

CAPITULO 3

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 261.- Concesión de Licencia para actos en el Suelo No Urbanizable

1. En los Terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

- A) Las obras o instalaciones precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Ni estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.
- B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones., obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencia de :
 - a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
 - b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
 - c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
 - d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
 - e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para actuaciones de interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

- C) Las actuaciones de interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable conforme a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.
2. En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de nuevos asentamientos.
 3. En la normativa particular del suelo no urbanizable de protección especial, dadas sus condiciones particulares, se podrá exigir el procedimiento especial del artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, para actuaciones que en el suelo no urbanizable común no lo requerirán.

Artículo 262.- Concepto de Nuevos Asentamientos.

1) El concepto de nuevo asentamiento afecta a todos los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, tanto de protección como común. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su instrumento de desarrollo correspondiente.

2) Nuevo asentamiento, es toda agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc, que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

Artículo 263.- Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de Nuevo asentamiento.

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un nuevo asentamiento, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística, y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se soliciten:

a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.

b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

Artículo 264.- Las condiciones objetivas con relación al lugar

En relación al lugar y a la parcelación del territorio que constituyen una parcelación urbanística, vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o

proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

a) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2m., asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.

b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.

c) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.

d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.

e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables.

f) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación, del artículo siguiente.

g) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa...).

h) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal, o concentraciones de unas y otros superiores a la media del entorno geográfico similar.

Artículo 265.- Las condiciones objetivas relativas a la parcela

En relación a la parcela edificable aisladamente considerada las condiciones que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de nuevo asentamiento, serán aquellas que se determinan con criterios objetivos para cada tipo de suelo en que se divide el suelo no urbanizable en esas NN.SS.

a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales, según tipos de suelo.

b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en esas Normas Generales y según tipos de suelo.

c) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida, pudiendo agruparse dos o

más viviendas cuando la superficie total de parcela sea la suma de tantas parcelas mínimas como viviendas quieran edificarse.

d) Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta un máximo de la ocupación que les corresponda según el tipo de suelo en que estén situadas.

e) Será de aplicación subsidiaria, en caso de ausencia de otras determinaciones de las NN.SS., el Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Málaga.

Artículo 266.- Tipos de Edificación

En el suelo no urbanizable se distinguen estos tipos de edificación:

- a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.
- b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

- d) Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

Artículo 267.- Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca

1) Se considerarán de este modo, y podrán ser edificadas con licencia municipal directa, las siguientes:

- a) Casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) relacionadas con el uso dominante.
- b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola
- c) Construcciones extremadamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.
- d) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.
- e) Establos, residencias y criaderos de animales.
- f) Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.
- g) Las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.

2. En la normativa particular del suelo no urbanizable de protección especial (NUPE), dadas sus condiciones particulares, se podrá exigir el procedimiento especial del art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, para actuaciones que en suelo no urbanizable común no lo requerirían.

Artículo 268.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, Entretenimiento y servicio de las Obras Públicas

1. Se incluyen en este concepto aquellas instalaciones que vengán contempladas en el propio proyecto de la obra pública de que se trate o, en el caso de gasolinera, tengan la preceptiva autorización del organismo competente, sin que ello evite la necesidad de conseguir la licencia municipal, que podrá otorgarse directamente.

2.- Entretenimiento: Son las construcciones o instalaciones vinculadas al mantenimiento de las Obras Públicas tales como los centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de la conservación y explotación de Carreteras u otras obras públicas.

3. Servicios: Se incluyen entre otras las instalaciones ligadas al servicio de los usuarios de las carreteras reguladas por la legislación sectorial correspondiente.

4. Condiciones de edificación: se aplican las que sean necesarias según sus características funcionales, sin fijar una parcela mínima ni condiciones de ocupación guiándose por criterios objetivos de la necesidad de las instalaciones precisas para el destino a que se precisan.

Artículo 269.- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural

1. Se consideran de este modo exclusivamente aquéllas, que siendo posibles enclaves en el Suelo no Urbanizable, sean declaradas expresamente de interés social o utilidad pública. (excepto gasolineras y talleres).

2. Cualquier edificación sobre suelo no urbanizable que no sea destinada a alojamiento de propiedad vertical en situación aislada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las Obras Públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La Licencia municipal para tales construcciones precisará de la tramitación y aprobación previa del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según proceda, conforme a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

3.. La utilidad Pública o interés Social pueden venir atribuidos por aplicación de su legislación específica. A falta de la previa atribución, habrá de recaer un juicio de valor en el expediente presentado por el solicitante. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.

b) Cuando la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

4. Se tolerará la implantación de industrias peligrosas o insalubres al deber emplazarse obligatoriamente en el medio rural y de grandes industrias que por su dimensión no pudieran ubicarse en un polígono industrial. El resto de las industrias deberán instalarse en polígonos industriales. Los nuevos polígonos industriales requerirán la revisión de estas NN.SS. para la creación

de nuevo suelo urbanizable, siempre acompañado de Estudio de Impacto Ambiental y la adopción de medidas de planeamiento y de protección, seguidas, si es preciso, de un Plan Especial de Protección.

5. Además de las anteriores construcciones se podrán considerar de Interés Público y Social las siguientes:

- Equipamientos especiales.
- Equipamientos turísticos.
- Equipamientos recreativos.
- Construcciones de hostelería y hoteles.
- Cementerios.
- Hospitales.
- Industriales no considerados en apartados anteriores en medio rural.

En cada caso, dependiendo de los requisitos funcionales de la actividad, se estudiarán las condiciones de edificabilidad debiéndose mantener una proporcionalidad entre el uso previsto y superficie de la parcela vinculada, estimándose como parámetros aconsejables un 20% de ocupación máxima, dos plantas de altura y planta sótano.

La planta sótano deberá estar enterrada en el 60% de su perímetro. Los cerramientos exteriores se chaparán con piedra del terreno. La altura máxima sobre el terreno será de 3,50 m.

Condiciones estéticas: La edificación a realizar será del tipo tradicional, con paredes exteriores encaladas, cubierta tradicional de teja árabe envejecida, carpintería exterior de madera o materiales que imiten a la misma, predominancia en los huecos de la dimensión vertical sobre la horizontal y cerrajería basada en modelos tradicionales en las edificaciones del Municipio.

Artículo 270.- Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical vinculados a la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca.

1. La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en estas Normas y por la obligatoriedad de disponer de un máximo de un alojamiento por parcela, quedando la totalidad de ésta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones requerirán de la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación conforme a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA .

Artículo 271.- Tipos de suelo.

A los efectos de su edificación, el suelo no urbanizable se divide en tres tipos, según las características del término municipal:

- a) Suelo no urbanizable natural o rural (NUC).
- b) Hábitat Rural Diseminado (HRD)
- c) Suelo no urbanizable protegido (NUPE), en el que distinguimos dos categorías:
 - c.1.) Complejo ribereño de interés ambiental (RA).
 - c.2.) Complejo serrano de interés ambiental (CS).

Artículo 272. Suelo no urbanizable natural o rural.

Se considera suelo no urbanizable natural o rural a todo aquel que haya sido delimitado dentro del suelo no urbanizable con dicha calificación.

Artículo 273. Hábitat Rural Diseminado.

1. Se entiende por Hábitat Rural Diseminado a las zonas específicamente delimitadas en los planos del término municipal constituidas por un agregado histórico de minifundios en unidades familiares y productivas directa o principalmente vinculadas a las formas de vida agraria local y que por la estructura del propio asentamiento no es susceptible de ser considerado como suelo urbano., y resulta imprescindible la implementación de un planeamiento previo a cualquier actividad futura y para legalizar la situación actual.

2. Objetivo:

Legalizar situaciones que puedan hacerlo, ordenar el territorio evitando su degradación urbanística y equiparlo adecuadamente de servicios urbanísticos.

3. Cesiones y Servidumbres:

Las que los Planes Especiales determinen como necesarias para la implantación de infraestructuras (viaria, agua, saneamiento y electricidad).

4. Edificación:

No confundir estos Planes especiales de Ordenación y Dotación de Infraestructura con lo que podrían ser Planes Parciales de Ordenación.

La edificación existente se legislará mediante la Aprobación de los Planes Especiales siempre que sean coherentes con las redes de infraestructuras.

La normativa específica de condiciones de ordenación y edificación serán fijadas por el Plan Especial.

Limitación de techo edificable por parcela catastral sin exigencia severa de separación entre edificaciones.

5. Gestión:

Expediente de Legalización, garantías y compromisos de colaboración (cesiones y financiación) para la implantación de infraestructuras. Compromisos de ordenación y ajardinamiento de los espacios privados.

6. Planeamiento a realizar:

El planeamiento a realizar serán Planes Especiales .

El sistema de gestión municipal para la redacción de estos Planes especiales de dotación de Infraestructura y regulación urbanística conllevará la aceptación por los Afectados o, al menos, de una mayoría de ellos, de un convenio para desarrollarlos de acuerdo con las determinaciones anteriores. Se estima adecuado el Sistema de Contribuciones especiales para la ejecución de las obras que serán definidas en un Proyecto de obras Ordinarias de Urbanización.

7. Con independencia de lo definido anteriormente es posible la concesión de Licencia para aquellas actuaciones que cumplan con la Normativa en el artículo 284.

Para ello y para posibilitar en su día la participación en los Planes Especiales que regulan este Suelo, el Ayuntamiento podrá exigirle las garantías económicas que se estimen oportunas y adecuadas a dicho fin.

En las edificaciones existentes se admiten obras de reforma y rehabilitación y ampliaciones de un máximo de 25 m², siempre y cuando la parcela sea la reflejada en el Catastro de Rústica vigente en la Aprobación Definitiva de estas NNSS.

Artículo 276.- Condiciones Generales estéticas

1. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

Aprobado por el Pleno Municipal en Sesión Extraordinaria celebrada el 04/09/03.
El Secretario. Francisco de Paula de la Torre García. 220

2. Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural, integrándose en el entorno y adaptándose a la topografía del terreno.

CAPITULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Artículo 281.- Condiciones Particulares de Edificación de las obras o instalaciones

anejas a la expropiación de recursos vivos.

1. Definición: son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.

2. Se podrán instalar casetas móviles, para almacenar aperos y útiles de trabajo, de 4 m². como máximo y 3 m. de altura, en huertos familiares, desde parcelas de 250 m².

3. Se admitirán las pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.)

4. El resto de instalaciones anejas de más de 20 m² tales como almacenes de aperos y maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc. cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será la definida en el Catastro vigente en la fecha de Aprobación provisional de estas Normas que tiene carácter normativo al conceder la Licencia o aquella que estuviera dividida con anterioridad a la Aprobación provisional y pueda demostrarse mediante documento público

b) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 50 m de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias. La separación mínima los linderos de la finca será de 10 m.

c) La ocupación de la edificación será como máximo del 5% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de 7m con un máximo de 2 plantas.

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas

que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc

f) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

Artículo 282.- Condiciones Particulares de edificación para la instalación o construcción de invernaderos o protección de cultivos y los invernaderos comerciales.

1. Definición: son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

2. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

3. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 m.

4. La altura máxima de las instalaciones será de 6 m.

5. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos, delimitando la zona a ocupar.

Artículo 283.- Condiciones Particulares de Edificación de los establos, residencias y criaderos de animales

1. Definición: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovino, o 500 porcinos; o 1.000 cabezas de caprinos u ovinos; o 2.000 conejos o 10.000 aves.

2. La parcela mínima se fija en 10.000 m².

3. La ocupación máxima de parcela será del 20% de la superficie de la misma.

4. Altura máxima: 7,00 m o dos plantas.

5. Separación a linderos públicos o privados: 15,00 m.

6. Separación a otras edificaciones: 50,00 m.

Artículo 284.- Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda familiar vinculada a la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca .

Condiciones para vivienda rural afecta a la finca catastral.

- 1) Definición: Se entiende por vivienda rural afecta a la finca catastral aquellas tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío.

Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones. Están excluidas de la afectación de la totalidad de la finca aquellas cuya superficie sea superior a 3 Ha. aplicándose las condiciones del apartado 8 del presente artículo (así quedarían sujetas a este régimen de parcelación aquellas superficies superiores a 3 Ha., estén o no edificadas).

- 2) Parcela mínima: La parcela mínima para la construcción de una vivienda rural será la definida en el Catastro en la fecha de Aprobación definitiva de estas Normas, como se recoge en los Planos del mismo que tienen carácter normativo al conceder la Licencia o aquella que estuviera dividida con anterioridad al mencionado Avance y pueda demostrarse mediante documento público. Con independencia de este concepto, se necesita un mínimo de 5.000 m² de superficie de propiedad para permitir la ejecución de una vivienda rural.
- 3) Ocupación: La superficie máxima computable que podrá tener la vivienda rural será de 120 m² para fincas entre 5.000 m² y 10.000 m² y de 150 m² más por cada hectárea de superficie de la finca.
- 4) Separación a linderos públicos: La separación mínima a linderos públicos será de 4m.

- 5) Separación a linderos privados: La separación mínima a linderos privados será de 12 m. En aquellos casos excepcionales en los que por la forma de la parcela resultase imposible la indicada separación de 12 metros en ninguno de los puntos de la parcela, a pesar de disponer de la superficie mínima exigida; la separación a linderos de la edificación podrá rebajarse a 10 m., si bien siempre ha de estar separada más de 25 metros de cualquier edificación existente o con Licencia de Obras concedida.
- 6) Altura máxima: La altura máxima que deberá tener la vivienda rural será de 1 planta no pudiendo alcanzar en ningún punto los 4,5 m. sobre cada punto de la rasante natural del terreno sin modificar. Bajo esta planta, se permite la creación de una planta semisótano con un máximo del 60% de ocupación de la planta baja. Deberá estar enterrada en el 60% de su perímetro. Los cerramientos exteriores se chaparán con piedra del terreno. La altura máxima sobre el terreno será de 3,50 m. La superficie de esta planta semisótano no será computable a efectos de aplicación de estas normas.
- 7) Condiciones estéticas: La edificación a realizar será del tipo tradicional, con paredes exteriores encaladas, cubierta tradicional de teja árabe envejecida, carpintería exterior de madera o materiales que imiten a la misma, predominancia en los huecos de la dimensión vertical sobre la horizontal y cerrajería basada en modelos tradicionales en las edificaciones del Municipio.

Se deberá presentar documentación gráfica que defina exactamente todos los parámetros anteriores y suscrito por técnico competente, debiendo proveerse los aparcamientos en el interior de la parcela a razón de 1 plaza por cada 50 m² de edificación.

Las instalaciones contarán con plantación vegetal dispuesta de modo que las proteja de impacto visual desde núcleos de población, carreteras y caminos municipales.

Queda permitida la restauración y modernización de los cortijos existentes, para el uso reglamentado en este artículo, siempre que se cumplan las condiciones de edificación anteriores con independencia de la parcela mínima.

8. Condiciones para segregación en fincas catastrales de grandes dimensiones.

Con independencia de las edificaciones referidas en artículos anteriores sobre superficies mínimas. Para fincas superiores a 3 Ha. se podrá tramitar el oportuno expediente de Parcelación siempre que ninguna de las fincas resultantes tenga una superficie inferior a 1,5 Ha., estén o no edificadas. Cumpliendo estas condiciones, se considerará que cada una de las fincas resultantes permita la edificación de una vivienda tal como se regula en los apartados 1 a 7 de este artículo.

Se prohíbe la formación de Nuevos Asentamientos entendiéndose que existe posibilidad de tal cuando se incumplan las condiciones de edificación establecidas para la implantación de usos residenciales por estas Normas para cada categoría de suelo o cuando se produzca una parcelación del suelo con fines edificatorios en la que existan servicios comunes y/o acometidas individuales de infraestructuras y servicios urbanísticos por cada parcela.

CAPITULO 5

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL

Artículo 285.- Complejos ribereños de Interés Ambiental (RA)

1. Se identifican bajo esta calificación aquellos espacios articulados por riberas y cauces que conservan en parte la vegetación características del bosque galería y/o su vegetación ripícola lo que actúa como hito paisajístico en la estructura del territorio.

2. Se considera como espacio protegido el grafiado en el plano correspondiente con un mínimo de 10 m en cada margen, medidos desde el centro del cauce.

3. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) La tala de los árboles que implique transformación del uso forestal del suelo
- b) Los desmontes, aterrazamientos y rellenos.
- c) Las piscifactorías y similares.
- d) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderos.
- e) Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.
- f) Construcciones edificaciones públicas singulares..
- g) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
- i) Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería.
- j) Las instalaciones de entretenimiento de la obra pública y de servicio a la carretera.

k) Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

l) En general cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes.

4. Se considera usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) La tala de árboles integrada en labores de mantenimiento, debidamente autorizada por el organismo competente.
- b) La actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.
- c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los Parques Rurales y Albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión, y conforme a la regulación establecida en el art.61.
- d) La vivienda familiar tradicional existente, admitiéndose las obras de reforma y ampliación máxima de 25 m² cumpliéndose las condiciones establecidas en el artículo 273 Con independencia de la superficie de parcela.

Artículo 286.- Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS)

1. Constituyen esta categoría de protección espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, en los que la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo. También se incluyen en esta categoría aquellos espacios que aún no teniendo una cubierta forestal importante, presentan un relieve de notable incidencia paisajística.

2. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo

- b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- c) Los parques de atracción.
- d) Aeropuertos y helipuertos.
- e) Viviendas aisladas de nueva planta.
- f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado y piscifactorías, será requisito indispensable la aportación de un Proyecto de Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturistas y recreativas, y los parques rurales.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.

h) Las viviendas familiares aisladas tradicionales existentes ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. Se admite una ampliación máxima de 25 m² siempre y cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 273.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

CAPITULO 6

DEFINICIONES Y CONCEPTOS

Artículo 287.- Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos

1. Tala de conservación. Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

a) En áreas sujetas a plantas de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.

b) Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.

c) Como parte de la eliminación de Arboles o masas forestales enfermos, a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.

2. Tala de Transformación. Se entiende por ella el derribo o abatimiento de Arboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio del uso forestal por otro cualquiera.

3. Cercas o vallados de carácter cinegético. Se entiende por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otros, dentro de esta categoría las cercas de malla.

4. Desmontes, aterramientos, rellenos. En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

5. Captación de Aguas. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr 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 a pozo para la captación de aguas subterráneas.

6. Obras o Instalaciones anejas a la explotación. Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias

para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc

7. Obras o Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación. Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales comoalmazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc., así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos, siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

8. Instalación o construcción de invernaderos, Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

9. Establos, granjas avícolas y similares, Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, o 500 porcinos, o 1.000 cabezas de caprinos u ovino, o 2.000 conejos o 10.000 aves.

10. Infraestructura de servicio a la explotación. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrá obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

11. Vertederos de Residuos Agrarios. Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos (orgánicos, sólidos o líquidos) de una determinada explotación o de la actividad industrial que en la misma se desarrolle.

Artículo 288.- Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros

1. Extracción de arenas o áridos. Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2. Salinas. Adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal a partir del agua de mar o de un manantial.

3. Extracciones mineras a cielo abierto. Excavaciones a cielo abierto para lo extracción de minerales.

4. Extracciones mineras subterráneas. Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

5. Instalaciones anexas a la explotación. Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

6. Infraestructuras de Servicio a la explotación. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

7. Vertidos de Residuos Mineros. Usos o actuaciones para el servicio de residuos de la actividad minera.

Artículo 289.- Construcciones y edificaciones industriales

1. Almacenes de productos no primarios. Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares (p. Ej. Almacén de mayorista, supermercados, etc.).

2. Industrias incompatibles en el medio urbano. Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su carácter y dimensiones o por ser catalogadas como industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, resulten incompatibles con el medio urbano.

3. Instalaciones industriales legadas a recursos primarios, Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno (p. Ej. Central lechera). No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

4. Infraestructura de Servicios. Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

5. Vertidos de Residuos Industriales. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 290.- Actuaciones de carácter turístico-recreativo

1. Actuaciones Naturalísticas. Incluye obras y/o 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.

2. Adecuaciones Recreativas. Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. Comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

3. Parque Rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4. Instalaciones deportivas en el medio rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones, dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

5. Parque de Atracciones. Conjunto de instalaciones y artefactos fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

6. Albergues de carácter social. Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, normalmente de carácter no permanente.

7. Campamento de Turismo. Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

8. Instalaciones no permanentes de restauración. Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

9. Instalaciones permanentes de restauración. Son casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

10. Instalaciones hoteleras. Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.

11. Usos turísticos-recreativos en edificaciones en edificaciones existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y local aplicable.

Artículo 291.- Construcciones y edificaciones públicas singulares

1. Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza y edificios vinculados a la defensa nacional.

2. Los usos residenciales ligados a estos complejos no se consideran en ningún caso incluidos en el concepto.

Artículo 292.- Actuaciones de carácter infraestructural

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan casi cimentación, y ligados funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo periodo de existencia no rebasa, en ningún caso, el de la actividad constructiva a la que se encuentra ligado.

2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública. De carácter permanente y previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. Bajo este concepto se engloban las estaciones de servicio, talleres mecánicos, básculas de pesaje, instalaciones para medición del tráfico (I.T,V), los puntos de socorro, en los casos de carreteras y las áreas de servicio, en el caso de las autovías y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones. Se entienden como todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del Sistema de Telecomunicaciones.

5. Instalación o construcción de infraestructura energética. Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación, no incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

6. Instalaciones o construcción del Sistema General de Abastecimiento o Saneamiento de Agua. Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

7. Viario 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, tiene una utilización general, tanto de carácter público como privado.

8. Obras de protección hidrológica. Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcciones de pequeñas azudes, etc.) e instaladas para defensa del suelo.

9. Obras de regulación hidrológica. Se entiende por tales todas aquellas obras que conlleven la regulación integral de los recursos hídricos, tanto superficiales (p. Ej. Embalses), como subterráneos (p. Ej. Sondeos).

10. Helipuertos y Aeropuertos. Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros, y aquellas cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas así como el servicio y entretenimiento de las aeronaves.

11. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas, Espacio acotado para uso de depósito de residuos urbanos, industriales o agrarios. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos.

12. Infraestructura para experimentación industrial. Comprende la creación de pistas de rodadura, realizadas con el fin de experimentación e investigación, y de sus instalaciones anejas.

Artículo 293.- Construcciones residenciales aisladas

1. Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agraria. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano, ranchos, casillas, etc. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc. siempre que formen una unidad física integrada.

2. Viviendas ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal, previstos en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

Artículo 294. Otras Instalaciones

1. Soportes de publicidad exterior. Se entienden por tales cuales tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. Imágenes y símbolos. 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.

Aprobado por el Pleno Municipal en Sesión Extraordinaria celebrada el 04/09/03.
El Secretario. Francisco de Paula de la Torre García.

