turísticos rurales de nueva planta.
- Imágenes y símbolos.
- Instalaciones publicitarias.

3º. Uso de vivienda vinculada o no a los usos ordinario y extraordinario del suelo

Deberá obtenerse la autorización específica mediante el procedimiento establecido en el artículo 21.2.b) y 21.2 de la Ley 7/2012, de 1 de diciembre, y norma reglamentaria de desarrollo.

c) Usos prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores o no sea asimilable a alguno de ellos, en su caso.

Art. 7.3.3. Condiciones Particulares de implantación del Asentamiento Rural Ganadero.

Los objetivos que se persiguen con la instrumentación de esta actuación son:

- La creación de un marco espacial adecuado al desarrollo de este tipo de actividades.
- La erradicación de actividades ganaderas de las áreas urbanas.

1. La superficie mínima del Asentamiento será de 10 Has y la Máxima de 50 Has.





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

2. La actuación será, preferentemente, de carácter público.
3. Para el desarrollo de la misma será preceptiva la formulación de una actuación urbanística de nueva urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 31 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, conforme a las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcelas destinada a actividad ganadera será de 2.500 m2.
 - b) Las reservas de suelo obligatoria serán:
 - Espacios Libres: 10% de la superficie total a ordenar.
 - Equipamiento: 10% de la superficie total a ordenar.
 - c) En aspectos infraestructurales:
 - Acceso: Los edificios deberán tener acceso rodado, sin necesidad de presentar la calzada pavimentada y encintado de aceras.
 - Abastecimiento de Agua: Deberá dar cumplimiento al Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
 - Saneamiento o depuración de vertidos: Se deberá prever la conexión a la red general del Municipio, o en caso de no ser posible, un sistema autóctono de depuración de las aguas residuales mediante alguno de los sistemas homologados, tal que los vertidos posteriores al terreno o a los cauces se ajusten a la capacidad de autodepuración del cauce o acuífero, en función de lo establecido en la legislación de aguas.
 - Se preverá el sistema de eliminación o traslado a un vertedero público de los residuos sólidos.
 - Suministro de energía eléctrica, dando cumplimiento a las Normativas, Instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.
 - d) Alumbrado público que garantice un nivel mínimo de iluminación de 5 lux, satisfaciendo las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que, en su caso, elabore el Ayuntamiento.
 - e) Preservación del Dominio Público y adopción de las medidas de protección de los aspectos medioambientales de seguridad y salubridad públicas.
 - f) El instrumento urbanístico determinará la prohibición expresa del acopio de materiales de origen orgánico al aire libre, sin interposición de base rígida impermeable, que evite la contaminación del suelo y aguas subterráneas. Asimismo, los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales, sin un tratamiento previo que neutralice su poder contaminante.
4. En este caso, por las características de la actuación, la actuación de nueva urbanización se encontraría exceptuada del requisito de colindancia al suelo urbano, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Art. 7.3.4. Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.

A. Áreas de especial protección y de restauración paisajística y ecológica del espacio público.

Las Vías Pecuarias y el terreno de los cauces fluviales, elementos fundamentales del suelo público, cuentan con una protección específica desde la respectiva legislación sectorial, las

Cód. Validación: A5DPL9PG599CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

cuales establecen las regulaciones de usos que deben contemplar.

El hecho de establecer una Especial Protección para las áreas de dominio público, resulta de la consideración de que éstas han de jugar un papel de primer orden no solo en la generación de espacios de uso comunitario más allá de la funcionalidad actual como viario que en algunos casos poseen, sino también en la creación de hitos paisajísticos y de vegetación natural que sirvan de compensación al actual déficit de estos elementos en el territorio municipal, posibiliten los usos alternativos del territorio limitando la lógica de ocupación agrícola, y den lugar a una nueva imagen del municipio con un marco paisajístico acorde a la calidad de su Conjunto Histórico.

Así, esta delimitación pretende, además de reforzar la protección respecto a ocupaciones y degradaciones que ya tienen, establecerlas como áreas de restauración ecológica y paisajística. Para ellas se prescribe no solo la recuperación de sus dimensiones legales sino también la repoblación forestal con especies autóctonas que ponga en marcha el proceso de recuperación de las condiciones ecológicas originales. La restauración de la cubierta arbórea en estas zonas reviste gran interés como refugio a la fauna, en especial la avifauna, como mejora de la biodiversidad y la calidad paisajística, así como por lo que suponen en cuanto a control de la erosión y ralentización del ciclo del agua, aumentando la infiltración a los acuíferos y reduciendo los valores de evaporación.

1ª. Áreas de especial protección y de restauración paisajística y ecológica del espacio público. Red de Vías Pecuarias.

1. La densa red de vías pecuarias del municipio es la que aparece en el Proyecto de Clasificación de 1964. Proviene de las rutas que desde tiempo inmemorial han sido utilizadas para todo tipo de tráficos, y en particular para el ganadero trashumante, presentando una forma lineal con tramos de diferente anchura. Constituyen dentro del municipio una extensa superficie que, además de servir a su original aprovechamiento ganadero, pueden soportar usos forestales, didácticos, culturales y recreativos acordes con su carácter público, entre los cuales hay que considerar como prioritarios los de regeneración de la cubierta vegetal natural y promoción de hitos paisajísticos. La relación de las mismas, así como la propuesta de modificación de trazado en base a las afecciones provocadas por el modelo de ordenación contemplado, aparecen reflejados en el apartado 5.3. de la Memoria de Ordenación de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Así, debe incidirse desde la Propuesta de Ordenación en la necesidad de llevar a cabo el deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias, delimitando las áreas de titularidad pública con arbolado y promoviendo procesos de regeneración de la vegetación autóctona en ellos.

2. En estas áreas será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2ª. Áreas de especial protección y de restauración paisajística y ecológica del espacio público. Dominio Público Hidráulico de los cauces fluviales.

1. Los cauces fluviales representan otro importante paquete de suelo público que se encuentra en gran medida ocupado ilegalmente por particulares. La presión de los usos agrícolas sobre ellos se manifiesta hoy en numerosas obras de canalización tanto por ahondamiento como por disposición de parapetos, que limitan las superficies de inundación originales. Los casos más graves suponen el desplazamiento de los cauces a los bordes de parcela, nivelando y ocupando con el uso agrícola anteriores zonas de meandros, y no solo en lugares de cauces temporales y de insignificantes dimensiones sino en los cursos bajos de los de mayor significación del municipio (Madre de Fuentes y Alamillo). Ello conlleva la

Cód. Validación: A5DPL9PG599CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

pérdida de extensas superficies de alto valor ecológico por la potencial presencia de vegetación ripícola que es refugio de la fauna, y en especial la avifauna, además de cumplir un papel importante en el control de la erosión y las avenidas, ralentizando el ciclo del agua, áreas que además son de plena titularidad pública.

En el plano correspondiente se exponen los cauces más significativos para los que se propone el deslinde del Dominio Público Hidráulico. Al igual que en el caso de las vías pecuarias, se propone para estas áreas la regeneración de su vegetación natural en aras de la creación de hitos paisajísticos lineales y la restauración ecológica, quedando orientados a los usos de protección medioambiental y de generación de espacios de interés didáctico y recreativo de uso público que legalmente le corresponden.

2. En estas áreas será de aplicación lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986, de 11 de septiembre, y Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

Teniendo en cuenta las dificultades que reviste la recuperación completa de todos los espacios señalados, han de establecerse como prioridades las siguientes:

- 1) Deben extremarse las precauciones para que no se lleven a cabo sucesivas ocupaciones del espacio público tomando como medida preventiva la reforestación de los límites actuales de vías pecuarias y superficies de inundación, mientras se resuelve el proceso administrativo que llevará a la restitución plena de sus superficies legales
- 2) Singular prioridad dentro de las áreas a recuperar y regenerar deben tener aquellas en las que confluyen las dos modalidades de suelo público (Vías Pecuarias y Dominio Público Hidráulico). Específicamente, el cauce del Arroyo Madre de Fuentes (Cañada Real del Mellizo, Cañada Real de la Madre de Fuentes) y el Arroyo del Alamillo (Cañada Real del Alamillo), áreas que están llamadas a convertirse en espacios de interés recreativo para la población. Las extensiones que aquí alcanzan las áreas de suelo público las convierten en lugares de actuación estratégicos, a la vez que las canalizaciones y consecuentes modificaciones realizadas en parte de sus cauces obligan a extremar la urgencia de las medidas a llevar a cabo para su recuperación. Por otra parte, si el cauce del Madre de Fuentes encuentra limitadas sus posibilidades recreativas al soportar las aguas residuales sin depuración del núcleo urbano (hecho que según la ley habrá de quedar modificado antes del 31 de diciembre del 2005), el Arroyo Alamillo constituye un área recreativa de cierta tradición histórica, en el que confluyen cualidades paisajísticas notables dentro del contexto municipal. Para contribuir a la completa recuperación de este lugar se debe tener en cuenta la necesaria restauración de la continuidad del camino de La Corchuela.
- 3) Asimismo ha de considerarse prioritaria la recuperación de los tramos de Vías Pecuarias que se establecen en las cercanías del núcleo urbano: los tramos que parten radialmente desde éste, hasta los arcos de circunferencia que se disponen a su alrededor (Colada de La Puerca, Vereda de Mataelvira, Cañada Real del Mellizo, Cordel de Juan Ibáñez). Del mismo modo, para los tramos que quedan afectados por la extensión del casco urbano (en especial la Cañada Real de Encinillas), han de buscarse itinerarios alternativos que, en la medida de lo posible, han de disponerse conectando los diferentes arcos, de manera que se pueda dar continuidad a todo el conjunto.
- 4) El régimen de usos de los suelos de especial protección por legislación sectorial derivado de su condición de dominio público será el establecido en su legislación reguladora.

Cód. Validación: A5DPL9PG599CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

B. Áreas de especial protección por sus valores arqueológicos y culturales. Áreas de protección arqueológica (BIC).

1. Se trata de espacios claramente delimitados en los que se ha comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante. Se encuentran declaradas Bien de Interés Cultural, y han de ser consideradas con el máximo grado de protección que les otorga la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía y su Reglamento de desarrollo.

Dentro del municipio, estas áreas son:

- Castillo de La Monclova
- Ciudad Ibero-Turdetana de Obúlcula, con un área afectada de 505.000 m²

Cada una de ellas queda identificada en el Plano de Ordenación del Suelo Rústico.

2. En estas áreas de especial protección por sus valores arqueológicos y culturales será de aplicación lo previsto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Para la autorización de actuaciones en las áreas de protección arqueológica (BIC) se estará a lo dispuesto en el Título III, Capítulo 3 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, imposibilitándose cualquier tipo de obra o actuación que no sea promovida por la Consejería de Cultura o con la autorización de ésta.

Serán, así mismo de aplicación en estas áreas las medidas de protección del patrimonio arqueológico que se relacionan en el Título III Capítulo 4º de las presentes Normas.

3. Según las definiciones establecidas en el Capítulo 2.- Regularización de los usos y la edificación de este Título, el régimen general de uso que se establece es el siguiente:

a) Uso característico: el Científico.

b) Usos autorizables:

1º. El Agropecuario:

- Agrícola.
- Ganadero en régimen libre.
- Cinegético.
- Forestal.
- Talas de conservación.

Y siempre y cuando se cuente con informe favorable de la Delegación Provincial de Cultura y se incluyan los condicionantes necesarios para la correcta conservación del patrimonio protegido:

- Invernaderos.
- Viveros.
- Establos, granjas avícolas y similares.
- Instalaciones anejas a la explotación.
- Infraestructura de servicio a la explotación.

2º. El Divulgativo, entendiéndose por tal, aquellas dotaciones y servicios encaminados a potenciar la puesta en valor de los valores protegidos:

- Edificaciones dotacionales recreativo-educativas.
- Adecuaciones naturalistas.





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

- Adecuaciones recreativas.
- Usos turísticos recreativos en edificaciones legales existentes.

3º. Residencial en edificaciones legales existentes.

- c) Usos prohibidos: Se prohíben de forma expresa las obras de desmonte, las extracciones de áridos, las explotaciones mineras y los depósitos de residuos, así como cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores o no sea asimilable a alguno de ellos, en su caso.

Art. 7.3.5. Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.

El **Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística** queda integrado por cinco categorías:

1ª. Áreas de preservación y de restauración paisajística y ecológica del espacio público. Áreas lagunares de propiedad Municipal.

1. El conjunto de lagunas que moteaban la Terraza Pliocuaternaria y que aparecen en el origen del mismo topónimo del municipio (“Fuentes de Andalucía”), se encuentran hoy casi totalmente desaparecidas a causa de las captaciones de agua para regadío y del mismo afán colonizador de los agricultores. Estas lagunas suponían (no hace tanto tiempo) áreas de nidificación y de escala en las migraciones de numerosas aves y constituían un elemento de diversificación paisajística y de riqueza biológica en el contexto de la Campiña. Respecto a las que, dentro de ellas, son de propiedad municipal (Laguna Redonda, Laguna del Junquillo, Laguna de Palmarejo y Laguna Longuilla Segunda) se propone igualmente la preservación y restauración ecológica y paisajística, debiendo llevarse a cabo actuaciones de reforestación que pongan en marcha el proceso de recuperación de su vegetación original, dedicándose a usos protectores, didácticos y recreativos de carácter público.
2. El régimen de usos, según las definiciones establecidas en el en el Capítulo 2.- Regularización de los usos y la edificación de este Título, será:
 - a. Usos Característicos.
 - Cinegético.
 - Forestal.
 - Talas de conservación.
 - b. Usos Autorizables.
 - Obras de protección hidrológica.
 - Adecuaciones recreativas.
 - Adecuaciones naturalistas.
 - Parque rural.
 - c. Usos prohibidos: todos los demás.

2ª. Áreas de preservación de la vegetación natural.

1. A pesar de la generalizada falta de vegetación natural en el paisaje del término municipal, es posible reconocer la presencia de rodales de pequeña dimensión en los que se conserva con cierta densidad la vegetación autóctona de encinas o acebuches. Estas áreas cumplen en la actualidad un papel paisajístico y ecológico que resulta muy acrecentado dada su excepcionalidad. Por ello, han de ser consideradas como masas arbóreas a proteger por el municipio, evitando su desaparición y permitiéndose en ellas

Cód. Validación: A5DPL9PG599CWFHFCM5X4HDHC
 Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

tan solo los usos que signifiquen su mantenimiento y mejora.

Dentro de esta categoría deben considerarse dos modalidades: los rodales de la finca La Monclova, y los árboles aislados que aparecen dispersos por todo el término.

1) Las áreas de cierta densidad de la vegetación autóctona incluidas en la extensa finca de La Monclova, que aparecen cartografiadas en el Plano de Ordenación son:

- Monclova. Supone una superficie de unas 17 Has., de forma triangular limitada por caminos en el SW. de la finca de La Monclova con poblamiento de encinas centenarias sobre terreno limpio de sotobosque y ocasionalmente cultivado. Conectada con el núcleo urbano a través de la Colada de La Monclova, en esta zona se ha celebrado tradicionalmente la romería.
- Corchuela 1. Es una superficie de unas 37 Has. situada en el S. de la finca La Monclova en la que se aprecia un moteado de encinas igualmente centenarias algo más disperso que en el caso anterior, junto a una superficie sin arbolado en la que aparecen palmares. La zona de encinas es también cultivada de forrajes en ciclos largos. Esta zona quedaba conectada al núcleo urbano por el Camino de La Corchuela, que hoy tiene rota su continuidad en las cercanías del Arroyo Alamillo.
- Corchuela 2. Es un rodal de unas 4 Has. de superficie con alta densidad de encinas más jóvenes que en los casos anteriores, localizado en el extremo SE de la finca de La Monclova, sobre una loma aislada que da a la vertiente del Arroyo Madre de Fuentes.
- El Águila. Es un rodal con encinas de gran tamaño dispersas sobre campos de cultivo en un área de alrededor de 10 Has, en la cabecera del Arroyo del Águila.
- Cuarto de la Casa 1. Zona de más de 120 Has. de superficie con vegetación de encinas, acebuches y abundante sotobosque de palmar y retama que se extiende por la terraza y las vertientes de cabecera del Arroyo Carlanco en el NE. de la finca La Monclova, al S. del Cortijo del Cuarto de la Casa. Actualmente tiene uso ganadero.
- Cuarto de la Casa 2. Es un área de unas 27 Has. con las mismas condiciones de vegetación y uso que la anterior, de la que se localiza cercana, al N. del Cortijo del Cuarto de la Casa, dando con el límite N. de la finca de La Monclova.

2) Como reminiscencia de lo que fueron en las épocas anteriores a la Desamortización las extensas áreas de pastos comunales del término, todavía quedan, especialmente en la zona de La Encinilla, La Monclova, La Llana, El Coto y La Dehesa, ejemplares monumentales de encinas centenarias que hay que proteger de toda agresión como importantes hitos de la vegetación natural del municipio.

2. Para todas estas áreas serán usos permitidos el ganadero y el forestal de talas de conservación, y autorizables las obras de restauración paisajística y las instalaciones agropecuarias que cumplan criterios de integración paisajística y en ningún caso afecten a las masas arbóreas actuales:

- a. Usos Característicos.
 - Agrícola.
 - Ganadero en régimen libre.
 - Cinegético.
 - Forestal.
 - Talas de conservación.
- b. Usos Autorizables.

Cód. Validación: A5DPL9G599CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

- Obras de protección Hidrológica.
- Adecuaciones Naturalistas.
- Adecuaciones Recreativas.
- Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria, excepto las destinadas a primera transformación de los productos.
- Usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.

c. Usos prohibidos: todos los demás.

3ª. Áreas de preservación por sus valores arqueológicos y culturales. Enclaves Arqueológicos y Edificaciones de Interés.

Dentro de las áreas que hay que preservar por sus valores arqueológicos y culturales se establecen dos modalidades: Enclaves Arqueológicos y Edificaciones de Interés.

Cada una de ellas queda identificada en el Plano de Ordenación del Suelo Rústico, aunque hay que aclarar en este punto que se encuentra en marcha por la Delegación Provincial de Cultura un estudio de la localización concreta de los yacimientos arqueológicos del término, cuyas resoluciones en cuanto a áreas de protección se incluirán en su fecha como directrices de estas Normas Subsidiarias. Así pues, las delimitaciones que ahora se hacen en el Plano de Ordenación han de ser consideradas como indicativas y de valor provisional mientras se lleva a cabo dicho estudio y se reciban sus conclusiones.

A. Enclaves Arqueológicos (Yacimientos):

1. Se incluyen en esta categoría los yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el término municipal, que aparecen relacionados e identificados mediante sus coordenadas UTM en la Memoria de Ordenación de la Revisión de las Normas Subsidiarias. En el Plano de Ordenación se hace referencia a ellos estableciendo delimitaciones amplias, especialmente para el Conjunto de los Cerros de San Pedro, que se unifica como área de protección por encima de la isohipsa de los 150 m. La protección en estas áreas abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 150 metros con centro en el punto de coordenadas definido.

Se consideran incluidas, asimismo, en esta categoría aquellas otras áreas en las que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren un régimen cautelar que preserve el interés público.

2. Todos estos espacios son susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en los artículos 48 y 49 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y 72 del Decreto 19/95 de 7 de Febrero.

Para la realización de actuaciones en los Enclaves Arqueológicos se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

- a) Recepción por el Ayuntamiento de la solicitud de licencia de demolición y/o obra nueva, movimientos de tierra o cuantas otras actividades que requieran licencia estén sometidas a cautela arqueológica.
- b) Remisión de la documentación pertinente a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica, inspección de dicha intervención y recepción del informe final tal y como se establece en el Decreto 32/93 de 16 de Marzo por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y Decreto 19/95 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- c) La documentación aportada deberá describir textual y planimétricamente, de acuerdo con la información recibida en el Ayuntamiento, el tipo de obra y la afección probable

Cód. Validación: A5DPL9G599CWFHFCM5X4HDHC
 Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

sobre el Patrimonio Arqueológico.

- d) Concesión, si se da el caso, de la licencia incluyendo los condicionantes necesarios para la correcta conservación del Patrimonio Histórico.
3. Según las definiciones establecidas en el Capítulo 2.- Regularización de los usos y la edificación de este Título, el régimen general de uso que se establece es el siguiente:
- a) Uso característico: el Científico.
- b) Usos autorizables:
- 1º. El Agropecuario:
- Agrícola.
 - Ganadero en régimen libre.
 - Cienético.
 - Forestal.
 - Talas de conservación.
- Y siempre y cuando se cuente con informe favorable de la Delegación Provincial de Cultura y se incluyan los condicionantes necesarios para la correcta conservación del patrimonio protegido:
- Invernaderos.
 - Viveros.
 - Establos, granjas avícolas y similares.
 - Instalaciones anejas a la explotación.
 - Infraestructura de servicio a la explotación.
- 2º. El Divulgativo, entendiendo por tal, aquellas dotaciones y servicios encaminados a potenciar la puesta en valor de los valores protegidos:
- Edificaciones dotacionales recreativo-educativas.
 - Adecuaciones naturalistas.
 - Adecuaciones recreativas.
 - Usos turísticos recreativos en edificaciones legales existentes.
- 3º. Residencial en edificaciones legales existentes.
- c) Usos prohibidos: Se prohíben de forma expresa las obras de desmonte, las extracciones de áridos, las explotaciones mineras y los depósitos de residuos, así como cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores o no sea asimilable a alguno de ellos, en su caso.

B. Edificaciones de Interés:

1. Completando el Catálogo de Arquitectura Popular de la Consejería de Cultura con el trabajo de campo realizado para la elaboración de estas normas, se estima que son edificaciones que revisten interés por la presencia de elementos con valores de la arquitectura tradicional en el término de Fuentes de Andalucía las que siguen:
- Abrevadero de Fuente La Reina
 - Abrevadero de Fuente El Cabo
 - Venta del Cobre
 - Hacienda del Pollo
 - Hacienda de Santa Cruz
 - Hacienda de Santa Juliana

Cód. Validación: A5DPL9PG595CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

- Hacienda del Cuarto del Pino
- Cortijo de San José
- Cortijo de La Aljabara
- Cortijo de María Fernández
- Cortijo del Cuarto de la Casa
- Cortijo de La Pepa (El Carmen)
- Cortijo La Herradura
- Cortijo de La Encinilla
- Cortijo de Pozo Santo
- Cortijo de la Fuente
- Cortijo de Las Peñuelas.

Estas edificaciones se relacionan en el Catálogo del presente Plan General, estableciendo para posibles actuaciones, la obligación de aportar, por parte de la propiedad, los datos necesarios para valorar de forma rigurosa los espacios y elementos a proteger. Estas actuaciones deberán contar con informe vinculante de la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico.

2. Para ello, con carácter previo, deberán presentarse unos Estudios Previos, cuyo contenido se define a continuación:

a) Documentación escrita que constará de Memoria Justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, detallando:

- Usos actuales.
- Usos proyectados.
- Integración compositiva de la intervención en la edificación en el entorno, tanto en el aspecto formal como en los materiales y texturas de los tratamientos exteriores.
- Respeto de los elementos estructurales y morfológicos característicos, en su caso.
- Respeto de las características tipológicas de la fachada y volumetría.
- Articulación volumétrica con los cuerpos edificados e instalaciones adyacentes, en su caso.
- Integración compositiva de las fachadas, tanto en el aspecto formal como en los materiales y texturas de los tratamientos exteriores.
- Normas de aplicación para la clase y categoría de suelo rústico en que se encuentra la edificación.

b) Documentación gráfica, formada por los siguientes planos:

- Plano de situación referido al Plan General.
- Estado actual de la edificación mediante plantas, alzados y secciones a escala mínima 1/200.
- Estudio fotográfico del estado actual de la construcción (exterior e interior) y sus elementos singulares en su caso.
- Integración compositiva de la intervención mediante alzados que definan la composición con los volúmenes colindantes, incluyendo la distribución de huecos y cubiertas.

Cód. Validación: A5DPL9PG595CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

4ª. **Áreas de preservación por sus valores paisajísticos.**

1. La uniformidad paisajística debida al dominio de los usos agrarios a la que repetidamente hemos hecho referencia, ha de ser matizada en el término de Fuentes de Andalucía con la cierta diversidad geomorfológica que se deduce del contacto entre la Terraza Pliocuaternaria y los relieves alomados de las Vegas Interiores de la Campiña. A este contacto se debe el efecto de alta capacidad de vistas que se produce entre los relieves del S. y el E. del término y todo el borde de la Terraza. La localización del núcleo urbano de Fuentes de Andalucía, catalogado como Conjunto Histórico, dominando amplias visuales en dicho borde de Terraza, tiene recíprocamente el efecto de que su conjunto arquitectónico es igualmente perceptible desde una extensa área del término.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, es conveniente proteger de los procesos de urbanización y de los usos degradantes las zonas que dentro del término tienen una especial relevancia visual, estableciéndose así las siguientes zonas de especial protección paisajística cuyas superficies afectadas se representan en el Plano de Ordenación:

A. **Área de preservación paisajística del Conjunto Histórico de Fuentes de Andalucía.**

Se establece al S. del núcleo urbano, tomando como límite septentrional el eje formado por el Cordel de Écija al E. y la Cañada Real de Fuente la Reina al W, como límite E. tiene la Vereda de Mataelvira y el Cordel del Pozuelo, y como límite W. una línea que va desde la divisoria de aguas del Arroyo Fuente la Reina y sigue por este mismo arroyo hasta el ángulo que forma la Cañada Real de Marchena, a partir de donde sigue ésta. Como límite S. se establece el del mismo término municipal.

En esta zona relacionada con la percepción del Conjunto Histórico desde la carretera SE-221 se establece la limitación de usos para actividades extractivas e industrias peligrosas, así como las edificaciones significativas o que rompan con la estética tradicional relacionadas con éstos y con el resto de los usos permitidos en el SNU Genérico. En casos excepcionales, estos usos y edificaciones podrán permitirse siempre que se pueda demostrar la inocuidad de su impacto sobre la imagen percibida desde la carretera y desde el núcleo urbano.

B. **Área de preservación paisajística de los relieves alomados del SW.**

Se limita por la anterior zona al E. y el arroyo de la Aljabara y la ladera de la Terraza Pliocuaternaria al N., coincidiendo los límites E. y S. con los del término municipal.

Se trata de un área sobre la que se produce una alta capacidad de vistas desde el núcleo urbano y todo el borde S. de la Terraza Pliocuaternaria, siendo su imagen característica la de sucesión de líneas de lomas, sobre las que sobresale majestuosamente la mole de los Cerros de San Pedro. En esta zona se establece la limitación de usos para industrias peligrosas y los usos vinculados a actuaciones de generación de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables, así como para los invernaderos o viveros cubiertos y las edificaciones significativas o que rompan con la estética tradicional relacionadas con cualquiera de los usos permitidos en SNU. En casos excepcionales, estos usos, así como las edificaciones significativas podrán permitirse siempre que se pueda demostrar la inocuidad de su impacto sobre la imagen percibida desde el borde de Terraza y especialmente desde el núcleo urbano.

En la zona de los Cerros de San Pedro definida por encima de la cota 150 m. se establece además una completa limitación de la actividad extractiva.

Cód. Validación: A5DPL9G599CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

C. Área de preservación paisajística de la ladera de borde de Terraza.

Ocupa el resto de las zonas situadas a inferior cota que el borde de terraza tal como queda definido en el Plano de Ordenación. Para esta zona de alta capacidad de vistas desde el borde de terraza se establecen las mismas condiciones de uso y edificación que para la zona anterior, aunque con condiciones de mayor laxitud debiendo tenerse en cuenta su menor calidad y fragilidad paisajística, así como su falta de percepción desde el núcleo urbano o los ejes direccionales más frecuentes.

2. Para todas estas áreas de especial protección por sus valores paisajísticos, además de la limitación de protección paisajística que se establece, deben tenerse en cuenta las limitaciones geotécnicas derivadas de la plasticidad del sustrato de margas arcillosas.
3. Según las definiciones establecidas en el Capítulo 2.- Regularización de los usos y la edificación de este Título, el régimen general de uso que se establece es el siguiente:

a. Usos característicos.

- Agrícola.
- Viveros a la intemperie.
- Ganadero en régimen libre.
- Cinegético.
- Forestal vinculado a la vegetación existente.
- Captación de agua.

b. Usos autorizables.

1º. Área de preservación del Conjunto Histórico.

- Establos, granjas avícolas y similares.
- Edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación, excepto los destinados a la primera transformación de los productos.
- Infraestructura de servicio a la explotación.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación de carácter general.
- Obras de protección hidrológica.
- Usos vinculados, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.
- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Parque Rural.
- Instalaciones no permanentes de restauración, siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
- Usos turísticos recreativos en edificaciones legales existentes.
- Vivienda familiar ligada a la explotación.

2º. Areas de preservación de los relieves Alomados del SW y de la Ladera del Borde de Terraza.

- Invernaderos.
- Viveros.
- Establos, granjas avícolas y similares.

Cód. Validación: A5DPL9PG599CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

- Instalaciones anejas a la explotación.
- Instalaciones para la primera transformación de los productos de la explotación.
- Infraestructura de servicio a la explotación.
- Desmontes, aterramientos y rellenos, siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación de carácter general.
- Obras de protección hidrológica.
- Usos vinculados al aprovechamiento hidráulico.
- Usos vinculados a las energías renovables.
- Usos destinados al fomento de proyectos de compensación y autocompensación de emisiones.
- Usos vinculados a las telecomunicaciones.
- Usos vinculados, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.
- Industrias Extractivas, a excepción de en el área de los Cerros de San Pedro, y siempre y cuando en el proyecto se justifique la inocuidad de su emplazamiento y se garantice la restauración paisajística inmediata, según se refleja en el apartado 7.2.4.1.c).
- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Parque Rural.
- Centros de asistencia especiales.
- Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
- Instalaciones no permanentes de restauración.
- Usos turísticos recreativos en edificaciones legales existentes.
- Construcciones e instalaciones Socio-Sanitarias
- Vivienda familiar ligada a la explotación.

Se justificará en el proyecto la inserción paisajística de las nuevas edificaciones, las cuales se adaptarán a la topografía, propiciándose la composición en diferentes volúmenes y rasantes, evitando las edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno. Así mismo, las nuevas edificaciones no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

El Excmo. Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un estudio ambiental y/o de inserción paisajística de la actuación con el contenido y alcance que considere oportuno, dada la mayor o menor entidad de las actuaciones.

En base a lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General, o los valores paisajísticos del Área protegido en que se deseen implantar.

- c. Usos Prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores o no sea asimilable a alguno de ellos, en su caso.

5ª. **Áreas de preservación del viario periurbano.**

1. Se trata del área que queda enmarcada entre la Ronda urbana de circunvalación que proponen las normas Subsidiarias y la barriada del Pilar al sur de la población. Se





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

persigue establecer un régimen de preservación sobre un área que ineludiblemente va a sufrir presiones de parcelación con la puesta en carga de este elemento viario presentando, además, unas condiciones físicas inadecuadas para el desarrollo urbano.

2. Según las definiciones establecidas en el Capítulo 2.- Regularización de los usos y la edificación de este Título, el régimen general de uso que se establece es el siguiente:

- a. Usos Característicos.

Los usos característicos de esta área serán los propios del Suelo rústico común.

- b. Usos Autorizables.

- Dotacional en cualquiera de sus categorías.
- Usos vinculados a las obras públicas.
- Imágenes y Símbolos.

- c. Usos Prohibidos.

Queda expresamente prohibido cualquier tipo de asentamiento Industrial, así como cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores o no sea asimilable a alguno de ellos, en su caso.

6ª. **Áreas de preservación otorgada por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla.**

1. Comprende esta categoría de suelos los espacios identificados en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla. En el municipio de Fuentes de Andalucía se identifica el espacio protegido como Zona Húmeda Transformada HT-9 Laguna de Zahariche.
2. La normativa de protección aplicable a estos espacios es la que resulta del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla o cualquier otro instrumento territorial que los contemple.

Art. 7.3.6. Sistemas Generales en el suelo rústico

Los Sistemas Generales localizados en el Suelo Rústico son los que, a continuación, se relacionan.

1. Sistema General de Comunicaciones.
 - Red de carreteras estatales y/o Autonómicas.
 - Vías Pecuarías.
2. Sistema General de Infraestructuras.
 - Redes Infraestructurales.
 - Depósitos de abastecimiento de Agua Potable
 - Estación Depuradora localizada al Norte del Área Polideportiva del Estadio.
 - Central Eléctrica en el Área de la Monclova.
3. Sistema General de Espacios Libres.
 - Área del antiguo Vertedero. Se pretende generar en ella un Parque Rural para posibilitar el esparcimiento y recreo de la población, siendo posible la construcción de instalaciones de carácter permanente. Su implantación exigirá la formulación de

Cód. Validación: A5DPL9P:G595CWFHFCM5X4HDHC
 Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 37





Excmo. Ayuntamiento
FUENTES DE ANDALUCÍA

- un Plan Especial.
 - Parque Rural de La Ermita.
 - Parque Arqueológico del Entorno de Fuente de la Reina.
4. Sistema General de Equipamientos.
- Área Polideportiva del Campo de Fútbol con una superficie de 33.954 m2. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial.
 - Nuevo Cementerio Municipal.

Los Sistemas generales incluidos en el Suelo Rústico aparecen grafiados en el plano de "Ordenación del Suelo Rústico. Clasificación del suelo".»

EL ALCALDE
Francisco J. Martínez Galán

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: A5DPL9G599CWFHFCM5X4HDHC
Verificación: <https://fuentesdeandalucia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 37

