

INNOVACIÓN Nº 2 A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA CALAHORRA PARA MODIFICAR PARCIALMENTE EL TITULO IV “NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE”, EN SU CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE COMUN. PARA INCLUIR EL USO DE INVERNADERO - UMBRACULO COMO USO PERMITIDO.

BORRADOR URBANÍSTICO

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CALAHORRA.
MUNICIPIO: LA CALAHORRA
FECHA: OCTUBRE DE 2018
AUTOR: FRANCISCO VALVERDE MARRUECOS.
ARQUITECTO MUNICIPAL N.C. 4.308

INDICE

1. AUTOR DEL ENCARGO.
2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DE LA INNOVACIÓN.
3. BASE LEGAL.
4. PLANEAMIENTO ACTUALMENTE EN VIGOR. NN.SS. ACTUALES.
5. CONTENIDO DEL TITULO IV “NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE” DE LAS ACTUALES NORMAS SUBSIDIARIAS EN VIGOR.
6. NUEVA NORMATIVA PROPUESTA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMUN
7. DOMINIO PUBLICO CAUCES
8. DOMINIO PUBLICO VIAS PECUARIAS
9. DOMINIO PUBLICO MONTE PUBLICO
10. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONOMICO.
11. RESUMEN EJECUTIVO.
12. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.
13. CRITERIOS DE SELECCIÓN.
14. PROPUESTA GENERAL DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.

1. AUTOR DEL ENCARGO.

El presente trabajo de redacción de Innovación Nº 2 a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Calahorra, se redacta para modificar parcialmente la Innovación nº 1 el Título IV “Normas Específicas para el Suelo No Urbanizable” en su clasificación de suelo No Urbanizable Común, y por encargo del Excmo. Ayuntamiento de La Calahorra representado por su alcalde Don Alejandro con NIF 24.102.799 al arquitecto Francisco Valverde Marruecos, colegiado nº 4.308 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DE LA INNOVACIÓN.

Es intención del actual ayuntamiento la modificación parcial a la Innovación nº1 del Título IV de las NN.SS. del Municipio de La Calahorra denominado “Normas Específicas para el Suelo No Urbanizable” en su clasificación de Suelo No Urbanizable Común, para incluir el uso de invernadero - umbráculo como uso permitido dentro de esta clasificación de suelo, pero sólo para los terrenos situados desde la autovía A-92 hacia el norte del término, como se justificará posteriormente en este documento.

En la primera innovación de las NN.SS. del Título IV de las NN.SS. del Municipio de La Calahorra denominado “Normas Específicas para el Suelo No Urbanizable” en su clasificación de Suelo No Urbanizable Común, se estableció como uso prohibido la construcción de Invernaderos.

Este ayuntamiento atendiendo a que en esta innovación nº 1 se cometió el error de incluir este uso de construcción de invernaderos como uso prohibido, tramita esta nueva innovación nº 2, incorporando como uso permitido la construcción de invernaderos - umbráculos, sólo para los terrenos situados desde la autovía A-92 hacia el norte del término.

En la actualidad el ayuntamiento se encuentra ante la situación de que algunas actuaciones y empresas agrícolas ya implantadas en su territorio presentan la necesidad de realizar este tipo de instalaciones para seguir realizando su producción, por lo que la corporación municipal, atendiendo a los puestos de trabajo que tienen y que pueden generar, tramita esta innovación para que este tipo de construcción se pueda realizar.

Las Normas subsidiarias fueron aprobadas definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes el 19 / 04 / 1994 y publicadas en el BOP el 11 de Junio de 1994, habiendo transcurrido actualmente 18 años desde su aprobación, con el consiguiente desfase actual.

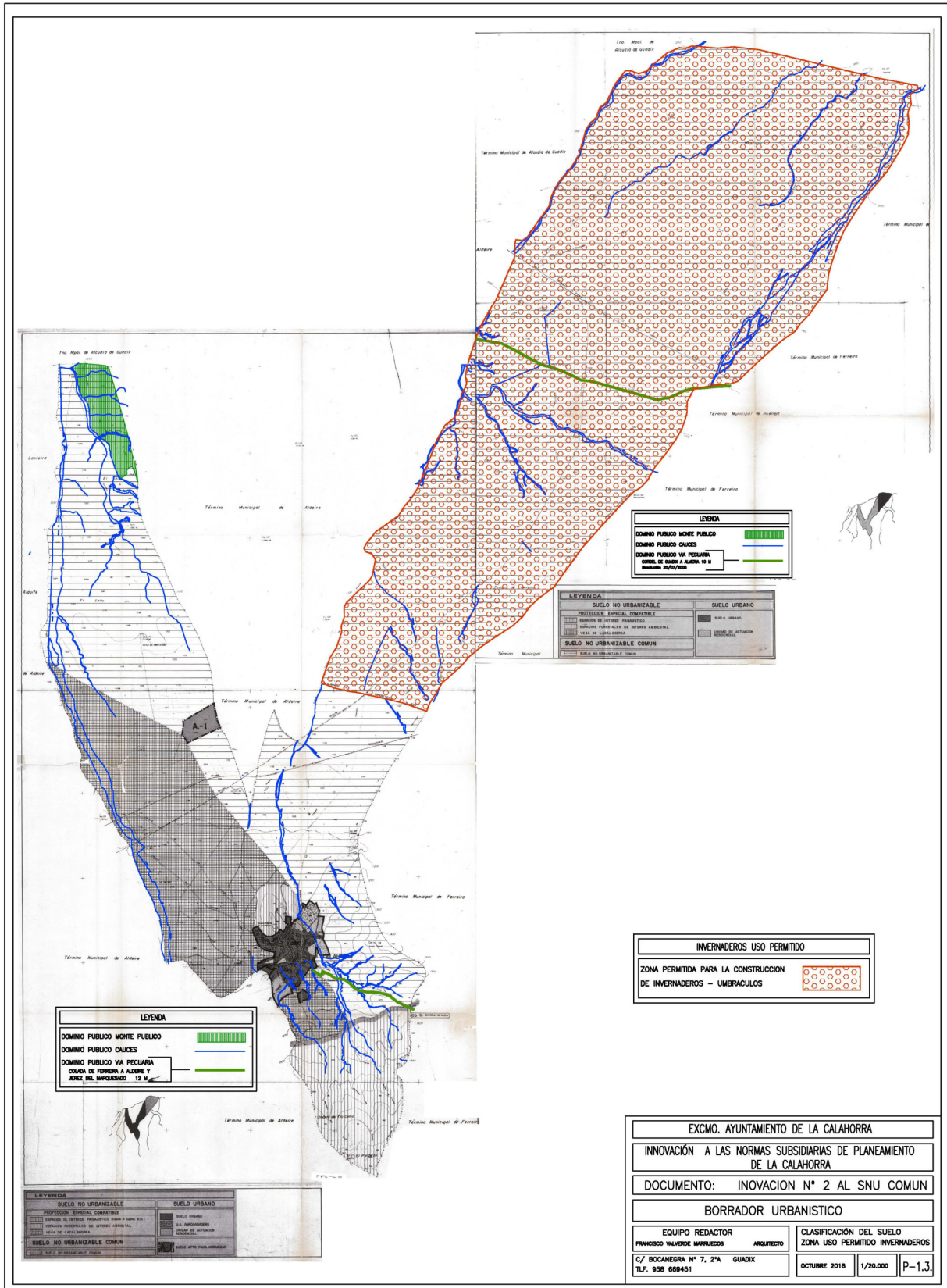
Actualmente estas Normas Subsidiarias de planeamiento no se encuentran adaptadas a la LOUA por lo que los espacios de especial protección no se pueden innovar ni hacerles ninguna modificación.

La Innovación nº 1 de modificación parcial del Título IV “Normas Especificas para el Suelo No Urbanizable” en su clasificación de suelo No Urbanizable Común, fue aprobada definitivamente el por el Pleno de la Corporación Municipal en Sesión Ordinaria celebrada el 28/06/2016 publicadas en el BOP 26/10/2016 e inscritas en el RIU Registro de Instrumentos Urbanísticos el con el número de registro nº 7061.

La implantación como uso permitido de construcción de invernadero - umbráculo se realizará sobre los suelos clasificados como SNU Común pero sólo en la zona a partir de la Autovía A-92 hacia el norte del término municipal, manteniendo su prohibición en la zona de la Autovía hacia el sur, para preservar la visión paisajística del monumento del Castillo de La Calahorra.

Se incorpora en este documento ordenanza de esta construcción de invernaderos - umbráculos.

Esta innovación es la misma innovación nº 1, a la cual se le incorpora como uso permitido la construcción de invernaderos - umbráculos sobre los terrenos localizados desde la Autovía A-92 hacia el norte del término, clasificados como Suelo No Urbanizable Común, manteniéndose la prohibición de construcción de invernaderos desde la Autovía A-92 hacia el sur del término, preservando así la visión del castillo de La Calahorra y el ámbito de protección.



En este documento se siguen utilizando, como en la innovación nº 1, los planos actuales de las Normas Subsidiarias, en su clasificación de suelo no urbanizable común, no modificando los planos actuales de clasificación de estos suelos. Es decir sólo se realiza la modificación de las normas urbanísticas para el suelo no urbanizable común pero no del ámbito descrito en los planos de las NN.SS.

Para la representación gráfica se utilizan los mismos planos existentes en las NN.SS., incluyendo de forma gráfica la ubicación del dominio público de montes públicos, el dominio público de cauces y el dominio público de vía pecuaria Cordel de Guadix a Almería y Colada de Ferreira a Aldeire y Jérez del Marquesado.

Como la innovación es sólo de la normativa urbanística para el suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Común, solamente se ha incorporado a este trabajo el dominio público de cauces, de vías pecuarias, y de montes públicos, que existen actualmente sobre este suelo, no grafiándose el resto existente en el municipio por estar fuera del ámbito de este Suelo No Urbanizable Común.

Para ello se ha utilizado la misma cartografía de las NN.SS. y de la Innovación nº 1 y se le ha incorporado estos dominios públicos ya establecidos en la innovación nº 1, utilizando para ello una composición entre los planos actuales y los planos catastrales y vuelos de diputación.

El contenido de este documento es el mismo que el de la Innovación nº 1, que se aprobó definitivamente y se publicó, incorporando solamente, como uso permitido la construcción de invernaderos en los terrenos clasificados como SNU Común desde la Autovía A-92 hacia el norte del término, manteniendo el resto del documento, (Innovación nº 1) todo exactamente igual que lo aprobado y publicado.

3. BASE LEGAL.

Esta modificación al planeamiento vigente se realiza atendiendo a los artículos 35 y siguientes de la sección V “Vigencia e Innovación” de la LOUA.

4. PLANEAMIENTO ACTUALMENTE EN VIGOR. NN.SS. ACTUALES Y INNOVACIÓN Nº 1.

Como se ha comentado anteriormente estas Normas subsidiarias fueron aprobadas definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes el 19 / 04 / 1994 y publicadas en el BOP el 11 de Junio de 1994, no estando adaptadas aún a la LOUA.

La Innovación nº 1 de modificación parcial del Título IV “Normas Especificas para el Suelo No Urbanizable” en su clasificación de suelo No Urbanizable Común, fue aprobada definitivamente el por el Pleno de la Corporación Municipal en Sesión Ordinaria celebrada el 28/06/2016 publicadas en el BOP 26/10/2016 e inscritas en el RIU Registro de Instrumentos Urbanísticos el con el número de registro nº 7061.

5. CONTENIDO DE LA ACTUAL NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. INNOVACIÓN Nº 1.

En este punto se realiza una copia literal de la normativa aprobada definitivamente y publicada contenida en la Innovación nº 1 de las actuales NN.SS. de Planeamiento de La Calahorra, para el Suelo No Urbanizable Común.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación queda definido con el tramado correspondiente en el Plano de Clasificación del Suelo P-1.1. y P-1.2 a escala 1/10.000 de las NN.SS.I.

DISPOSICIONES COMUNES A LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

CONCURRENCIA.

Las actuaciones que se pretendan desarrollar en cualquier zona, área o ámbito incluido en el Suelo No Urbanizable Común tendrán que cumplir de forma concurrente, la normativa urbanística a aplicar para cada una de ellas prevista en cada uno de los apartados siguientes, además de la normativa sectorial correspondiente.

LEVANTAMIENTO DE CERCAS.

Sea cual fuere el tipo de Suelo No Urbanizable, al objeto de compatibilizar el derecho de los propietarios a cercar su heredad con el derecho general de la colectividad a gozar del paisaje, medio ambiente rural y la panorámica de las bellezas naturales, se establece en esta ordenanza el derecho a cercar las propiedades, sea cual fuere su extensión, siempre que como medida de protección coherente con la L.O.U.A. se ajusten a las siguientes normas:

- 1.- Podrán colocarse postes de madera, metálicos o de hormigón.
- 2.- Que los vanos entre postes se tejen con hilo metálico de forma que resulten transparentes y permitan el paso de la fauna, es decir con tela cinegética.
- 3.- Sólo se permitirán barreras visuales cuando estas sean vegetales.
- 4.- Si las fincas lindaran con cauces, carreteras, etc, se deberá de solicitar informe a dichos organismos.

RESTRICCIONES:

Referente a los barrancos, quedan prohibidas dichas cercas en la zona de cauce (desde el lecho hasta la línea de máximas crecidas ordinarias) y en los 5 metros de servidumbre a cada lado. Se atenderá en todo lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/ 2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria (estatal), en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, así como cualquier otra normativa que le fuere de aplicación. Se necesitará informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

En lo referente a carreteras, quedan prohibidas en los 8 metros que a ambos márgenes, se establecen como zona de servidumbre legal. Se atenderá a lo relativo a la Ley de carreteras la Ley 8/2.001 de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

En lo referente a caminos y sendas, quedan prohibidas en los 1 m medidos desde ambos márgenes, y siempre que desde el eje se sitúen a más de 4 metros.

Junto a la vía pecuaria Cordel de Guadix a Almería se solicitará autorización a la Consejería Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente y la valla se pondrá a 1 m de distancia del margen de la vía pecuaria.

ALBERCAS Y BALSAS.

Se podrán ejecutar albercas y balsas para el riego de los cultivos.

Se separarán al menos 7 metros de cualquier lindero de la finca y no menos de 10 m de los márgenes de caminos.

Dependiendo de su capacidad será necesario informe de Confederación según la Ley de Aguas.

CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODOS LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

1.- Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable común que conllevan las actuaciones permitidas en las presentes ordenanzas, se establece una prestación compensatoria que gestionará el Ayuntamiento. Esta prestación se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia y será de una cuantía de un % que establezca el Ayuntamiento mediante ordenanzas al respeto, de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

2.- Según lo previsto en el artículo 52.4 de la LOUA, para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el Suelo no urbanizable se consideran actos sometidos a petición de licencia municipal cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría donde se pretenda desarrollar. Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referirse a su situación dentro del Polígono catastral y parcela correspondiente conforme al plano parcelario de rústica vigente. En caso de autorización de usos compatibles que se ajusten a los requisitos contemplados en los artículos correspondientes, el Ayuntamiento exigirá un aval proporcionado a la incidencia de la actuación sobre el medio y que como mínimo será del 10% sobre el Presupuesto del Proyecto presentado.

La garantía prevista en el art. 52.4 de la LOUA para actuaciones de Interés Público se constituye a fin de cubrir gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como de las labores de restitución de los terrenos.

3.- El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable común. Los autores de los mismos podrán ser sancionados por el Ayuntamiento y además estarán obligados a restituir el medio afectado. Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo.

4.- Respecto a los servicios municipales de Abastecimiento de Agua y Saneamiento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) En el Suelo no urbanizable común las licencias que se concedan para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas y que asegure la no contaminación freática.

b) Dadas las características propias de esta clase de suelo, el suministro de agua potable de la red municipal a estas instalaciones no se podrá autorizar. Sólo se podrán autorizar cuando el ayuntamiento apruebe su cobertura de suministro de agua potable mediante sus ordenanzas correspondientes y en ellas se apruebe este suministro.

5.- Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer la sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

6.- Los usos permitidos en el Suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela catastral.

7.- La separación a linderos privados de cualquier edificación será como mínimo de 7 metros. En caso de linderos públicos se tendrá en cuenta lo establecido por la legislación sectorial correspondiente. En el caso de caminos públicos, las edificaciones se separarán como mínimo 10 metros de su arista exterior del camino.

8.- En aquellos casos que se compruebe el incumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados o de los contenidos de la normativa particular, podrá ocasionar la no-devolución del aval requerido para la realización de las obras y su posterior ejecución con el fin de subsanar las deficiencias detectadas, sin perjuicio de las acciones sancionadoras que correspondan.

9.- Los caminos rurales son aquéllas vías de tránsito que aparecen en el Suelo no urbanizable común para dar entrada a las distintas parcelas o fincas rústicas. Tendrán consideración de caminos rurales aquellos que existen en la actualidad y se encuentran por lo tanto, grafiados en los planos catastrales, así como otros que cumplan con este cometido de comunicación.

10.- Las servidumbres que les afectan por ser elementos de uso y dominio público, serán respetadas por los propietarios que les afecten. El mantenimiento de los caminos será competencia de dichas propiedades. Cualquier arreglo o mantenimiento de ellos se realizará a base de rellenos con tierra y arena, al objeto de mantener las características actuales. Se podrán pavimentar, asfaltar o hormigonar siempre que se justifique que el camino se use con mucha frecuencia o por condicionantes técnicos que lo aconseje.

11.- Lo dispuesto en el presente apartado lo es sin perjuicio de la necesidad de solicitar Licencia de Actividad según la legislación vigente para las instalaciones que así lo requieran.

ESTRUCTURA PARCELARIA Y UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN.

1.- A efectos del Suelo no urbanizable común, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica de Municipio o también a la existente en escrituras de las parcelas. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación ó agregación.

2.- Se define como Unidad Mínima de Actuación a aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada esta categoría de Suelo no urbanizable común a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles con las limitaciones y condiciones expuestas en las presentes ordenanzas.

PARCELACIÓN, SEGREGACIÓN Y AGRAGACIÓN DE FINCAS.

1.- Todos los actos de parcelación, división o segregación y agregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable común estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal o a la declaración de su innecesariedad por parte del Ayuntamiento según la LOUA.

2.- Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán utilizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación y agregación de fincas o terrenos en esta clase de suelo sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura. Alternativamente podrán exigir y testimoniar el certificado municipal de la innecesariedad de la licencia.

3.- Con el objetivo de evitar la aparición de parcelaciones urbanísticas, no se permitirá, cuando se pretendan usos edificatorios de vivienda residencial, la parcelación, división o segregación de fincas que figuren como unidades catastrales independientes en la Revisión Catastral de Rústica, aunque las fincas resultantes tuviesen una superficie igual o superior a la parcela mínima de actuación establecida.

4.- En Suelo no urbanizable común quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población de acuerdo a la definición que estas ordenanzas establece para este concepto y teniendo en cuenta las condiciones que el mismo establece para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo.

5.- En Suelo no urbanizable común sólo se permiten parcelaciones o segregaciones y/o agregaciones rústicas. Se entenderá por parcelación y/o agregación rústica la división o adición simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente (agraria, forestal, etc.). No se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en fincas en las que existan construcciones ilegales.

6.- Se permite la agregación de parcelas rústicas, debiendo de cumplir los puntos anteriores y lo establecido en la ley agraria.

ALTURA MÁXIMA PREVISTA PARA LAS EDIFICACIONES

Atendiendo al art. 57 de la LOUA en su punto 1. apartado 3ª) las edificaciones no podrán tener más de dos plantas salvo prescripción imperativa distinta del plan.

En nuestro caso será de aplicación que las construcciones no podrán tener más de dos plantas.

En este documento se regula el número máximo de plantas que serán de dos y/o la altura de la edificación.

Como excepción se podrá sobrepasar la altura de la edificación especificada en cada clase de construcción atendiendo a las necesidades y características específicas de la actividad a instalar. Esta excepción va destinada fundamentalmente a las instalaciones industriales que pueden presentar chimeneas, tanques, naves con una altura necesaria para albergar el producto que realicen, etc, yendo también a otras actividades siempre que se justifique de forma técnica estas necesidades en el correspondiente proyecto.

CONDICIONES DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

1.- En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre Suelo no urbanizable común, obras de infraestructura de acuerdo con Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2.- Todas ellas están sujetas a la licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, su normativa sectorial aplicable.

EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Las edificaciones diseminadas ligadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas, o a instalaciones tradicionales de restauración, se completan dentro del ordenamiento urbanístico municipal mientras mantengan los usos actuales, no admitiéndose cambio o intensificación de estos usos fuera de las Normas de Protección establecidas para esta categoría de Suelo No Urbanizable Común.

Se recomienda al Ayuntamiento la conveniencia de la realización de un inventario de las edificaciones existentes en ésta clase de suelo, a fin de desarrollar adecuadamente las determinaciones sobre edificación en Suelo No Urbanizable Común contenidas en estas Normas.

INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

1.- La declaración de Utilidad Pública e Interés Social será de aplicación a los usos permitidos en esta categoría de suelo no urbanizable común y de acuerdo a la legislación vigente. No obstante, se someterán a los requisitos que se establecen para cada uso de edificación según el apartado denominado CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES PARA ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO como del apartado CONDICIONES Y USOS DE LA EDIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, incluidos en este documento, que requieran la declaración de Interés Público según el art. 42 de la LOUA.

Los usos podrán ser:

- Edificaciones ganaderas intensivas.
- Alojamiento rural turístico.
- Vivienda agrícola vinculada a la explotación agraria ganadera.
- Equipamiento social y comunitario.
- Implantación de parques o plantas generadoras de energías renovables.
- Y aquellas que aunque no estén especificadas aquí, no queden prohibidas por el planeamiento y deban ser declaradas de utilidad pública o interés social según el art. 42 de la LOUA.

2.- La licencia o autorización para este tipo de instalaciones contendrá el compromiso de restitución de la parcela objeto de la actividad a su estado natural en el caso de cese o desaparición de la misma, sin que pueda reconvertirse a usos distintos del inicialmente autorizado, salvo nueva iniciación del procedimiento.

3.- Se seguirá lo establecido en el art. 42 de la LOUA para estas actuaciones de Interés público en terrenos con régimen de suelo no urbanizable.

4.- Para estas actuaciones se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 52.4 de la LOUA a fin de constituir una garantía para la restitución de los terrenos además de incumplimientos que se produjeran.

CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES PARA ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

Las características generales de edificación a aplicar a las actuaciones de interés público serán las siguientes:

Requerirán la justificación del interés público de su objeto según art. 42 de la LOUA..

- Se ubicarán sobre parcelas mayores de 2.500 m².
- Altura máxima 7.00 metros (a la altura de alero de cubierta), salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- Tendrá la cubierta de teja, plana o otra terminación justificada en el proyecto. Si se opta por placa, esta deberá ir pintada de color rojo o verde.

- De manera general las paredes deberán estar enfoscadas y pintadas en blanco. Se podrá modificar este revestimiento siempre que se justifique en el proyecto, o se de licencia a edificaciones especiales.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros. Para las edificaciones de uso ganadero la distancia mínima de separación será de 500 m.

A continuación de este mismo documento, se especifican en el apartado CONDICIONES Y USOS DE LA EDIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, características aplicables al uso, parcela y edificación.

Para estudiar la admisión a trámite del proyecto de actuación y la concesión de la licencia municipal, por parte del ayuntamiento, se tendrá que verificar y tener en cuenta los condicionantes tanto de este apartado CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES PARA ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO como del apartado CONDICIONES Y USOS DE LA EDIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, debiéndose de cumplir ambas.

DISTANCIA ENTRE CONSTRUCCIONES Y DE ESTAS AL NÚCLEO DE POBLACIÓN.

La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes, distintas a la actuación que se acometa, será de 100 metros en línea recta.

La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será como mínimo de 200 metros.

Las instalaciones ganaderas se establecerán como mínimo a una distancia superior a 500 metros.

PARCELA MÍNIMA DE CULTIVO:

- Dimensiones y caracteres de las parcelas:

Se establecen para esta categoría el suelo no urbanizable común, y para casos de segregaciones de carácter civil, tres tipos de parcela mínima en función de su ubicación en "suelo de regadío intensivo", "suelo de regadío extensivo" o "suelo de secano" según previsión que a tal efecto aporta la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía. De esta forma, la Resolución de 4-11-1.996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, de conformidad con lo establecido en la Ley 19/1.995 de 4 de Julio, sobre Modernización de Explotaciones Agrarias.

Así, determina que la parcela mínima será:

Para Secano	3,00 hectáreas	30.000 m ²
Para Regadío Intensivo	0,25 hectáreas	2.500 m ²
Para Regadío Extensivo	0,50 hectáreas	5.000 m ²

Se permite, así mismo, la agregación de parcelas para posibilitar dichas superficies, siempre que las parcelas agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva segregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad, (que será anterior a la concesión de licencia).

CONDICIONES Y USOS DE LA EDIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

- CASETAS PARA DISTINTAS INSTALACIONES.

Estas edificaciones cuyo cometido es el de dar cobertura a las distintas instalaciones que deben realizarse en favor de un mejor rendimiento agrícola, tales como bombas de riego, contadores, etc., se autorizarán con la superficie mínima edificada que necesiten para tales fines siempre que su justificación venga avalada por la Compañía Suministradora que realice la instalación o por criterio técnico.

- Altura máxima 3.50 metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- Superficie construida: a justificar.
- Unidad Mínima de Actuación: Unidad mínima de cultivo o parcela catastral existente.
- Tendrá la cubierta de teja, enfoscada y pintada en blanco.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- CASETAS DE APEROS.

Las casetas de aperos de labranza deben de estar ligadas a la explotación de las parcelas, que constituyan una actividad agrícola.

- Tendrán una superficie construida máxima de 30 m² y 3,50 metros de altura (altura libre interior de suelo a techo). Pendiente cubierta máximo 30%.
- La superficie de parcela deberá ser como mínimo la establecida en la parcela mínima agraria establecida en la Ley Agraria o parcela catastral existente.
- Tendrá la cubierta de teja, y las paredes enfoscadas y pintadas en blanco, pudiendo tener zócalo.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

Para la concesión de licencia será necesario presentar memoria valorada de la actuación a realizar.

- VIVEROS.

Comprende esta actividad la explotación de especies vegetales vivas para su reimplantación así como los cultivos agrícolas de primor que exigen unas condiciones ambientales especiales.

- ALMACÉN AGRÍCOLA.

1.- Se incluye en este uso de la edificación, las construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola propia de una determinada finca. Así mismo se puede efectuar en estas construcciones un primer proceso de transformación de la materia prima agrícola mediante medios naturales (secado, aventado, etc.) previamente a su venta o distribución.

2.- Se consideran integrantes de esta actividad los silos, naves, almacenes, secaderos de tabaco, lagares, etc. siempre proporcionados al tamaño de la finca, siempre que esta tenga una superficie igual o mayor que la unidad mínima establecida para cada categoría de suelo donde estén permitidas estas instalaciones.

- La superficie de parcela deberá ser igual o superior a la establecida en cada categoría de suelo no urbanizable y como mínimo la establecida en la parcela mínima agraria establecida en la Ley Agraria o parcela catastral existente, teniendo que ser esta parcela catastral mayor que la parcela mínima agraria.
- Tendrá la cubierta preferentemente de teja o chapa no reflectante (color verde o rojo), con paredes enfoscadas y pintada en blanco.
- Altura máxima 7.00 metros (a la altura de alero de cubierta),
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.

- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.
- Superficie máxima construida: 150 m². Para parcelas inferiores a 5.000 m².
- En parcelas con una superficie superior a 5.000 m² se podrá ampliar la superficie máxima construida hasta los 500 m².
- Se solicitará proyecto de ejecución redactado por técnico cualificado.

- EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDADES GANADERAS.

1.- Esta actividad requiere la construcción necesaria destinada a la estabulación del ganado, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones propias de la actividad, así como las construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos de forma intensiva.

- Altura máxima 7.00 metros (al alero de la cubierta), salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- Unidad Mínima de Actuación 5.000 m².
- Tendrá la cubierta preferentemente de teja o chapa no reflectante (color verde o roja), paredes enfoscadas y pintadas en blanco.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés Público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- Se plantará arboleda alrededor de la construcción para integrarla en el paisaje.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 500 metros.

2.- Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones

3.- Para la obtención de licencia urbanística correspondiente será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como el correcto tratamiento de los residuos generados por la actividad.

4.- Será necesario la declaración de Interés Público por ser una implantación en Suelo No Urbanizable, según el art. 42 de la LOUA.

- INSTALACIONES PARA PARQUES RURALES-RECREATIVOS

Áreas recreativas: Instalaciones para la realización de actividades al aire. Con instalación permanente de mesas, bancos y barbacoas de piedra. Se permite una construcción auxiliar, siempre que se justifique su necesidad, de 50 m² y 3,5 metros de altura para la ubicación de instalaciones propias de la actividad.

Se construirá con materiales y tipologías tradicionales.

- EQUIPAMIENTO PAISAJÍSTICO

Instalación de pequeños miradores con panel interpretativo del paisaje, construido con materiales no impactantes visualmente. Se situarán en senderos y vías tradicionales, como apoyo a la realización de actividades turístico-culturales.

- ALOJAMIENTO RURAL TURISTICO

Se incluyen en esta actividad los alojamientos de turismo rural bien sobre edificaciones existentes o bien de nueva planta sobre parcelas que tenga características idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Interés Público.

Se tramitará como actuación en suelo no urbanizable según la LOUA.

- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².
- Altura máxima dos plantas con 7.00 metros máximo de altura y o dos plantas. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- Tendrá la cubierta de teja mayoritariamente, aunque se puede permitir la plana.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- ALOJAMIENTO TURISTICO EN CUEVAS

Se incluyen en esta actividad los alojamientos de turismo en cuevas excavadas en el terreno. Son complejos destinados a desarrollar la instalación mediante la construcción de cuevas excavadas en el terreno pudiendo tener o no también construcciones sobre rasante. Se le podrán instalar también distintas infraestructuras como piscinas, pistas deportivas, etc.

Se pueden realizar bien sobre edificaciones existentes o bien de nueva planta sobre parcelas que tenga características idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Interés Público.

Se tramitará como actuación en suelo no urbanizable según la LOUA.

Características para edificaciones solo en cueva:

- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².
- Altura máxima dos plantas con 7.00 metros máximo de altura y o dos plantas. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- Separación a linderos 7 metros, medida la distancia desde la línea que delimita la pared de la habitación más cercana a la linde de cueva hasta la linde de la parcela.
- Separación a caminos 10 metros, medida la distancia desde la línea que delimita la pared de la habitación más cercana a la linde de cueva hasta la linde de la parcela.
- Separación a carretera 25 metros, medida la distancia desde la línea que delimita la pared de la habitación más cercana a la linde de cueva hasta la linde de la parcela.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros, medida la distancia desde la línea que delimita la pared de la habitación más cercana a la linde de cueva hasta la linde de la parcela.
- La imagen exterior de la cueva debe ser una terminación tradicional de edificación en cueva con la fachada de la cueva revestida con mortero y pintada pudiendo llevar aleros de tejas, siempre en consonancia con la imagen de cuevas tradicionales. No se permitirá las placas metálicas para cubrir la edificación.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%. Esta superficie se calculará utilizando la superficie útil que ocupa la cueva sobre el terreno.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

Características para edificaciones en cueva y exteriores sobre rasante :

- Al ser la unión de edificación en cueva excavada y sobre rasante se tendrá en cuenta los dos tipos de construcción como una única unidad constructiva. Teniendo en cuenta que esta unidad debe de cumplir las siguientes características.
- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².
- Altura máxima dos plantas con 7.00 metros máximo de altura y o dos plantas. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- La parte exterior tendrá la cubierta de teja mayoritariamente, aunque se puede permitir la plana.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%. Será la ocupación que suma tanto la cueva como la zona exterior.
- La imagen exterior del conjunto presentará una terminación tradicional de cuevas utilizando revestimientos de morteros pintados, ladrillos vistos en zonas puntuales, aleros de madera, aleros de tejas, etc, siempre pensando en una imagen tradicional. Las chimeneas de las cuevas presentaran una terminación tradicional.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- VIVIENDA VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN AGRICOLA GANADERA

Se incluyen en esta actividad los alojamientos sobre edificaciones ya existentes en SNU o de nueva planta sobre parcelas que tenga características idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes.

Se permitirá la construcción de vivienda vinculada a la explotación agraria ganadera del terreno, tal como se establece en el art. 52, B), b) de la LOUA.

- Se justificará su parcela mínima de cultivo.
- Se justificará que la parcela está en explotación con certificado visado por técnico competente.
- El promotor deberá justificar la relación económica con la explotación.
- Unidad Mínima de Actuación: Parcela mínima de cultivo.
- Altura máxima dos planta o 7.00 metros.
- Tendrá la cubierta de teja.
- Tendrá una superficie máxima construida de 150 m² para uso vivienda, pudiendo tener mas superficie para almacenes.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de esta vivienda vinculada al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO.

Se entiende como equipamiento social y comunitario aquellas actividades, tanto públicas como privadas, encaminadas a dotar al municipio de servicios necesarios para satisfacer las necesidades colectivas de la población y que contribuyan al auge de la economía del municipio. (definición capítulo IX "Condiciones Particulares de la edificación de uso y equipamiento comunitario" de las NN.SS.)

Podrán ser:

- Centro cívico social.
- Centro cultural.
- Centro docente.
- Centro sanitario.

- Centro asistencial.
- Centro deportivo.
- Centro comercial.
- Centro administrativo.
- Centro religioso.
- Centro de equipamiento sin especificación.
- Etc.

Con independencia de su titularidad pública o privada, se ubicarán bien sobre edificaciones existentes o bien de nueva planta sobre parcelas idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Interés Público.

- Número de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima dos plantas con 8.00 metros máximo de altura. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².
- Tendrá la cubierta preferentemente de teja si bien podrá ser plana
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes, siempre que no sean del mismo complejo, será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- CAMPIG Y CAMPAMENTOS.

Con independencia de su titularidad pública o privada, se ubicarán bien sobre edificaciones existentes o bien de nueva planta sobre parcelas idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Interés Público.

- Número de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima dos plantas con 7.00 metros máximo de altura. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².
- Tendrá la cubierta preferentemente de teja si bien podrá ser plana
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes, siempre que no sean del mismo complejo, será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- EDIFICACIONES VINCULADAS CON LA IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

1.- Las infraestructuras en Suelo no urbanizable se derivan en todos los casos de la necesidad de su implantación por motivos de su declaración de Interés Público. En otros casos, y tratándose de elementos territoriales: ríos, acequias, caminos rurales, etc., en los que se pretendan llevar a cabo actuaciones tales como acondicionamiento, encauzamiento o tratamientos, será imprescindible la autorización de los Organismos competentes para llevarlas a cabo.

2.- Se entiende por edificaciones vinculadas a las Infraestructuras, todas aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3.- Se entiende por edificaciones vinculadas a las infraestructuras, las casetas de peones, instalaciones para mantenimiento de las carreteras y autopistas, estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica, etc. Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura, y tendrán una superficie atendiendo a sus necesidades, debidamente justificadas en proyecto y serán actuaciones de pequeña entidad. Aquellas edificaciones que tengan sentido solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

- PLANTAS DE ENERGÍAS RENOVABLES.

1.- Se podrá realizar actuaciones de generación de energía mediante fuentes renovables, siempre que el suelo sobre el que se pretenda instalar su uso sea compatible. Se adaptará a la ley Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.

2.- Se podrán implantar infraestructuras de energía renovables, subestaciones eléctricas, líneas eléctricas, etc , sobre el SNU siempre que su uso sea compatible para la categoría donde se quiera implantar.

3.- Las características serán las siguientes:

- Requerirán la justificación de la interés público de su objeto según art. 42 de la LOUA..
- Se ubicarán sobre parcelas mayores de 5.000 m².
- Los postes eléctricos de las líneas eléctricas no tendrán parcela mínima.

Características de la construcción entendida como edificios, naves, oficinas, almacenes, etc componentes de la actuación.

- Altura máxima dos plantas y/o 8.00 metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- Tendrá la cubierta de teja, chapa metálica de color, plana, o otra terminación justificada en el proyecto acorde con el medio donde se construya.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable por el presente será de 200 metros. En este caso se medirá que la valla delimitadora de la actuación se encuentre a más de 200 m del límite del suelo urbano o urbanizable.

Características de los elementos captadores de energía.

- Altura de los elementos: la determinada según los estudios técnicos de proyecto que se presente, atendiendo a la justificación expresa por las características de la actividad.
- Separación a linderos 7 metros de cualquier parte del elemento captador.
- Separación a caminos 10 metros de cualquier parte del elemento captador.
- Separación a carretera 25 metros de cualquier parte del elemento captador.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros de cualquier parte del elemento captador.
- Respecto de la ocupación los elementos receptores no consumirán ocupación. Se atenderá a condicionante técnicos en cuanto a su ubicación y dimensiones de separación entre ellos definidos en los proyecto técnicos.

USOS DENTRO DE ESTA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

USOS PROHIBIDOS:

- Actuaciones que ocasionen la destrucción del medio natural.
- El vertido de sustancias que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos.
- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.
- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades agroganaderas.
- Construcción de vertederos.
- Construcción de invernaderos.

USOS PERMITIDOS:

- Los usos encaminados a la restauración y diversificación vegetal.
- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias de riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial.
- Plantaciones arbóreas y arborescentes
- Actuaciones encaminadas a la estabilización de vertientes y o conservación de suelos.
- Las actuaciones encaminadas a la mejora ambiental y paisajística del ámbito.
- Parques rurales y recreativos.
- Ganadería extensiva e intensiva.
- Instalaciones para parques rurales recreativos.
- Equipamientos paisajísticos.
- Merenderos y ventas.
- Caseta de aperos.
- Naves agrícolas.
- Edificación para actividades ganaderas.
- Alojamientos rurales.
- Complejos turísticos en cuevas.
- Equipamiento social y comunitario.
- Vivienda vinculada a uso agrícola, forestal o ganadero. Art. 52 LOUA.
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
- Instalaciones, edificaciones declaradas de interés social y su uso no esté prohibido.
- Parques de energías renovables.

6. NUEVA NORMATIVA PROPUESTA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

En este apartado se transcribe el contenido íntegro aprobado en la Innovación nº 1, incorporando las características de la construcción de invernaderos al final del punto denominado "***CONDICIONES Y USOS DE LA EDIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN***", y modificando también el último punto denominado "***USOS DENTRO DE ESTA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN***", al cual se le incluye como uso permitido la construcción de invernaderos - umbráculo, en el ámbito situado desde la Autovía A-92 hacia el norte del término.

El resto de la normativa se mantiene igual que el aprobado en la innovación nº 1.

AMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación queda definido con el tramado correspondiente en el Plano de Clasificación del Suelo P-1.1., P-1.2 a escala 1/10.000 y plano P-1.3 a escala 1/20.000 de esta innovación

DISPOSICIONES COMUNES A LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

CONCURRENCIA.

Las actuaciones que se pretendan desarrollar en cualquier zona, área o ámbito incluido en el Suelo No Urbanizable Común tendrán que cumplir de forma concurrente, la normativa urbanística a aplicar para cada una de ellas prevista en cada uno de los apartados siguientes, además de la normativa sectorial correspondiente.

LEVANTAMIENTO DE CERCAS.

Sea cual fuere el tipo de Suelo No Urbanizable, al objeto de compatibilizar el derecho de los propietarios a cercar su heredad con el derecho general de la colectividad a gozar del paisaje, medio ambiente rural y la panorámica de las bellezas naturales, se establece en esta ordenanza el derecho a cercar las propiedades, sea cual fuere su extensión, siempre que como medida de protección coherente con la L.O.U.A. se ajusten a las siguientes normas:

- 1.- Podrán colocarse postes de madera, metálicos o de hormigón.
- 2.- Que los vanos entre postes se tejen con hilo metálico de forma que resulten transparentes y permitan el paso de la fauna, es decir con tela cinegética.
- 3.- Sólo se permitirán barreras visuales cuando estas sean vegetales.
- 4.- Si las fincas lindaran con cauces, carreteras, etc, se deberá de solicitar informe a dichos organismos.

RESTRICCIONES:

Referente a los barrancos, quedan prohibidas dichas cercas en la zona de cauce (desde el lecho hasta la línea de máximas crecidas ordinarias) y en los 5 metros de servidumbre a cada lado. Se atenderá en todo lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/ 2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria (estatal), en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, así como cualquier otra normativa que le fuere de aplicación. Se necesitará informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

En lo referente a carreteras, quedan prohibidas en los 8 metros que a ambos márgenes, se establecen como zona de servidumbre legal. Se atenderá a lo relativo a la Ley de carreteras la Ley 8/2.001 de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

En lo referente a caminos y sendas, quedan prohibidas en los 1 m medidos desde ambos márgenes, y siempre que desde el eje se sitúen a más de 4 metros.

Junto a la vía pecuaria Cordel de Guadix a Almería se solicitará autorización a la Consejería Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente y la valla se pondrá a 1 m de distancia del margen de la vía pecuaria.

ALBERCAS Y BALSAS.

Se podrán ejecutar albercas y balsas para el riego de los cultivos.

Se separarán al menos 7 metros de cualquier lindero de la finca y no menos de 10 m de los márgenes de caminos.

Dependiendo de su capacidad será necesario informe de Confederación según la Ley de Aguas.

CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODOS LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

1.- Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable común que conllevan las actuaciones permitidas en las presentes ordenanzas, se establece una prestación compensatoria que gestionará el Ayuntamiento. Esta prestación se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia y será de una cuantía de un % que establezca el Ayuntamiento mediante ordenanzas al respecto, de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

2.- Según lo previsto en el artículo 52.4 de la LOUA, para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el Suelo no urbanizable se consideran actos sometidos a petición de licencia municipal cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría donde se pretenda desarrollar. Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referirse a su situación dentro del Polígono catastral y parcela correspondiente conforme al plano parcelario de rústica vigente. En caso de autorización de usos compatibles que se ajusten a los requisitos contemplados en los artículos correspondientes, el Ayuntamiento exigirá un aval proporcionado a la incidencia de la actuación sobre el medio y que como mínimo será del 10% sobre el Presupuesto del Proyecto presentado.

La garantía prevista en el art. 52.4 de la LOUA para actuaciones de Interés Público se constituye a fin de cubrir gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como de las labores de restitución de los terrenos.

3.- El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable común. Los autores de los mismos podrán ser sancionados por el Ayuntamiento y además estarán obligados a restituir el medio afectado. Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo.

4.- Respecto a los servicios municipales de Abastecimiento de Agua y Saneamiento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) En el Suelo no urbanizable común las licencias que se concedan para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas y que asegure la no contaminación freática.

b) Dadas las características propias de esta clase de suelo, el suministro de agua potable de la red municipal a estas instalaciones no se podrá autorizar. Sólo se podrán autorizar cuando el ayuntamiento apruebe su cobertura de suministro de agua potable mediante sus ordenanzas correspondientes y en ellas se apruebe este suministro.

5.- Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer la sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

6.- Los usos permitidos en el Suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela catastral.

7.- La separación a linderos privados de cualquier edificación será como mínimo de 7 metros. En caso de linderos públicos se tendrá en cuenta lo establecido por la legislación sectorial correspondiente. En el caso de caminos públicos, las edificaciones se separarán como mínimo 10 metros de su arista exterior del camino.

8.- En aquellos casos que se compruebe el incumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados o de los contenidos de la normativa particular, podrá ocasionar la no-devolución del aval requerido para la realización de las obras y su posterior

ejecución con el fin de subsanar las deficiencias detectadas, sin perjuicio de las acciones sancionadoras que correspondan.

9.- Los caminos rurales son aquéllas vías de tránsito que aparecen en el Suelo no urbanizable común para dar entrada a las distintas parcelas o fincas rústicas. Tendrán consideración de caminos rurales aquellos que existen en la actualidad y se encuentran por lo tanto, grafiados en los planos catastrales, así como otros que cumplan con este cometido de comunicación.

10.- Las servidumbres que les afectan por ser elementos de uso y dominio público, serán respetadas por los propietarios que les afecten. El mantenimiento de los caminos será competencia de dichas propiedades. Cualquier arreglo o mantenimiento de ellos se realizará a base de rellenos con tierra y arena, al objeto de mantener las características actuales. Se podrán pavimentar, asfaltar o hormigonar siempre que se justifique que el camino se use con mucha frecuencia o por condicionantes técnicos que lo aconseje.

11.- Lo dispuesto en el presente apartado lo es sin perjuicio de la necesidad de solicitar Licencia de Actividad según la legislación vigente para las instalaciones que así lo requieran.

ESTRUCTURA PARCELARIA Y UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN.

1.- A efectos del Suelo no urbanizable común, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica de Municipio o también a la existente en escrituras de las parcelas. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación ó agregación.

2.- Se define como Unidad Mínima de Actuación a aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada esta categoría de Suelo no urbanizable común a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles con las limitaciones y condiciones expuestas en las presentes ordenanzas.

PARCELACIÓN, SEGREGACIÓN Y AGRAGACIÓN DE FINCAS.

1.- Todos los actos de parcelación, división o segregación y agregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable común estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal o a la declaración de su innecesariedad por parte del Ayuntamiento según la LOUA.

2.- Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán utilizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación y agregación de fincas o terrenos en esta clase de suelo sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura. Alternativamente podrán exigir y testimoniar el certificado municipal de la innecesariedad de la licencia.

3.- Con el objetivo de evitar la aparición de parcelaciones urbanísticas, no se permitirá, cuando se pretendan usos edificatorios de vivienda residencial, la parcelación, división o segregación de fincas que figuren como unidades catastrales independientes en la Revisión Catastral de Rústica, aunque las fincas resultantes tuviesen una superficie igual o superior a la parcela mínima de actuación establecida.

4.- En Suelo no urbanizable común quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población de acuerdo a la definición que estas ordenanzas establece para este concepto y teniendo en cuenta las condiciones que el mismo establece para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo.

5.- En Suelo no urbanizable común sólo se permiten parcelaciones o segregaciones y/o agregaciones rústicas. Se entenderá por parcelación y/o agregación rústica la división o adición simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente (agraria, forestal, etc.). No se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en fincas en las que existan construcciones ilegales.

6.- Se permite la agregación de parcelas rústicas, debiendo de cumplir los puntos anteriores y lo establecido en la ley agraria.

ALTURA MÁXIMA PREVISTA PARA LAS EDIFICACIONES

Atendiendo al art. 57 de la LOUA en su punto 1. apartado 3ª) las edificaciones no podrán tener más de dos plantas salvo prescripción imperativa distinta del plan.

En nuestro caso será de aplicación que las construcciones no podrán tener más de dos plantas.

En este documento se regula el número máximo de plantas que serán de dos y/o la altura de la edificación.

Como excepción se podrá sobrepasar la altura de la edificación especificada en cada clase de construcción atendiendo a las necesidades y características específicas de la actividad a instalar. Esta excepción va destinada fundamentalmente a las instalaciones industriales que pueden presentar chimeneas, tanques, naves con una altura necesaria para albergar el producto que realicen, etc, yendo también a otras actividades siempre que se justifique de forma técnica estas necesidades en el correspondiente proyecto.

CONDICIONES DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

1.- En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre Suelo no urbanizable común, obras de infraestructura de acuerdo con Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2.- Todas ellas están sujetas a la licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, su normativa sectorial aplicable.

EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN

Las edificaciones diseminadas ligadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas, o a instalaciones tradicionales de restauración, se completan dentro del ordenamiento urbanístico municipal mientras mantengan los usos actuales, no admitiéndose cambio o intensificación de estos usos fuera de las Normas de Protección establecidas para esta categoría de Suelo No Urbanizable Común.

Se recomienda al Ayuntamiento la conveniencia de la realización de un inventario de las edificaciones existentes en ésta clase de suelo, a fin de desarrollar adecuadamente las determinaciones sobre edificación en Suelo No Urbanizable Común contenidas en estas Normas.

INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

1.- La declaración de Utilidad Pública e Interés Social será de aplicación a los usos permitidos en esta categoría de suelo no urbanizable común y de acuerdo a la legislación vigente. No obstante, se someterán a los requisitos que se establecen para cada uso de edificación según el apartado denominado CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES PARA ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO como del apartado CONDICIONES Y USOS DE LA EDIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMUN, incluidos en este documento, que requieran la declaración de Interés Público según el art. 42 de la LOUA.

Los usos podrán ser:

- Edificaciones ganaderas intensivas.
- Alojamiento rural turístico.
- Vivienda agrícola vinculada a la explotación agraria ganadera.
- Equipamiento social y comunitario.
- Implantación de parques o plantas generadoras de energías renovables.
- Y aquellas que aunque no estén especificadas aquí, no queden prohibidas por el planeamiento y deban ser declaradas de utilidad pública o interés social según el art. 42 de la LOUA.

2.- La licencia o autorización para este tipo de instalaciones contendrá el compromiso de restitución de la parcela objeto de la actividad a su estado natural en el caso de cese o desaparición de la misma, sin que pueda reconvertirse a usos distintos del inicialmente autorizado, salvo nueva iniciación del procedimiento.

3.- Se seguirá lo establecido en el art. 42 de la LOUA para estas actuaciones de Interés público en terrenos con régimen de suelo no urbanizable.

4.- Para estas actuaciones se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 52.4 de la LOUA a fin de constituir una garantía para la restitución de los terrenos además de incumplimientos que se produjeran.

CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES PARA ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

Las características generales de edificación a aplicar a las actuaciones de interés público serán las siguientes:

Requerirán la justificación del interés público de su objeto según art. 42 de la LOUA..

- Se ubicarán sobre parcelas mayores de 2.500 m².
- Altura máxima 7.00 metros (a la altura de alero de cubierta), salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- Tendrá la cubierta de teja, plana o otra terminación justificada en el proyecto. Si se opta por placa, esta deberá ir pintada de color rojo o verde.
- De manera general las paredes deberán estar enfoscadas y pintadas en blanco. Se podrá modificar este revestimiento siempre que se justifique en el proyecto, o se de licencia a edificaciones especiales.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.

- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros. Para las edificaciones de uso ganadero la distancia mínima de separación será de 500 m.

A continuación de este mismo documento, se especifican en el apartado CONDICIONES Y USOS DE LA EDIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, características aplicables al uso, parcela y edificación.

Para estudiar la admisión a trámite del proyecto de actuación y la concesión de la licencia municipal, por parte del ayuntamiento, se tendrá que verificar y tener en cuenta los condicionantes tanto de este apartado CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES PARA ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO como del apartado CONDICIONES Y USOS DE LA EDIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, debiéndose de cumplir ambas.

DISTANCIA ENTRE CONSTRUCCIONES Y DE ESTAS AL NÚCLEO DE POBLACIÓN.

La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes, distintas a la actuación que se acometa, será de 100 metros en línea recta.

La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será como mínimo de 200 metros.

Las instalaciones ganaderas se establecerán como mínimo a una distancia superior a 500 metros.

PARCELA MÍNIMA DE CULTIVO:

- Dimensiones y caracteres de las parcelas:

Se establecen para esta categoría el suelo no urbanizable común, y para casos de segregaciones de carácter civil, tres tipos de parcela mínima en función de su ubicación en "suelo de regadío intensivo", "suelo de regadío extensivo" o "suelo de secano" según previsión que a tal efecto aporta la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía. De esta forma, la Resolución de 4-11-1.996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, de conformidad con lo establecido en la Ley 19/1.995 de 4 de Julio, sobre Modernización de Explotaciones Agrarias.

Así, determina que la parcela mínima será:

Para Secano	3,00 hectáreas	30.000 m ²
Para Regadío Intensivo	0,25 hectáreas	2.500 m ²
Para Regadío Extensivo	0,50 hectáreas	5.000 m ²

Se permite, así mismo, la agregación de parcelas para posibilitar dichas superficies, siempre que las parcelas agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva segregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad, (que será anterior a la concesión de licencia).

CONDICIONES Y USOS DE LA EDIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

- CASETAS PARA DISTINTAS INSTALACIONES.

Estas edificaciones cuyo cometido es el de dar cobertura a las distintas instalaciones que deben realizarse en favor de un mejor rendimiento agrícola, tales como bombas de riego, contadores, etc., se autorizarán con la superficie mínima edificada que necesiten para tales fines siempre que su justificación venga avalada por la Compañía Suministradora que realice la instalación o por criterio técnico.

- Altura máxima 3.50 metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- Superficie construida: a justificar.
- Unidad Mínima de Actuación: Unidad mínima de cultivo o parcela catastral existente.
- Tendrá la cubierta de teja, enfoscada y pintada en blanco.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- CASETAS DE APEROS.

Las casetas de aperos de labranza deben de estar ligadas a la explotación de las parcelas, que constituyan una actividad agrícola.

- Tendrán una superficie construida máxima de 30 m² y 3,50 metros de altura (altura libre interior de suelo a techo). Pendiente cubierta máximo 30%.
- La superficie de parcela deberá ser como mínimo la establecida en la parcela mínima agraria establecida en la Ley Agraria o parcela catastral existente.
- Tendrá la cubierta de teja, y las paredes enfoscadas y pintadas en blanco, pudiendo tener zócalo.

- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

Para la concesión de licencia será necesario presentar memoria valorada de la actuación a realizar.

- VIVEROS.

Comprende esta actividad la explotación de especies vegetales vivas para su reimplantación así como los cultivos agrícolas de primor que exigen unas condiciones ambientales especiales.

- ALMACÉN AGRÍCOLA.

1.- Se incluye en este uso de la edificación, las construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola propia de una determinada finca. Así mismo se puede efectuar en estas construcciones un primer proceso de transformación de la materia prima agrícola mediante medios naturales (secado, aventado, etc.) previamente a su venta o distribución.

2.- Se consideran integrantes de esta actividad los silos, naves, almacenes, secaderos de tabaco, lagares, etc. siempre proporcionados al tamaño de la finca, siempre que esta tenga una superficie igual o mayor que la unidad mínima establecida para cada categoría de suelo donde estén permitidas estas instalaciones.

- La superficie de parcela deberá ser igual o superior a la establecida en cada categoría de suelo no urbanizable y como mínimo la establecida en la parcela mínima agraria establecida en la Ley Agraria o parcela catastral existente, teniendo que ser esta parcela catastral mayor que la parcela mínima agraria.

- Tendrá la cubierta preferentemente de teja o chapa no reflectante (color verde o rojo), con paredes enfoscadas y pintada en blanco.
- Altura máxima 7.00 metros (a la altura de alero de cubierta),
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.
- Superficie máxima construida: 150 m². Para parcelas inferiores a 5.000 m².
- En parcelas con una superficie superior a 5.000 m² se podrá ampliar la superficie máxima construida hasta los 500 m².
- Se solicitará proyecto de ejecución redactado por técnico cualificado.

- EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDADES GANADERAS.

1.- Esta actividad requiere la construcción necesaria destinada a la estabulación del ganado, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones propias de la actividad, así como las construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos de forma intensiva.

- Altura máxima 7.00 metros (al alero de la cubierta), salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- Unidad Mínima de Actuación 5.000 m².
- Tendrá la cubierta preferentemente de teja o chapa no reflectante (color verde o roja), paredes enfoscadas y pintadas en blanco.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.

- Las fincas donde se implante una instalación de interés Público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- Se plantará arboleda alrededor de la construcción para integrarla en el paisaje.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 500 metros.

2.- Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones

3.- Para la obtención de licencia urbanística correspondiente será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como el correcto tratamiento de los residuos generados por la actividad.

4.- Será necesario la declaración de Interés Público por ser una implantación en Suelo No Urbanizable, según el art. 42 de la LOUA.

- INSTALACIONES PARA PARQUES RURALES-RECREATIVOS

Áreas recreativas: Instalaciones para la realización de actividades al aire. Con instalación permanente de mesas, bancos y barbacoas de piedra. Se permite una construcción auxiliar, siempre que se justifique su necesidad, de 50 m² y 3,5 metros de altura para la ubicación de instalaciones propias de la actividad.

Se construirá con materiales y tipologías tradicionales.

- EQUIPAMIENTO PAISAJÍSTICO

Instalación de pequeños miradores con panel interpretativo del paisaje, construido con materiales no impactantes visualmente. Se situarán en senderos y vías tradicionales, como apoyo a la realización de actividades turístico-culturales.

- ALOJAMIENTO RURAL TURISTICO

Se incluyen en esta actividad los alojamientos de turismo rural bien sobre edificaciones existentes o bien de nueva planta sobre parcelas que tenga características idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Interés Público.

Se tramitará como actuación en suelo no urbanizable según la LOUA.

- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².
- Altura máxima dos plantas con 7.00 metros máximo de altura y o dos plantas. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- Tendrá la cubierta de teja mayoritariamente, aunque se puede permitir la plana.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- ALOJAMIENTO TURISTICO EN CUEVAS

Se incluyen en esta actividad los alojamientos de turismo en cuevas excavadas en el terreno. Son complejos destinados a desarrollar la instalación mediante la construcción de cuevas excavadas en el terreno pudiendo tener o no también construcciones sobre rasante. Se le podrán instalar también distintas infraestructuras como piscinas, pistas deportivas, etc.

Se pueden realizar bien sobre edificaciones existentes o bien de nueva planta sobre parcelas que tenga características idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Interés Público.

Se tramitará como actuación en suelo no urbanizable según la LOUA.

Características para edificaciones solo en cueva:

- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².
- Altura máxima dos plantas con 7.00 metros máximo de altura y o dos plantas. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- Separación a linderos 7 metros, medida la distancia desde la línea que delimita la pared de la habitación más cercana a la linde de cueva hasta la linde de la parcela.
- Separación a caminos 10 metros, medida la distancia desde la línea que delimita la pared de la habitación más cercana a la linde de cueva hasta la linde de la parcela.
- Separación a carretera 25 metros, medida la distancia desde la línea que delimita la pared de la habitación más cercana a la linde de cueva hasta la linde de la parcela.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros, medida la distancia desde la línea que delimita la pared de la habitación más cercana a la linde de cueva hasta la linde de la parcela.
- La imagen exterior de la cueva debe ser una terminación tradicional de edificación en cueva con la fachada de la cueva revestida con mortero y pintada pudiendo llevar aleros de tejas, siempre en consonancia con la imagen de cuevas tradicionales. No se permitirá las placas metálicas para cubrir la edificación.

- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%. Esta superficie se calculará utilizando la superficie útil que ocupa la cueva sobre el terreno.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

Características para edificaciones en cueva y exteriores sobre rasante :

- Al ser la unión de edificación en cueva excavada y sobre rasante se tendrá en cuenta los dos tipos de construcción como una única unidad constructiva. Teniendo en cuenta que esta unidad debe de cumplir las siguientes características.
- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².
- Altura máxima dos plantas con 7.00 metros máximo de altura y o dos plantas. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- La parte exterior tendrá la cubierta de teja mayoritariamente, aunque se puede permitir la plana.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%. Será la ocupación que suma tanto la cueva como la zona exterior.
- La imagen exterior del conjunto presentará una terminación tradicional de cuevas utilizando revestimientos de morteros pintados, ladrillos vistos en zonas puntuales, aleros de madera, aleros de tejas, etc, siempre pensando en una imagen tradicional. Las chimeneas de las cuevas presentaran una terminación tradicional.

- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- VIVIENDA VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA GANADERA

Se incluyen en esta actividad los alojamientos sobre edificaciones ya existentes en SNU o de nueva planta sobre parcelas que tenga características idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes.

Se permitirá la construcción de vivienda vinculada a la explotación agraria ganadera del terreno, tal como se establece en el art. 52, B), b) de la LOUA.

- Se justificará su parcela mínima de cultivo.
- Se justificará que la parcela está en explotación con certificado visado por técnico competente.
- El promotor deberá justificar la relación económica con la explotación.
- Unidad Mínima de Actuación: Parcela mínima de cultivo.
- Altura máxima dos planta o 7.00 metros.
- Tendrá la cubierta de teja.
- Tendrá una superficie máxima construida de 150 m² para uso vivienda, pudiendo tener mas superficie para almacenes.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de esta vivienda vinculada al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO.

Se entiende como equipamiento social y comunitario aquellas actividades, tanto públicas como privadas, encaminadas a dotar al municipio de servicios necesarios para satisfacer las necesidades colectivas de la población y que contribuyan al auge de la economía del municipio. (definición capítulo IX "Condiciones Particulares de la edificación de uso y equipamiento comunitario" de las NN.SS.)

Podrán ser:

- Centro cívico social.
- Centro cultural.
- Centro docente.
- Centro sanitario.
- Centro asistencial.
- Centro deportivo.
- Centro comercial.
- Centro administrativo.
- Centro religioso.
- Centro de equipamiento sin especificación.
- Etc.

Con independencia de su titularidad pública o privada, se ubicarán bien sobre edificaciones existentes o bien de nueva planta sobre parcelas idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Interés Público.

- Número de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima dos plantas con 8.00 metros máximo de altura. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².
- Tendrá la cubierta preferentemente de teja si bien podrá ser plana
- Separación a linderos 7 metros.

- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes, siempre que no sean del mismo complejo, será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- CAMPIG Y CAMPAMENTOS.

Con independencia de su titularidad pública o privada, se ubicarán bien sobre edificaciones existentes o bien de nueva planta sobre parcelas idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Interés Público.

- Numero de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima dos plantas con 7.00 metros máximo de altura. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².
- Tendrá la cubierta preferentemente de teja si bien podrá ser plana
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes, siempre que no sean del mismo complejo, será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- EDIFICACIONES VINCULADAS CON LA IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

1.- Las infraestructuras en Suelo no urbanizable se derivan en todos los casos de la necesidad de su implantación por motivos de su declaración de Interés Público. En otros casos, y tratándose de elementos territoriales: ríos, acequias, caminos rurales, etc., en los que se pretendan llevar a cabo actuaciones tales como acondicionamiento, encauzamiento o tratamientos, será imprescindible la autorización de los Organismos competentes para llevarlas a cabo.

2.- Se entiende por edificaciones vinculadas a las Infraestructuras, todas aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3.- Se entiende por edificaciones vinculadas a las infraestructuras, las casetas de peones, instalaciones para mantenimiento de las carreteras y autopistas, estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica, etc. Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura, y tendrán una superficie atendiendo a sus necesidades, debidamente justificadas en proyecto y serán actuaciones de pequeña entidad. Aquellas edificaciones que tengan sentido solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

- PLANTAS DE ENERGÍAS RENOVABLES.

1.- Se podrá realizar actuaciones de generación de energía mediante fuentes renovables, siempre que el suelo sobre el que se pretenda instalar su uso sea compatible. Se adaptará a la ley Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.

2.- Se podrán implantar infraestructuras de energía renovables, subestaciones eléctricas, líneas eléctricas, etc , sobre el SNU siempre que su uso sea compatible para la categoría donde se quiera implantar.

3.- Las características serán las siguientes:

- Requerirán la justificación de la interés público de su objeto según art. 42 de la LOUA..
- Se ubicarán sobre parcelas mayores de 5.000 m².
- Los postes eléctricos de las líneas eléctricas no tendrán parcela mínima.

Características de la construcción entendida como edificios, naves, oficinas, almacenes, etc componentes de la actuación.

- Altura máxima dos plantas y/o 8.00 metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- Tendrá la cubierta de teja, chapa metálica de color, plana, o otra terminación justificada en el proyecto acorde con el medio donde se construya.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable por el presente será de 200 metros. En este caso se medirá que la valla delimitadora de la

actuación se encuentre a más de 200 m del límite del suelo urbano o urbanizable.

Características de los elementos captadores de energía.

- Altura de los elementos: la determinada según los estudios técnicos de proyecto que se presente, atendiendo a la justificación expresa por las características de la actividad.
- Separación a linderos 7 metros de cualquier parte del elemento captador.
- Separación a caminos 10 metros de cualquier parte del elemento captador.
- Separación a carretera 25 metros de cualquier parte del elemento captador.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros de cualquier parte del elemento captador.
- Respecto de la ocupación los elementos receptores no consumirán ocupación. Se atenderá a condicionante técnicos en cuanto a su ubicación y dimensiones de separación entre ellos definidos en los proyecto técnicos.

INVERNADEROS - UMBRÁCULOS

I.- Disposiciones Generales.

I.1.- Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular los límites y condiciones a imponer en la construcción, instalación, explotación y/o abandono de invernaderos, umbráculos o instalaciones análogas de manera que se puedan cumplir los siguientes fines: fomentar el desarrollo de las actividades agrícolas conforme a sus potencialidades, facilitando las infraestructuras rurales que esta actividad demanda; favorecer la integración paisajística y la ordenación de las zonas productivas agrícolas intensivas mediante la regulación general de las construcciones en invernadero; asegurar la correcta gestión de los residuos generados por las actividades agrarias; facilitar las actuaciones públicas tendentes a la mejora de las infraestructuras de riego; y preservar de las actividades agrícolas las áreas de interés ambiental, patrimonial, cultural y territorial.

I.2.- Concepto de invernadero, umbráculo.

Invernadero: Se entiende por invernadero el elemento constructivo y uso, provisional y temporal, para la explotación agrícola del terreno donde se instale, consistente en una instalación provisional y temporal construido, con elementos de estructura, anclados o apoyados en el suelo, realizados con materiales metálicos, hormigón, madera, etc, recubiertos en su zona superior o cubierta y laterales mediante plástico, cuya finalidad es controlar los factores de producción para permitir el cultivo agrícola, formando parte del mismo cuantas instalaciones o elementos sean necesarios para su explotación. Podrá estar instalado todo el año o sólo un periodo de meses del año (sólo unos meses de explotación). Para disminuir el impacto visual de estas instalaciones se deberá de mantener la instalación en un buen estado de conservación y limpieza.

Umbráculo: Se entiende por umbráculo el elemento constructivo y uso, provisional y temporal, para la explotación agrícola del terreno donde se instale, consistente en una instalación provisional y temporal construido, con elementos de estructura, anclados o apoyados en el suelo, realizados con materiales metálicos, hormigón, madera, etc, recubiertos en su zona superior o cubierta y laterales mediante malla de plástico, cuya finalidad es controlar los factores de producción para permitir el cultivo agrícola, formando parte del mismo cuantas instalaciones o elementos sean necesarios para su explotación. Sólo podrá estar instalado los meses de producción. Para disminuir el impacto visual de estas instalaciones en los meses que no estén en producción, la malla de cubrición, lateral y superior deberá estar retirada de la instalación. Los elementos constructivos estructurales podrán mantenerse sin que se deban de desmontar entre periodo y periodo de explotación, siempre que su aspecto no perjudique al paisaje y la instalación presente un buen estado de conservación y limpieza.

I.3.- Ámbito de aplicación.

1.- La presente Ordenanza será de aplicación a las instalaciones definidas como invernaderos, umbráculos, en el artículo anterior sitas en este Término.

2.- Las normas contenidas en esta Ordenanza serán de aplicación directa a los nuevos invernaderos, umbráculos y proyectos de renovación de los existentes. A los invernaderos ya existentes se aplicará en los que reglamentariamente se determine en los puntos siguientes.

I.4.- Separación a suelo urbano.

La línea de invernadero se distanciará una distancia de 50 metros del límite de suelo urbano.

II.- Organización de las instalaciones sobre la parcela.

II.a.- Disposiciones sobre la instalación, distancias, ocupación y forma:

II.a.1.- Zona libre de parcela.

Toda explotación de invernadero - umbráculo deberá dejar una superficie mínima sin invernadero sobre la parcela que será destinada a zona de servicios de manipulación agrícola, trasiego y estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos, quedando prohibido utilizar para ello caminos y zonas comunes.

Esta superficie será función de la superficie total del invernadero - umbráculo, según lo establecido en la siguiente tabla:

Superficie del invernadero m ²	Zona libre de parcela m ²
De 0 a 3.000 m ²	150 m ²
De 3.001 a 5.000 m ²	250 m ²
De 5.001 a 8.000 m ²	350 m ²
Mayores de 8.000 m ²	5% más un 1 % adicional a cada hectárea o fracción de esta que se supere la última cifra.

II.a.2.- Retranqueo.

1.- Las explotaciones de invernadero-umbráculo, deberán retranquearse respecto de los linderos, vías de comunicación y vías pecuarias, al objeto de que sean accesibles para limpieza y desinfección y permitan la circulación libre de las ventilaciones de los invernaderos.

2.- Se establece un retranqueo mínimo del invernadero-umbráculo y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de parcela contiguas de un metro medido desde el borde de la edificación o bien, desde la colocación de los cerramientos del invernadero. No se permitirán invernaderos - umbráculos adosados.

3.- Respecto del viario municipal, o de cualquier otra servidumbre existente, los invernaderos - umbráculos deberán separarse 4 metros desde el eje. Para el resto de las vías de comunicación se estará en lo dispuesto en la normativa vigente.

4.- El retranqueo mínimo con respecto a viviendas, almacenes y otros edificios no vinculados al invernadero - umbráculo será de 5 metros.

II.a.3.- Drenaje de pluviales.

1.- Los invernaderos - umbráculos deberán disponer de los elementos necesarios para recoger el agua de lluvia. Dichas aguas podrán ser almacenadas y utilizadas posteriormente para riego.

2.- La cubierta del invernadero - umbráculo deberá estar dotada de un dispositivo de colecta de aguas pluviales que conduzca dichas aguas mediante cauces naturales o artificiales, debidamente calculados, hasta la balsa de riego en caso de disponer de ésta, o hasta la red de drenaje general, sea natural o artificial. El vertido a cauces o acequias de la red de evacuación de pluviales necesitará de la autorización del organismo competente.

3.- En todo caso, queda absolutamente prohibido evacuar las aguas sobre colindantes o caminos de uso público.

II.a.4.- Restauración paisajística.

1.- El impacto visual de las explotaciones deberá ser minimizado mediante la implantación de medidas correctoras consistentes en el apantallamiento vegetal de las instalaciones y la revegetación de los taludes expuestos a la cuenca visual predominante. Estas medidas correctoras serán exigibles para la instalación en nuevos invernaderos - umbráculos y hacerse cumplir en un plazo de 5 años para los invernaderos ya consolidados.

2.- Se entiende por pantalla vegetal o mixta la cubierta de vegetación de diferente porte, cuya función es eliminar el impacto visual de la explotación de invernadero - umbráculo, consistente en una barrera localizada en la periferia de la explotación expuesta a la cuenca visual, cuya altura máxima no será superior a la altura de la banda del invernadero - umbráculo.

3.- Se entiende por cuenca visual predominante el área geográfica ocupada por núcleos de población, vías de comunicación más frecuentadas y zonas de uso público desde donde es visible una instalación.

4.- Los taludes generados por las obras de construcción, explotación o abandono ligadas al invernadero - umbráculo deberán ser vegetados con especies autóctonas de diferente porte que protejan el suelo de los efectos de la erosión, de la dispersión del polvo y eliminen el impacto visual.

II.a.5.- Zona de servidumbre de protección.

Se prohíbe la implantación de nuevos invernaderos - umbráculos en la zona del dominio público hidráulico, salvo si obtienen la preceptiva autorización del organismo competente.

II.a.6.- Seguridad y mantenimiento de la instalación.

El titular de la licencia o el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias que garanticen la seguridad de la instalación y su mantenimiento aún cuando permanezca sin explotar. En concreto deberá cuidarse la no presencia de residuos, plásticos, envases, hierbas y restos de cosechas, así como el buen estado de cauces, desagües y taludes.

La no realización por parte del titular de la licencia o el propietario del mantenimiento y limpieza y ornato de la instalación, dará lugar a que el ayuntamiento acometa los dichos trabajos de limpieza mantenimiento y ornato público, siendo el coste de dichos trabajos sufragados o pagados por el titular de la licencia o propietario.

II.b.- Movimiento y transformación de tierras:

II.b.1.- Movimiento y transformación de tierras.

1.- En las actuaciones que supongan movimiento de tierras en las explotaciones agrícolas serán de aplicación directa las siguientes determinaciones:

- a) No se autorizarán actuaciones en terrenos con pendientes superiores al 25%, medidas sobre franjas de terreno paralelas a las curvas de nivel y de 100 metros de ancho. Las transformaciones de laderas con pendientes mayores del 5%, o aquellas que generen taludes de más de 3 metros de alto o pendiente superior al 1:1, requerirán la aportación de un informe técnico sobre las repercusiones ambientales de la transformación y las medidas correctoras necesarias que se implantarán, suscrito por técnico competente.
- b) Cuando el movimiento de tierras afecte a superficies forestales o terrenos agrícolas abandonados más de 10 años o se puedan ver de alguna manera afectados estos terrenos, será preceptiva la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
- c) Si la transformación de tierras afectase a barrancos o cursos pluviales, ya sean perennes o estacionales, será preceptiva la autorización del organismo administrativo competente.
- d) Cualquier transformación deberá realizarse sin afectar al viario, las acequias o cualquier infraestructura preexistente.
- e) A fin de minimizar los impactos de esta fase de construcción, las zonas sujetas a transformación deberán implantar medidas que impidan la dispersión de polvo, caída de piedras, derrame de líquidos contaminantes y cualquier otro impacto sobre el medio natural.

II.c.- Gestión de residuos agrícolas:

II.c.1.- Gestión de residuos.

1.- Tipos de residuos agrícolas.

En los invernaderos - umbráculos se pueden producir distintos tipos de residuos, los cuales se relacionan a continuación sin perjuicio de la existencia de otros:

- Residuos orgánicos procedentes de los distintos cultivos y restos de cosechas.
- Residuos plásticos procedentes de cubiertas y laterales de los invernaderos.
- Cubiertas de melos.
- Tuberías de riego, cajas de cosechas y envases de material plástico de productos no peligrosos.
- Envases de productos fitosanitarios.
- Alambres y postes de madera o metálicos.
- Substratos de cultivos hidropónicos (lama de coco, perlita, vermiculita, etc.)
- Materiales de desecho de la construcción (escombros, mampostería, hormigones y áridos).
- Arenas y gravas.
- Residuos procedentes de limpieza de acequias.

2. Gestión de los residuos.

- 1) Las explotaciones de invernadero - umbráculo contarán, dentro de la parcela, con los contenedores adecuados para el acopio de los residuos generados en su actividad en función de su naturaleza y estacionalidad, depositando de forma diferenciada y sin mezclar, al menos, las fracciones orgánicas (restos de cosechas, destríos, etc), plásticos de cubierta, malla, fitosanitarios e inertes, para su puesta a disposición del gestor correspondiente. Los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento o, en su defecto, el organismo o empresa en quien se delegue esta responsabilidad, arbitrarán puntos de acopio comunes para la retirada de los residuos, donde los propietarios deberán trasladarlos, y así como normas de localización y presentación.
- 2) Los contenedores destinados a acumular los residuos orgánicos deberán garantizar su estanqueidad a fin de evitar su dispersión durante el almacenamiento y transporte. Los contenedores destinados a acumular los residuos de fin de cosecha deberán ser retirados en un plazo máximo de 48 horas, salvo casos de fuerza mayor. En las explotaciones localizadas a menos de 1.000 m. de los cascos urbanos, este plazo será de 24 horas.
- 3) La superficie reservada para la localización de los contenedores se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria para la correcta evacuación de los lixiviados hasta la zona destinada a su gestión (depósito, arqueta etc.).
- 4) El propietario deberá cumplir los requisitos exigidos por la normativa vigente relativos a la gestión de sus residuos, debiendo poner a disposición de los agentes municipales la documentación acreditativa de ello cuando esta les sea exigida.
- 5) En todo caso, queda terminantemente prohibida la quema o incineración de plásticos, mallas o residuos agrícolas.

3. Los Residuos no agrícolas se gestionarán según la normativa vigente.

II.d.- Normas específicas a cumplir en el entorno de núcleos urbanos:

II.d.1.- Franja de protección.

1.- Se establece una franja de protección para los núcleos urbanos de 50 metros de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal. Esta franja será de aplicación al suelo no ocupado por invernaderos - umbráculos en el momento de aprobación de este Plan General.

2.- En las zonas localizadas a una distancia inferior a 500 metros de un núcleo de población serán exigibles los siguientes requisitos:

- a) Las pistas de acceso y zonas de servicios ligadas a vehículos y maquinaria deberán estar pavimentadas o tratadas con productos aglomerantes a fin de minimizar la producción de polvo. El cambio de substrato o cualquier otra actividad que suponga movilización de partículas deberá realizarse con las adecuadas medidas de protección que minimicen su dispersión (riego, cubrimiento, etc.).
- b) Siempre que existan accesos alternativos, no podrán realizarse otros a las explotaciones desde los viales del casco urbano, ni orientados hacia el perímetro de éste. Los accesos se realizarán evitando el tránsito de vehículos y maquinaria por el casco urbano.
- c) La orientación de las ventilaciones de las explotaciones colindantes con el núcleo urbano será paralela a la disposición del contacto entre ambos, nunca perpendicular.

III.- Procedimiento de solicitud de licencias.

III.1.- Solicitudes de licencia: documentación.

1.- Para la construcción y/o instalación de invernaderos - umbráculos o instalaciones análogas será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

2.- La solicitud de licencia se ha de presentar en el registro general del Ayuntamiento acompañada de la siguiente documentación:

a) Solicitud del interesado.

b) Proyecto técnico:

c) Informe técnico incluido en el proyecto, con las repercusiones ambientales y medidas correctoras, en su caso, incorporando además los siguientes planos:

- Plano de situación a escala 1/25.000 en el que se señale con exactitud el emplazamiento de la finca respecto de la que se solicita licencia para la instalación.
- Plano de la finca a escala adecuada en el que se detallen claramente las instalaciones a realizar: linderos, superficie invernada, balsa, almacén, desagüe de pluviales, ubicación de residuos y zona de servicios de manipulación, trasiego estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos.
Vendrán acotadas las distancias de cada una de las instalaciones respecto a los ejes y márgenes de los caminos y de los linderos.
Asimismo se localizarán los caminos, explotaciones cercanas, barrancos, viviendas, construcciones, etc.
- Plano parcelario de la explotación.
-

d) Justificación documental de las medidas a adoptar para la correcta evacuación de las aguas pluviales mediante los cálculos correspondientes.

e) Presupuesto de las obras a realizar: movimiento de tierras, muros perimetrales, balsa, almacén, estructura, instalaciones, elementos atenuantes, etc.

f) Autorización de los diferentes organismos administrativos competentes en función del tipo y ubicación de las explotaciones (Consejería de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica, etc.).

g) Modelo 904 que justifique haber solicitado ante el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria el cambio de uso del suelo con destino a invernadero. Este justificante deberá aportarse en el plazo máximo de dos meses desde el momento de presentación de la solicitud o bien desde su otorgamiento.

h) Informe ambiental sobre repercusiones ambientales y medidas correctoras a las que hubiere lugar, suscrito por técnico competente.

i) Documento que justifique el abono de la tasa correspondiente.

3.- En las actuaciones que superen los 20.000 m² de superficie será necesario, además, proyecto de ordenación del área a invernarse, con indicación de: viario de acceso a las distintas fincas y tipo de firme del mismo, estructura interna de la red de riego y conexión con la red general y estructura interna del abastecimiento de energía eléctrica.

4.- Cuando las solicitudes para obtener las correspondientes licencias se presenten sin la documentación señalada o contengan defectos formales, se procederá por el servicio receptor de las solicitudes a requerir inmediatamente al interesado a fin de que proceda a subsanar o presentar la documentación que falte en el término de diez días, suspendiéndose por el mismo tiempo el plazo legal para concesión de la licencia, salvo en los casos en que no pueda proceder la subsanación por circunstancias ajenas a la voluntad del interesado, en los que podrá prorrogarse dicho plazo legal.

Si los interesados no procedieran a subsanar o a corregir los defectos señalados, se procederá de forma automática al archivo del expediente sin más trámite.

III.2.- *Procedimiento y resolución.*

El procedimiento se ajustará a lo previsto en la normativa urbanística vigente para la obtención de cualquier licencia, teniendo en cuenta lo siguiente:

- 1.- Será preceptivo informe favorable sobre repercusión ambiental emitido por el Servicio Municipal de Medio Ambiente. En caso de que éste sea desfavorable deberá ser razonado y motivado.
- 2.- Siempre que la documentación del expediente esté completa, el procedimiento será resuelto por el órgano competente en el plazo máximo de 30 días.
- 3.- En ningún caso podrá adquirirse por el procedimiento anterior facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística o de la normativa ambiental establecidas.
- 4.- Las licencias concedidas autorizan tanto la instalación como el funcionamiento de la actividad o instalación en las condiciones reflejadas en el documento de licencia, sin perjuicio de las comprobaciones que la Administración Municipal o cualquier otra considere procedentes en el ejercicio de las facultades de control y disciplina que la normativa vigente otorga a la misma.
- 5.- Una vez otorgada la licencia, el titular de la instalación tiene el deber de documentarla y exponerla a las autoridades en la explotación. (o en su defecto, fotocopia compulsada de la misma).

IV: Régimen sancionador

IV.1.- *Responsabilidades por las infracciones.*

Las acciones u omisiones que infrinjan lo prevenido en la presente Ordenanza, generarán responsabilidad de naturaleza administrativa, sin perjuicio de la exigible en vía penal, civil o de otro orden en que se pueda incurrir.

IV.2.- *Graduación de las sanciones.*

1.- La graduación de las sanciones se determinará en función del daño o riesgo ocasionado, el beneficio obtenido y el grado de malicia del infractor, así como la concurrencia de circunstancias agravantes o atenuantes.

2.- Se considerarán circunstancias agravantes de la responsabilidad administrativa las siguientes:

- a) El riesgo de daños a la salud de las personas y del medio natural.
- b) La reincidencia por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza por el infractor, cuando así haya sido declarado por resolución firme.
- c) Cantidad y características de los residuos, en su caso, implicados en la infracción.
- d) Obstaculización de la labor inspectora.

3.- Tendrá la consideración de circunstancia atenuante de la responsabilidad administrativa definida en la presente Ordenanza, la adopción espontánea, por parte del autor de la infracción, de medidas correctoras con anterioridad y/o durante la tramitación del expediente sancionador.

IV.3.- *Infracciones a las disposiciones sobre instalación, distancias, ocupación y forma.*

Tendrán la consideración de infracciones administrativas en materia de incumplimiento de las disposiciones sobre instalación, distancias, ocupación y forma, las siguientes:

1. El incumplimiento de las medidas previstas de superficie mínima libre sin invernarse.
2. El incumplimiento de las distancias mínimas de retranqueo respecto de linderos y vías de comunicaciones.
3. El carecer de licencia para la instalación.
4. El vertido de aguas sobre colindantes, caminos o zonas comunes.
5. El vertido de aguas sobre red sin autorización del órgano competente.
6. La no colocación de apantallamiento visual.
7. La falta de mantenimiento del apantallamiento visual.
8. La no revegetación de taludes y terraplenes.

IV.4.-Infracciones en materia de movimientos de tierras.

Sin perjuicio de las previstas en la normativa vigente, se considerarán infracciones administrativas las siguientes:

1. La transformación de terrenos con pendientes superiores a las definidas en esta Ordenanza.
2. La transformación, sin informe técnico sobre las repercusiones ambientales, en los casos que corresponda, según la presente Ordenanza.
3. La transformación sin autorización del organismo competente.
4. La transformación de tierras que afecten al viario, las acequias o cualquier infraestructura preexistente.
5. La no adopción de medidas adecuadas para la minimización de los impactos.
6. No tener a disposición de los agentes municipales la correspondiente licencia, o fotocopia compulsada de la misma, o la negativa a exhibirla.

IV.5.- Infracciones en materia de residuos agrícolas.

Se considerarán infracciones administrativas las siguientes:

1. El traslado inadecuado de los residuos en vehículos de transporte, de forma que provoque su caída durante el trayecto.
2. El efectuar mezcla de residuos en los contenedores.
3. La no estanqueidad de los contenedores destinados a acumular residuos.
4. El mantenimiento de contenedores llenos y abiertos con residuos sólidos en las cercanías de los invernaderos por un tiempo superior a los plazos establecidos en cada caso.
5. La no cubrición con solera de hormigón la superficie reservada para los contenedores así como su inadecuado mantenimiento.
6. La inadecuada gestión de los lixiviados.
7. La quema o incineración de plásticos o residuos agrícolas.
8. La no conservación, a disposición de los agentes municipales, la documentación relativa a la gestión adecuada de los residuos o la negativa a facilitarla.
9. El esparcimiento en las inmediaciones de los invernaderos, de restos, desechos y residuos agrícolas.
10. El depositar residuos agrícolas en puntos o zonas distintas a los establecidos para tal fin.
11. La gestión inadecuada de residuos de envases y de fitosanitarios.
12. La inexistencia de contenedor para el acopio de residuos.

IV.6.- Sanciones de las infracciones.

1. Se considerarán infracciones graves las administrativas referidas a los puntos 1,2, 3 y 6 del apartado IV.3; puntos 1,2 y 3 del apartado IV.4; y finalmente las contenidas en los puntos 11 y 12 del apartado IV.5.
2. En general, tienen la consideración de infracciones leves, los incumplimientos de obligaciones y la realización de actos o actividades prohibidas en la presente Ordenanza o en la normativa aplicable que no tengan la consideración de graves.
3. Las infracciones graves serán sancionadas con multa de hasta 30.000 euros y las leves con multa de hasta 3.000 euros.

IV.7.- Competencias sancionadoras.

1. Las infracciones a los preceptos de esta Ordenanza serán sancionadas por el Alcalde u órgano en quien delegue.
2. El procedimiento se iniciará de oficio por la propia Administración Municipal, en virtud de su función inspectora, o a instancia de parte mediante la correspondiente denuncia, tramitándose conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
3. Las denuncias que formulen los agentes de la autoridad tendrán valor probatorio, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan señalar o aportar los interesados.

IV.8.- Procedimiento sancionador.

1. El procedimiento sancionador por infracciones a la presente Ordenanza se tramitará con sujeción a las normas establecidas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el Real Decreto 1398/1993 de 4 de agosto, del Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, en la Ley

7/1994 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en las demás normas que sean aplicables.

2. De la valoración de daños y perjuicios se dará vista al presunto infractor, quien podrá exigir que se lleve a cabo, a su costa, una tasación pericial contradictoria.

IV.9.- Medidas precautorias.

Sin perjuicio de la delimitación de las responsabilidades a que hubiere lugar y consiguiente imposición de sanciones, la comisión de las infracciones administrativas tipificadas en la presente Ordenanza llevará aparejadas, en cuanto procedan, las siguientes consecuencias, que no tendrán carácter sancionador:

1. Inmediata suspensión de obras o actividades.
2. Reparación por la administración competente y con cargo al infractor, de los daños que hayan podido ocasionarse, incluida la satisfacción de indemnizaciones por daños y perjuicios.
3. Adopción de las medidas correctoras o preventivas que sean necesarias para evitar que se produzcan o que se sigan produciendo daños ambientales.
4. La puesta en marcha de los trámites necesarios para la suspensión o revocación de la autorización otorgada en contra de los preceptos de la presente Ordenanza.

IV.10.- Multas coercitivas.

A fin de obligar a la adopción de medidas preventivas y a la restitución ambiental que proceda, se podrán imponer multas coercitivas sucesivas de hasta 300 euros cada una, que se aplicarán una vez transcurrido el plazo otorgado para la adopción de las medidas ordenadas.

IV.11.- Vía de apremio.

Las cantidades adeudadas a la Administración en concepto de multa o para cubrir los costes de restauración o reparación y las indemnizaciones a que hubiere lugar podrán exigirse por vía de apremio.

IV.12.-Destino de las cantidades recaudadas.

Las cantidades que ingrese la Administración Local en concepto de impuestos o sanciones relacionadas con el objeto de esta Ordenanza, serán destinadas íntegramente a la mejora del medio rural (caminos, habilitación de espacios para el depósito de residuos, restauración ambiental, etc...)

USOS DENTRO DE ESTA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

USOS PROHIBIDOS:

- Actuaciones que ocasionen la destrucción del medio natural.
- El vertido de sustancias que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos.
- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.
- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades agroganaderas.
- Construcción de vertederos.

USOS PERMITIDOS:

- Los usos encaminados a la restauración y diversificación vegetal.
- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias de riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial.
- Plantaciones arbóreas y arborescentes
- Actuaciones encaminadas a la estabilización de vertientes y o conservación de suelos.
- Las actuaciones encaminadas a la mejora ambiental y paisajística del ámbito.
- Parques rurales y recreativos.
- Ganadería extensiva e intensiva.
- Instalaciones para parques rurales recreativos.
- Equipamientos paisajísticos.
- Merenderos y ventas.
- Caseta de aperos.
- Naves agrícolas.

- Edificación para actividades ganaderas.
- Alojamientos rurales.
- Complejos turísticos en cuevas.
- Equipamiento social y comunitario.
- Vivienda vinculada a uso agrícola, forestal o ganadero. Art. 52 LOUA.
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
- Instalaciones, edificaciones declaradas de interés social y su uso no esté prohibido.
- Parques de energías renovables.
- Construcción de invernaderos - umbráculos desde el límite de la autovía A-92 hacia el norte del término municipal.

7 DOMINIO PÚBLICO DE CAUCES

Previamente a este capítulo del Dominio Público de Cauces y atendiendo al informe del Departamento de Prevención y Control Ambiental /MLR de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio Delegación Territorial de Granada para este expediente 1772/2014 respecto del Informe Ambiental Estratégico con fecha de salida 21/01/2016, para esta innovación se tendrá en cuenta para los suelos incluidos en el Dominio Público de Cauces la siguiente cautela:

CAUTELA: Para la autorización de construcciones en las zonas asociadas a los cauces deberá solicitarse y obtenerse informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Salvo informe favorable del Organismo de Cuenca, las construcciones susceptibles de autorización no se podrán localizar sobre dominio público hidráulico, zona de servidumbre o zonas inundables. Asimismo, acorde al Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, que será independiente de cualquier otra autorización que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administrativas públicas.

BASE LEGAL.

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria (estatal), en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, así como cualquier otra normativa que le fuere de aplicación.

Se observará igualmente, en lo que no se oponga a lo anterior, lo dispuesto en el Real Decreto 849/1.986 de 11 de Abril por la que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, además del Real Decreto 927/1988 de 29 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica. Además de la Ley 42/2007 de 13 de Diciembre de Patrimonio Natural y de Biodiversidad. Además del Decreto 189/2002 que aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

PROHIBICIONES.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Si la ejecución de algunas unidades contemplara actuaciones sobre cauces, se tenderá a la adopción de soluciones que excluyan el entubamiento/cubrimiento de los mismos, ya que éstas impiden la integración paisajística de los cauces y ocasionan problemas para la limpieza que los acarrees de tormentas generan.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los

terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

ZONAS DE AFECCION.

Partiendo de la definición de "cauce natural" de una corriente continua o discontinua , como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; de "riberas" como las fajas laterales de los cauces situadas por encima del nivel de aguas bajas; y de "márgenes", como los terrenos que lindan con los cauces; se define una "ZONA DE SERVIDUMBRE" de 5 metros de anchura desde el límite del dominio público hidráulico, para uso público que garantice el paso/recorrido del cauce y que se replanteará reglamentariamente; y una "ZONA DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD" (policía) de 100 metros de anchura desde los márgenes, en los que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Esta distancia puede ser modificada por el organismo competente en materia de aguas, en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas (barranqueras, áreas inundables....).

Cualquier actuación dentro de esa zona de policía deberá contar con informe favorable del organismo competente en materia de aguas.

Se deberá solicitar autorización para las actuaciones que se realicen sobre los terrenos comprendidos dentro de las unidades de ejecución y suelos urbanizables en contacto con cauces.

ZONA DE SERVIDUMBRE.

La Zona de Servidumbre (para paso y/o recorrido del cauce) definida anteriormente, tendrá los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, paso para actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas o bienes, y varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional; pudiendo los propietarios de ellas sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del organismo del que dependa la cuenca, en este caso el organismo competente en materia de aguas.

Se establece una franja de 5 metros de anchura (medida de forma horizontal para cada margen desde el límite del dominio público hidráulico).

Cualquier actuación dentro de esa zona de servidumbre deberá contar con informe favorable del organismo competente en materia de aguas.

ZONA DE PROTECCION Y SEGURIDAD. (POLICIA)

En la Zona de Policía quedan sometidos a autorización del organismo competente en materia de aguas, las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones de todo tipo (tengan carácter provisional o definitivo) y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua (zona de policía) queda delimitada por una línea a 100 m. a ambos lados del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por el Organismo competente en materia de aguas en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

Las autorizaciones dentro de esta zona requerirán autorización del organismo del que dependa la cuenca, en este caso el organismo competente en materia de aguas.

ZONAS INUNDABLES.

En las zonas consideradas inundables, determinadas mediante estudios realizados por el organismo competente en materia de aguas, no se podrá realizar ningún tipo de construcción que suponga un obstáculo a la avenida de periodo del retorno de 500 años.

No podrán autorizarse usos que supongan la construcción de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, y todo ello previa solicitud de autorización de ocupación al organismo correspondiente.

Los usos permitidos serán los de zonas verdes de uso público, pudiendo adscribirse al sistema general municipal.

VERTIDOS-RESIDUOS.

Queda prohibido con carácter general:

Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos, como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.

Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del medio público hidráulico.

AGUAS CONTAMINANTES.

Quedan prohibidos los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

FOSAS SÉPTICAS.

La construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable solo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

CONCESIONES.

Cualquier uso que se proyecte en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico debe ser objeto de la correspondiente concesión administrativa por parte del organismo competente en materia de aguas.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación del consiguiente expediente para la prevención ambiental, en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones.

EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Serán consideradas edificaciones fuera de ordenación aquellas ubicadas en el dominio público hidráulico, en zona de servidumbre o en zona inundable mientras no se realizaren las obras de defensa adecuadas para una avenida de periodo de retorno a 500 años.

CRITERIOS HIDROLÓGICOS E HIDRÁULICOS.

Las actuaciones en los cauces deberán ser respetuosas con sus riberas y márgenes, así como con las aguas que los recorren, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado, adoptando medidas que eviten su degradación y procuren su recuperación.

A la hora de proyectar las zonas afectadas por las actuaciones urbanísticas, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios de tipo hidrológico e hidráulico:

Deberá dejarse en su estado natural, libre de cualquier cerramiento o muro en una franja de 5 metros contados desde el límite del dominio público hidráulico, - el cual se estima que sensiblemente coincide con la zona ocupada por la avenida de periodo de retorno 10 años, de la cual se han obtenido sus límites en el estudio hidrológico-hidráulico -. Esta franja de 5 metros es la Zona de Servidumbre indicada en la Ley de Aguas, y deberá dejarse libre para el tránsito. No obstante, en dicha franja sí podrán disponerse, caminos, zonas verdes, etc... Se recomienda su utilización como zona verde, dejando una franja ajardinada que contenga el cauce en su estado natural, de acuerdo con las directrices establecidas en la Directiva Marco, que proponen integrar el cauce en su estado natural dentro del casco urbano.

Cualquier edificación destinada a vivienda deberá tener su planta inferior situada a una cota mínima de 0'5 m. por encima de la cota alcanzada por las aguas en ese punto para la avenida de periodo de retorno 500 años.

En general, deberán respetarse las indicaciones establecidas en el "Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces" (Decreto 189/2.002 de 2 de junio de la Junta de Andalucía), que en su artículo 14 establece las siguientes indicaciones:

1a) En los terrenos inundables de periodo de retorno 50 años no se permitirá edificación o instalaciones alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

1b) En los terrenos inundables de periodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0'5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de periodo de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0'5 metros por segundo, se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación

anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno es mayor a 0'2.

1c) En los terrenos inundables de periodo de retorno entre 100 y 500 años no se permitirán las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

2) Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Por ello, en caso de realizar alguna actuación dentro de la zona ocupada por la avenida de periodo de retorno 500 años, y se está en alguno de los casos anteriores, deberá realizarse un Estudio hidrológico-hidráulico en la zona afectada con los datos para las avenidas de periodos de retorno 50 y 100 años.

Deberán evitarse los encauzamientos, que tan solo se autorizarán en casos justificados. En el supuesto de proyectarse encauzamientos y puentes, deberán seguirse los siguientes criterios:

Normalmente no se aceptará embovedar los arroyos en una longitud importante, aunque sí la realización de los pasos transversales que sean necesarios, mediante puentes de sección libre adecuada, o en caso de caminos, pequeños vados mediante badenes.

En el caso de proyectarse un encauzamiento con tuberías de sección circular, el diámetro mínimo para longitudes superiores de 15 m. será de 1'80 m. En el caso de proyectarse otro tipo de secciones, se deberá de tener en cuenta que éstas sean visitables, por lo que la altura mínima deberá ser de 2,0 a 2,20 m. y 2,50 a 3,00m. de anchura o superiores a éstas.

El calado debe ser como máximo el 80 % de la altura de sección proyectada.

En obras de fábrica deberá respetarse un resguardo mínimo de 0,5 m.

La velocidad nunca deberá ser superior a los 6 m/s, por razones de erosión. Con carácter general, teniendo en cuenta la gran cantidad de materiales que transportan las aguas en las avenidas, la velocidad media de la corriente suele quedar por debajo de la velocidad crítica.

Para todas las conducciones cerradas se deberá cumplir:

Se deberá de calcular las sobre elevaciones en las curvas.

Se incluirán pozos de registro cada 50 mm y en los cambio de dirección.

Nunca deben entrar en carga.

8 DOMINIO PÚBLICO VÍAS PECUARIAS

BASE LEGAL.

Será de aplicación la Ley, 3 /1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y su Reglamento 155 /1.998, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

CLASIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN.

La clasificación y denominación de las vías pecuarias incluidas en este municipio fue realizada mediante el Proyecto aprobado por Orden Ministerial de 1/3/1969. Según dicho Proyecto solo existen las siguientes vías pecuarias en este municipio en la zona de suelo no urbanizable común:

- Cordel de Guadix a Almería.

CORDEL DE GUADIX A ALMERIA:

Deslinde aprobado por Resolución de fecha 25/07/2005, publicado en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 160 de 18/08/2005, al deslinde parcial aprobado por Resolución de 21 de octubre de 2008, publicada en el Boletín Oficial de la junta de Andalucía de 14 de noviembre de 2008 y a la clasificación aprobada por la orden ministerial de fecha 29/09/1966, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 06/10/1966, según se recoge a continuación:

1. CORDEL DE GUADIX A ALMERIA (también llamado CAMINO REAL) cuya descripción literal es la siguiente Procedente del término de Aldeire y con dirección al Este penetra en terrenos de La Calahorra por la Venta Colorá o de Malena, cruzando el camino de Gor, sigue entre terrenos de labor y dirección al Saliente para llegar a la Venta Jorge donde existe un Poso Abrevadero por la parte izquierda, seguidamente se atraviesa la carretera a la estación del F.C. siguiendo luego por tierras del Cortijo Perico, para llegar después al F.C. de la Minas de Alquife que cruza y siguiendo igual dirección por entre tierras de cereales hacia el Cortijo Papay (que queda por la izquierda) cruzando luego el camino de Charches, para llegar a la Venta de Vinagre y penetra en el término municipal de Ferreira.

Esta vía pecuaria se encuentra en la zona de Concentración Parcelaria de La Calahorra (polígono 5) y quedo reducida su anchura a 10 metros desde el inicio en el límite de términos con Aldeire, hasta el límite de términos con Ferreira. Actualmente se encuentra deslindado por resolución de fecha 25/07/2005 publicado en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 160 de 18/08/2005.

DOMINIO PÚBLICO.

Las Vías Pecuarias son de dominio público, quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas. No obstante, de acuerdo con lo establecido en el art. 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones e interés público, y excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquel.

AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por las vías pecuarias que atraviesan este término municipal comprendiendo su ancho legal.

En las zonas que no estén consolidadas como urbanas se exige que las vías pecuarias mantengan su ancho legal en toda su longitud.

Los tramos de estas vías pecuarias que se encuentren próximos a suelos urbanos o urbanizables deberán quedar claramente señalados mediante carteles informativos que señalen la existencia de dichas vías pecuarias y la prohibición de su utilización para el tránsito de cualquier vehículo motorizado, así como la realización de actividades permanentes ajenas al uso agropecuario.

Para su utilización será necesario solicitar informe preceptivo a la Consejería de Medio Ambiente.

MANTENIMIENTO Y SEÑALIZACIÓN.

En las zonas que no estén consolidadas como urbanas se exige que las vías pecuarias mantengan su ancho legal en toda su longitud.

Los tramos de estas vías pecuarias que se encuentren próximos a suelos urbanos o urbanizables deberán quedar claramente señalados mediante carteles informativos que señalen la existencia de dichas vías pecuarias y la prohibición de su utilización para el tránsito de cualquier vehículo motorizado, así como la realización de actividades permanentes ajenas al uso agropecuario.

USOS PROHIBIDOS.

En base a lo dispuesto en la vigente Ley 3/1.995 de Vías Pecuarias y Reglamento 155/98, el ámbito protegido es bien de dominio público de las Comunidades Autónomas y por tanto inalienable, imprescriptible e inembargable.

Por lo tanto, no se permitirá ningún tipo de instalación o edificación que no esté prevista en dicha ley, ni en el Reglamento: cercados, alambradas, muros, etc...

USOS PERMITIDOS.

Se permitirán los usos que la referida Ley 3/1.985 de Vías Pecuarias y Reglamento prevean para el entretenimiento y mantenimiento de las mismas así como los necesarios para accesos y circulación de los terrenos limítrofes, sin perjuicio de su clasificación urbanística.

Las condiciones urbanísticas de las instalaciones y edificaciones que posibilite la Ley 3/1.995 de Vías Pecuarias quedarán justificadas por las características de la propia obra pública.

No obstante, los tramos afectados por vías pecuarias no podrán ser asfaltados, pudiendo mejorarse atendiendo a las siguientes condiciones:

Preferencia del tránsito ganadero.

En sustitución de asfalto la vía pecuaria puede mejorarse mediante el aporte de material de granulometría adecuada procedente de canteras autorizadas de la zona, u hormigón impreso simulando piedra vista.

No se realizará ninguna construcción u obra que dificulte u obstaculice el tránsito

ganadero y los usos compatibles y complementarios establecidos para la vía pecuaria. En caso necesario, las obras de fábrica se realizarán de tipo rústico (piedra vista), utilizando materiales de la zona procedentes de canteras autorizadas. La rasante del camino se situará, en la medida de lo posible, a la misma cota que tenga el resto del terreno de la vía pecuaria.

9 DOMINIO PÚBLICO MONTE PÚBLICO

En nuestro término municipal, en el suelo No Urbanizable Común, solo existe según la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en su informe del Departamento de Prevención y Control Ambiental con número de referencia SGMA/PA/PCA/MLR Expte. 1772/2014, un monte público.

En este informe en su apartado C de condicionamientos establece que las parcelas catastrales número 5001 a 5004 del polígono 512 "Los Pinos" de 60.0096 Ha y según datos de la Dirección General de Catastro, titularidad del Ayuntamiento, tienen características forestales. Proceden de repoblaciones forestales efectuadas en las décadas de los años 30 y 40 del siglo XX, con pino carrasco (*Pinus halepensis*). Sin embargo, el planeamiento de las NN.SS. no las recoge. Con esta innovación, atendiendo a este informe de la Delegación de si se recoge este monte público grafiándolo en el correspondiente plano.

AMBITO DE APLICACION Y NORMATIVO.

El ámbito de aplicación queda delimitado en los Planos de Ordenación 1/10.000 de esta innovación, trasladado. Dicha delimitación queda supeditada a la resolución, aprobada y firme, del deslinde del monte público, conforme dispone el art. 21 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

REGULACIÓN DE USOS.

Sólo se permitirán los usos y actuaciones vinculados al propio mantenimiento, recuperación y conservación del espacio natural protegido, siempre desde el respeto a lo dispuesto tanto en la legislación forestal como en la restante normativa ambiental de aplicación.

USOS PERMITIDOS.

- Los usos encaminados a la restauración y diversificación vegetal.
- Actuaciones encaminadas a la estabilización de vertientes y o conservación de suelos.
- Las actuaciones encaminadas a la mejora ambiental y paisajística del ámbito.
- Parques rurales y recreativos.
- Parques de explotación de energías renovables.
- Instalaciones para parques rurales recreativos.
- Equipamientos paisajísticos.
- Merenderos y ventas.
- Alojamientos rurales.
- Construcciones de Camping y campamentos turísticos.
- Complejos turísticos en cuevas.
- Equipamiento social y comunitario.
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.

USOS PROHIBIDOS.

- Actuaciones que ocasionen la destrucción del medio natural.
- El vertido de sustancias que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos.

- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.
- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- Construcción de vertederos.
- Construcción de invernaderos.

Según el Decreto 470/94 de prevención de incendios forestales, para todas las zonas forestales del término municipal, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- El promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización ubicada en Zona de Peligro (según Decreto 470/94, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales), deberá presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales, para que sea integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.
- Para las actividades y usos que se lleven a cabo en terrenos forestales y Zonas de Influencia Forestal (terreno que dista menos de 400 metros de terreno forestal), deberán adoptarse las siguientes medidas:
 - o Se mantendrá una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea al menos de 3m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6 m., que no haya continuidad horizontal entre copas, y que estén podados hasta una altura mínima de 2.5 m.
 - o Se mantendrán limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores, y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de 1 m. De ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles, siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

OCUPACIÓN TEMPORAL.

En caso de que fuera necesario el uso u ocupación temporal de alguna vía pecuaria para otras actividades ajenas al uso agropecuario, se deberá solicitar la autorización a la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Medio Ambiente.

10. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONOMICO.

Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana en materia de Programación y Evaluación de recursos se establecen en el Art.10.3 y 19.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Art. 41 y 42 del Reglamento de Planeamiento.

Esta innovación va encaminada a modificar la ordenación pormenorizada del Suelo No Urbanizable Común, de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento, permitiendo la instalación o construcción de invernaderos - umbráculos a partir de la autovía A-92 hacia el norte del término.

Esta innovación será de aplicación una vez se apruebe definitivamente y sea publicada en el boletín de la provincia.

Respecto del orden temporal de prioridades esta innovación se establece como una única prioridad temporal en conjunto.

Respecto de las acciones de inversión de las diferentes administraciones públicas, esta innovación no necesita de ninguna inversión.

Respecto de la inversión de los sistemas generales, esta innovación no entra en ningún sistema general.

Para esta innovación no presenta necesidades futuras de inversión que permita el diseño de nuevos mecanismos de financiación para la ejecución de nuevos crecimientos urbanos.

No es necesario priorizar inversiones en función de la estimación y valoración de las necesidades.

No es necesario la aportación privada para nuevos crecimientos.

Esta innovación no establece intervenciones programadas que se tengan que valorar ni gestionar, por lo que no se presentan periodos ni plazos para su realización.

Esta innovación no precisa de una inversión ni privada ni pública ya que el alcance no precisa aporte económico.

Ámbito temporal de la programación.

Actualmente se encuentra redactando el Plan General de Ordenación Urbanística de La Calahorra por lo que el ámbito temporal de la programación se mantendrá hasta que se apruebe definitivamente este planeamiento general.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO:

Como se ha comentado anteriormente, esta innovación no precisa de programación-gestión, ni precisa tampoco de una inversión económica ya que está encaminada en modificar la ordenación pormenorizada del Suelo No Urbanizable Común, sin necesidad de realizar un estudio económico.

11. RESUMEN EJECUTIVO.

FINALIDAD DE LA INNOVACIÓN.

Es intención del actual ayuntamiento la modificación parcial a la Innovación nº1 del Título IV de las NN.SS. del Municipio de La Calahorra denominado “Normas Específicas para el Suelo No Urbanizable” en su clasificación de Suelo No Urbanizable Común, para incluir el uso de invernadero - umbráculo como uso permitido dentro de esta clasificación de suelo, pero sólo para los terrenos situados desde la autovía A-92 hacia el norte del término, como se justificará posteriormente en este documento.

En la primera innovación de las NN.SS. del Título IV de las NN.SS. del Municipio de La Calahorra denominado “Normas Específicas para el Suelo No Urbanizable” en su clasificación de Suelo No Urbanizable Común, se estableció como uso prohibido la construcción de Invernaderos.

Este ayuntamiento atendiendo a que en esta innovación nº 1 se cometió el error de incluir este uso de construcción de invernaderos como uso prohibido, tramita esta nueva innovación nº 2, incorporando como uso permitido la construcción de invernaderos - umbráculos, sólo para los terrenos situados desde la autovía A-92 hacia el norte del término.

En la actualidad el ayuntamiento se encuentra ante la situación de que algunas actuaciones y empresas agrícolas ya implantadas en su territorio presentan la necesidad de realizar este tipo de instalaciones para seguir realizando su producción, por lo que la corporación municipal, atendiendo a los puestos de trabajo que tienen y que pueden generar, tramita esta innovación para que este tipo de construcción se pueda realizar.

La Innovación nº 1 de modificación parcial del Título IV “Normas Específicas para el Suelo No Urbanizable” en su clasificación de suelo No Urbanizable Común, fue aprobada definitivamente el por el Pleno de la Corporación Municipal en Sesión Ordinaria celebrada el 28/06/2016 publicadas en el BOP 26/10/2016 e inscritas en el RIU Registro de Instrumentos Urbanísticos con el número de registro nº 7061..

La implantación como uso permitido de construcción de invernadero - umbráculo se realizará sobre los suelos clasificados como SNU Común pero sólo en la zona a partir de la Autovía A-92 hacia el norte del término municipal, manteniendo su prohibición en la zona de la Autovía hacia el sur, para preservar la visión paisajística del monumento del Castillo de La Calahorra.

Se incorpora en este documento ordenanza de esta construcción de invernaderos - umbráculos.

Esta innovación es la misma innovación nº 1, a la cual se le incorpora como uso permitido la construcción de invernaderos - umbráculos sobre los terrenos localizados desde la Autovía A-92 hacia el norte del término, clasificados como Suelo No Urbanizable Común, manteniéndose la prohibición de construcción de invernaderos desde la Autovía A-92 hacia el sur del término, preservando así la visión del castillo de La Calahorra y el ámbito de protección.

Según el POTA esta zona se encuentra incluida dentro del sistema energético con centrales termosolares, zonas eólicas, redes eléctricas, etc, sin que la actual normativa recoja estas realidades en cuanto a sus usos.

En este documento se siguen utilizando, como en la innovación nº 1, los planos actuales de las Normas Subsidiarias, en su clasificación de suelo no urbanizable común, no modificando los planos actuales de clasificación de estos suelos. Es decir sólo se realiza la modificación de las normas urbanísticas para el suelo no urbanizable común pero no del ámbito descrito en los planos de las NN.SS.

Para la representación gráfica se utilizan los mismos planos existentes en las NN.SS., incluyendo de forma gráfica la ubicación del dominio público de montes públicos, el dominio público de cauces y el dominio público de vía pecuaria Cordel de Guadix a Almería y Colada de Ferreira a Aldeire y Jérez del Marquesado.

Como la innovación es sólo de la normativa urbanística para el suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Común, solamente se ha incorporado a este trabajo el dominio público de cauces, de vías pecuarias, y de montes públicos, que existen actualmente

sobre este suelo, no grafiándose el resto existente en el municipio por estar fuera del ámbito de este Suelo No Urbanizable Común.

Para ello se ha utilizado la misma cartografía de las NN.SS. y de la Innovación nº 1 y se le ha incorporado estos dominios públicos ya establecidos en la innovación nº 1, utilizando para ello una composición entre los planos actuales y los planos catastrales y vuelos de diputación.

El contenido de este documento es el mismo que el de la Innovación nº 1, que se aprobó definitivamente y se publicó, incorporando solamente, como uso permitido la construcción de invernaderos en los terrenos clasificados como SNU Común desde la Autovía A-92 hacia el norte del término, manteniendo el resto del documento, (Innovación nº 1) todo exactamente igual que lo aprobado y publicado.

Bien, con esta innovación sólo se pretende cambiar la prohibición de la construcción de invernaderos desde la autovía A-92 hacia el norte del término permitiéndolo para la construcción de invernaderos - umbráculos. Se mantiene la prohibición desde la Autovía A-92 hacia el sur del término.

En esta innovación presenta el mismo contenido de la innovación nº 1:

- Disposiciones comunes a la categoría de Suelo No Urbanizable Común, en el que se define:
 - o Levantamiento de cercas.
 - o Albercas y balsas.
- Condiciones Generales comunes a todos los usos en Suelo No Urbanizable Común.
- Estructura parcelaria y unidad mínima de actuación.
- Parcelación y Segregación de fincas.
- Condiciones de las obras de infraestructura.
- Edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable Común.
- Instalaciones de Interés Público.
- Características de las edificaciones para actuaciones de Interés Público.
- Distancia entre construcciones y de estas al núcleo urbano de población.
- Parcela mínima de cultivo.

- Condiciones y usos de la edificación para el desarrollo de las actividades en Suelo No Urbanizable Común, en el que se define:
 - Casetas para distintas instalaciones.
 - Casetas de aperos.
 - Viveros.
 - Almacén agrícola.
 - Edificación para actividades ganaderas.
 - Instalaciones para parques rurales-recreativos.
 - Equipamiento paisajístico.
 - Alojamiento rural turístico.
 - Vivienda vinculada a la explotación agrícola ganadera.
 - Equipamiento social y comunitario.
 - Camping y campamentos.
 - Edificaciones vinculadas con la implantación de las infraestructuras.
- Usos dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable Común en los que se diferencian:
 - Usos prohibidos.
 - Usos permitidos.

USOS DENTRO DE ESTA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

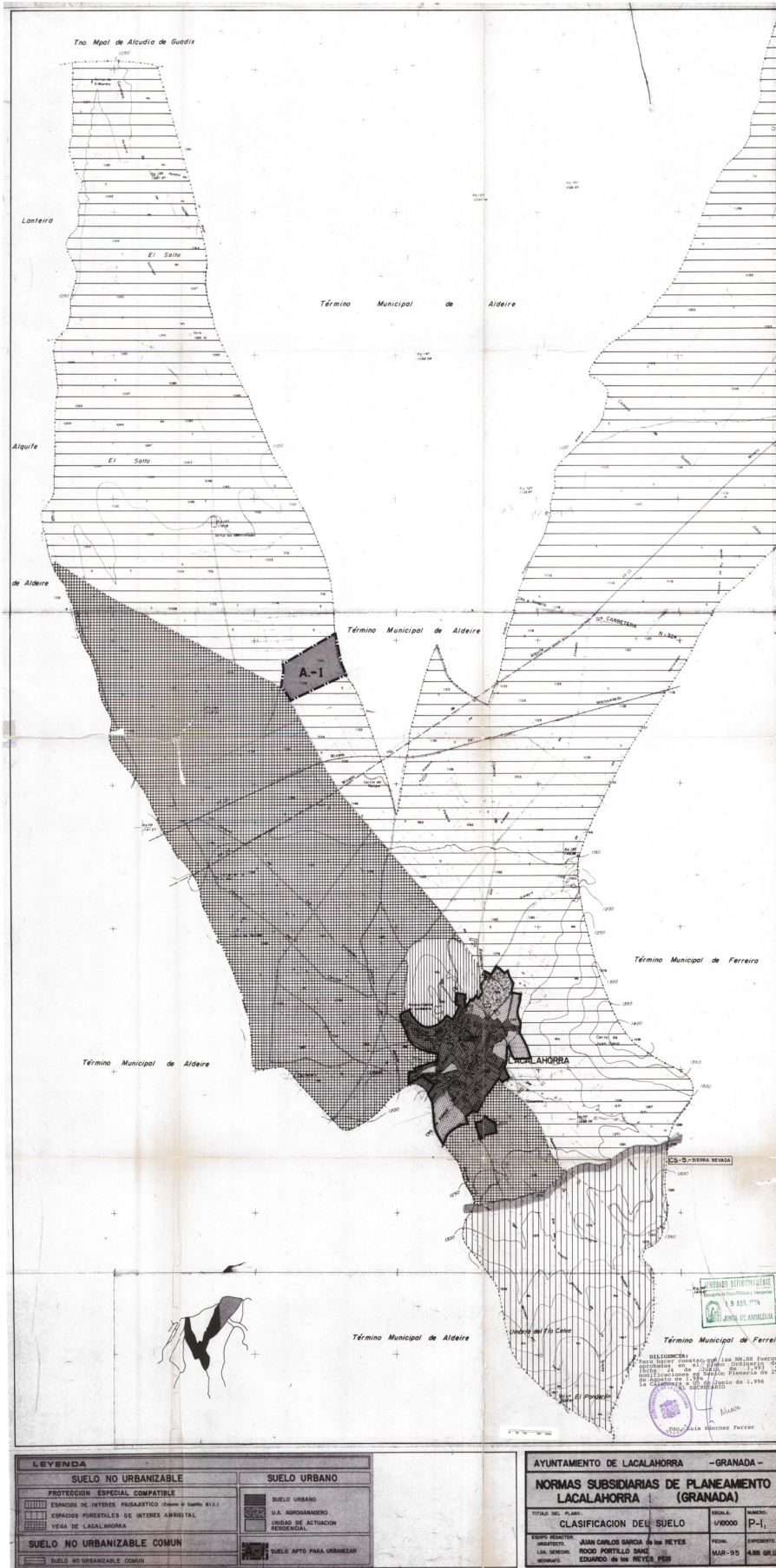
USOS PROHIBIDOS:

- Actuaciones que ocasionen la destrucción del medio natural.
- El vertido de sustancias que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos.
- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.
- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades agroganaderas.
- Construcción de vertederos.

USOS PERMITIDOS:

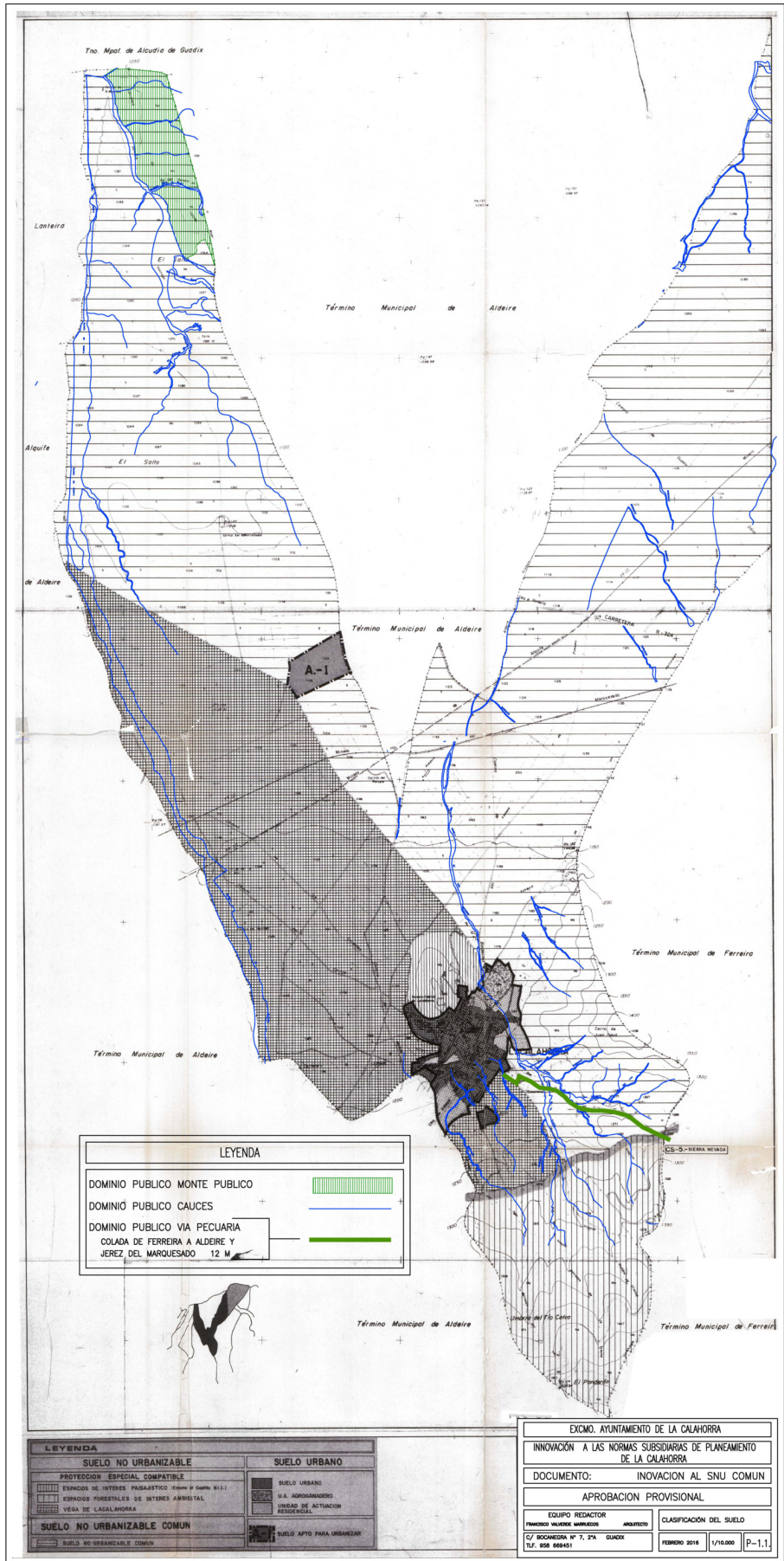
- Los usos encaminados a la restauración y diversificación vegetal.
- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias de riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial.
- Plantaciones arbóreas y arborescentes
- Actuaciones encaminadas a la estabilización de vertientes y o conservación de suelos.
- Las actuaciones encaminadas a la mejora ambiental y paisajística del ámbito.
- Parques rurales y recreativos.
- Ganadería extensiva e intensiva.
- Instalaciones para parques rurales recreativos.
- Equipamientos paisajísticos.
- Merenderos y ventas.
- Caseta de aperos.
- Naves agrícolas.
- Edificación para actividades ganaderas.
- Alojamientos rurales.
- Complejos turísticos en cuevas.
- Equipamiento social y comunitario.
- Vivienda vinculada a uso agrícola, forestal o ganadero. Art. 52 LOUA.
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
- Instalaciones, edificaciones declaradas de interés social y su uso no esté prohibido.
- Parques de energías renovables.
- Construcción de invernaderos - umbráculos desde el límite de la autovía A-92 hacia el norte del término municipal.

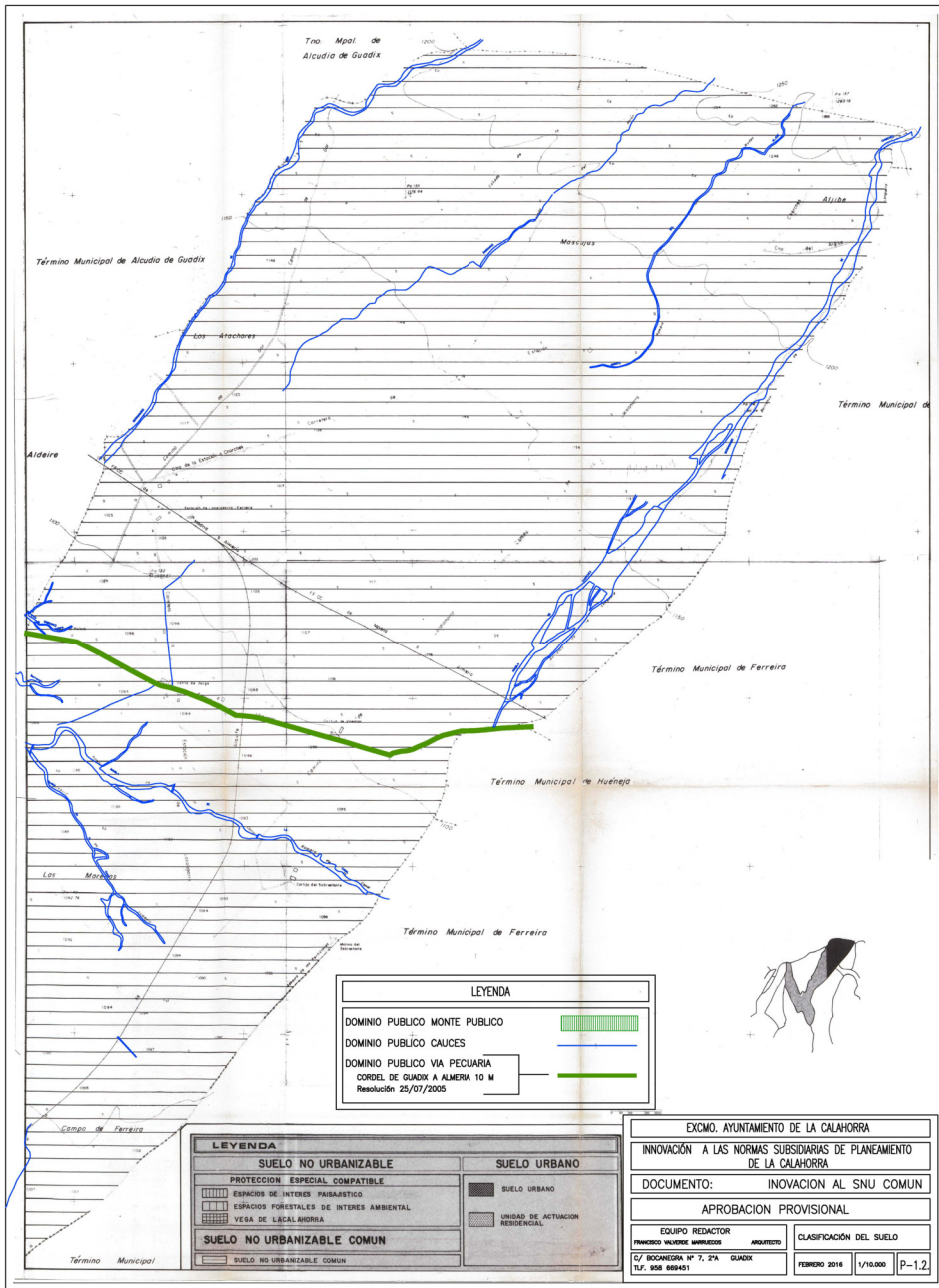
PLANIMETRIA NN.SS. ACTUALES



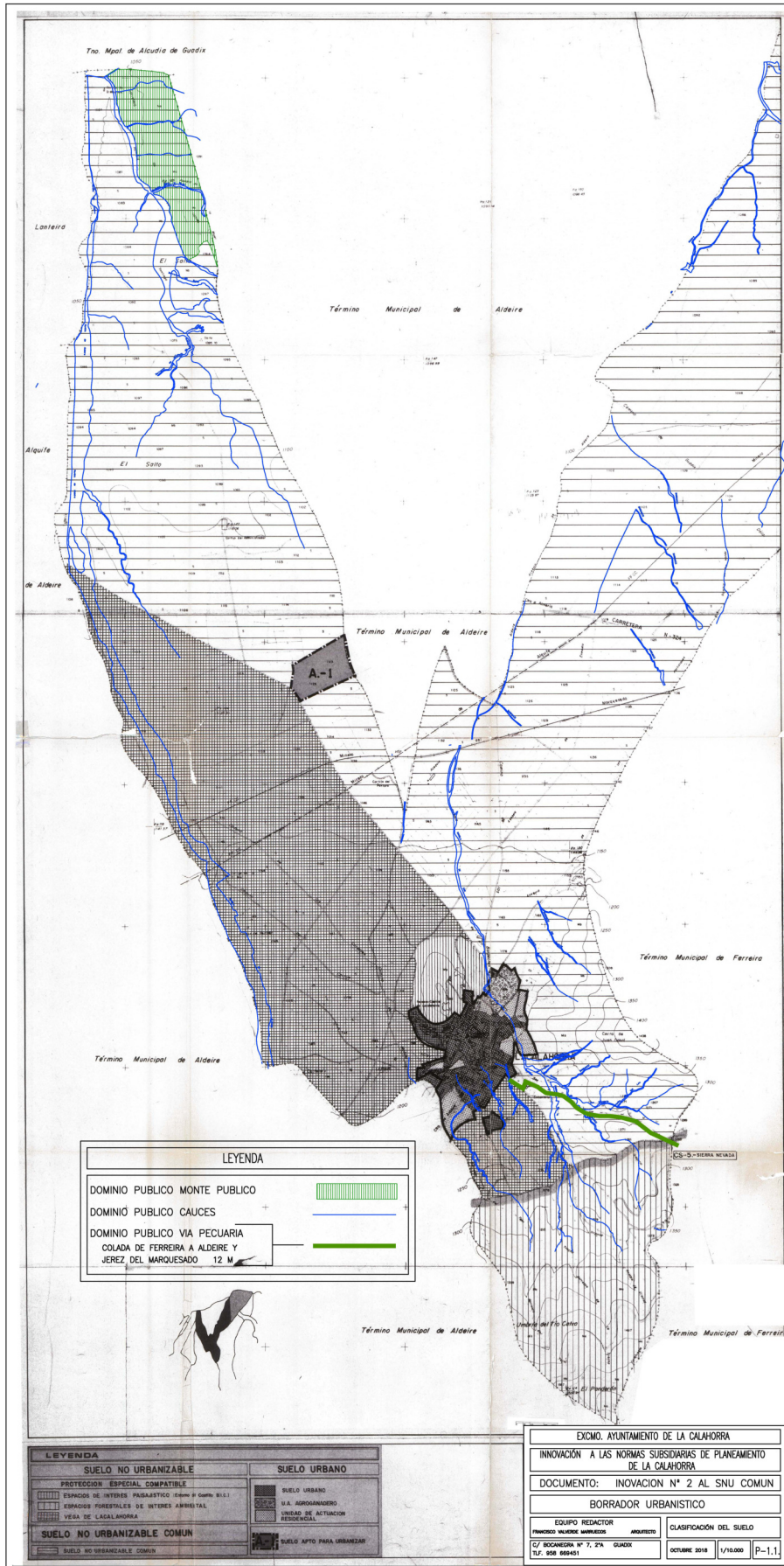


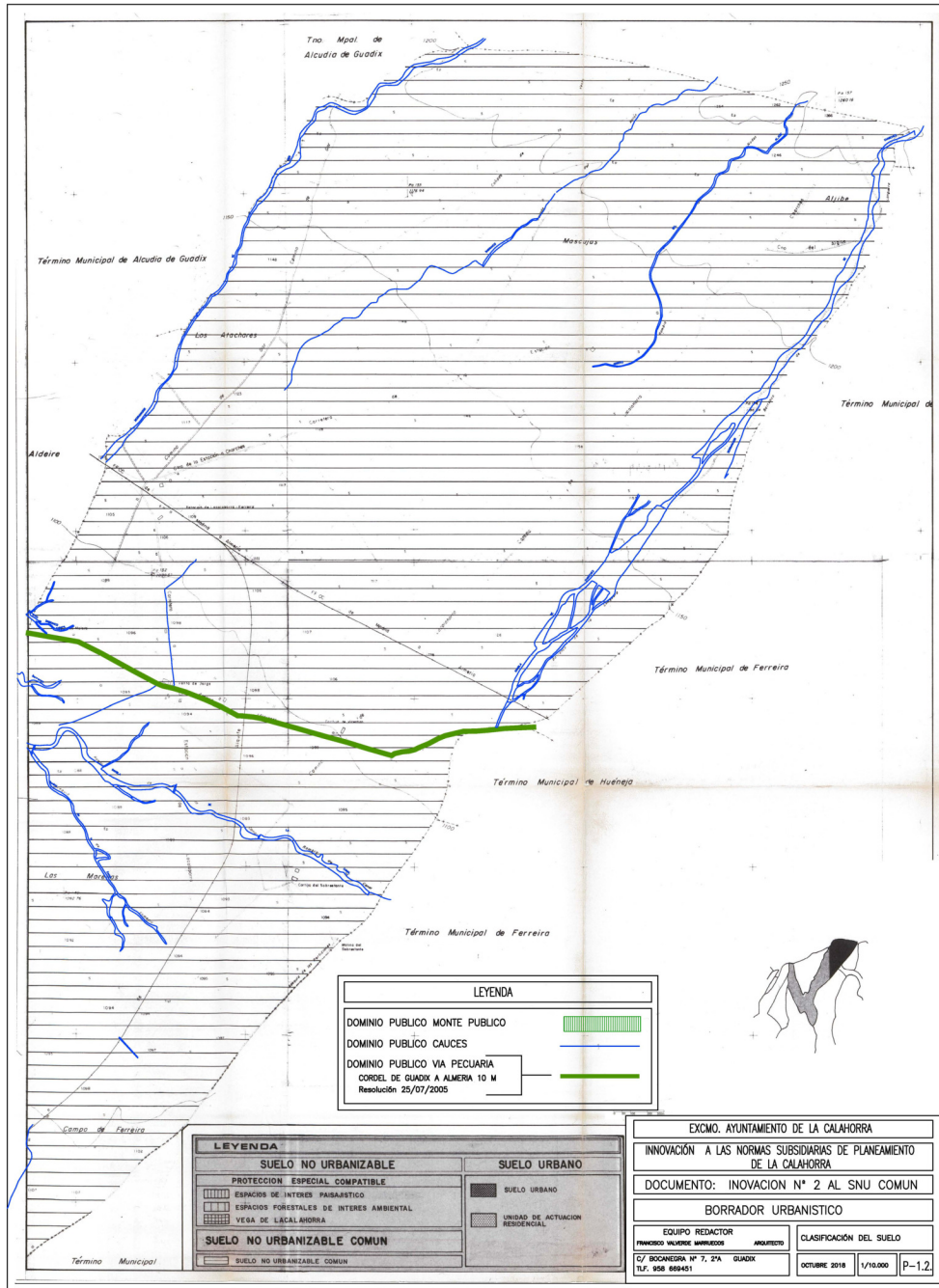
PLANIMETRIA INNOVACIÓN Nº 1

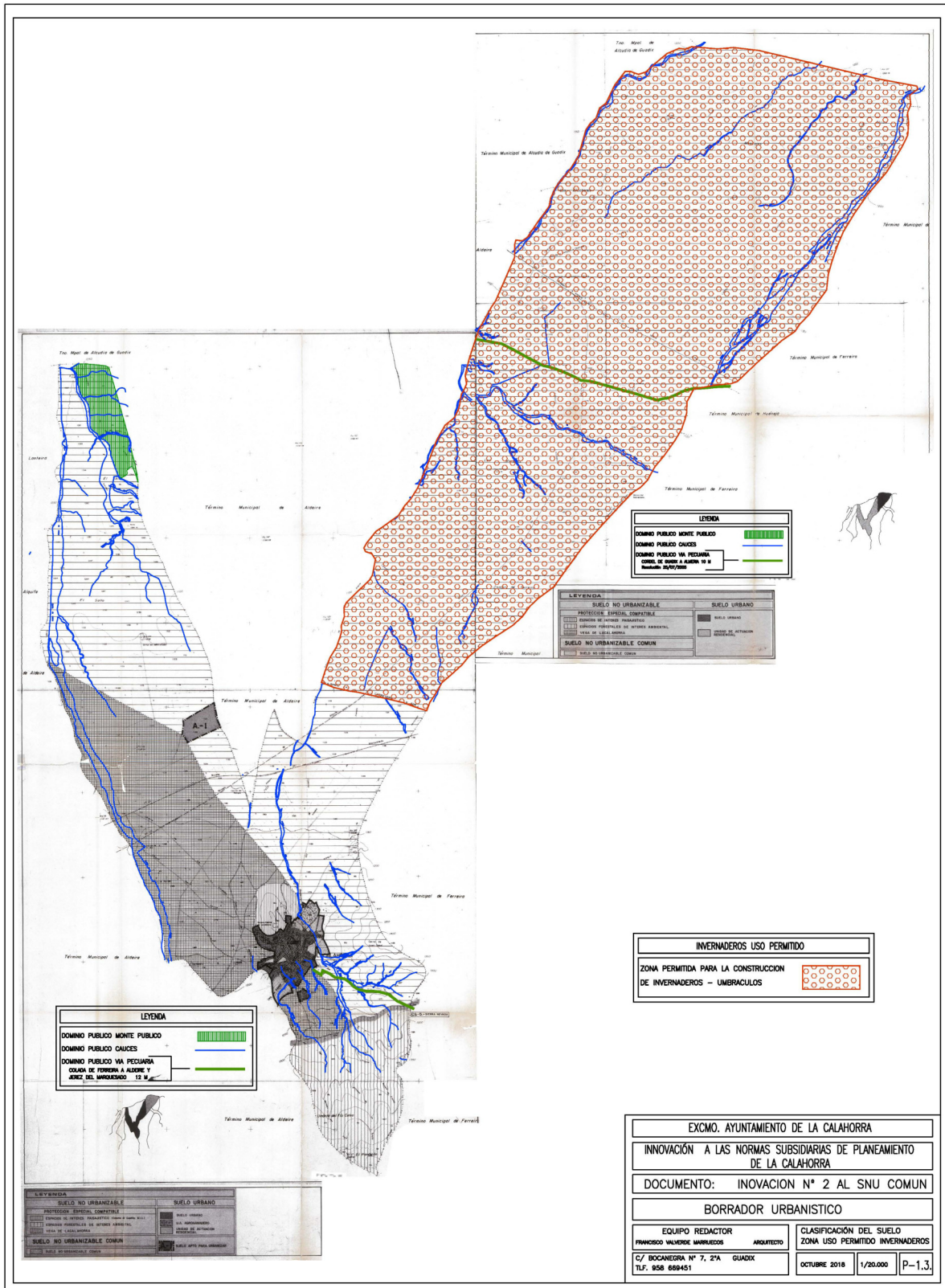




PLANIMETRIA PROPUESTA EN LA INNOVACIÓN Nº 2







12. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se exponen las principales alternativas estudiadas en la elaboración de la presente innovación.

Durante la fase de redacción de este documento se han analizado, además de la alternativa cero, o de mantenimiento de la normativa propuesta en el Título IV "Régimen del Suelo No Urbanizable" de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento propuesto por el planeamiento vigente, otras dos alternativas que se consideran razonables y técnica y ambientalmente viables.

Esta innovación va encaminada a incluir como uso permitido la construcción de invernaderos - umbráculos a partir de la Autovía A-92 hacia el norte del término, manteniendo la prohibición desde la Autovía A-92 hacia el sur del término.

Así la alternativa 1 presentada concuerda con la innovación nº 1 que prohíbe este uso de invernadero para todo el suelo no urbanizable común.

La alternativa 2 presenta unas características más acordes con la necesidades del municipio conforme a las distintas alternativas que han solicitado varias empresas agrícolas que se quieren implantarse en la zona y sobre todo por la necesidad que tiene la actual empresa Primaflor que explota terrenos para producir lechugas, que necesitan expandir la producción con la construcción de umbráculos y semilleros.

Del análisis global de las distintas alternativas, basado en aspectos de carácter social, ambiental y económico, se ha seleccionado el modelo propuesto en la Alternativa 2, que es la que constituye la propuesta presentada.

A continuación se presentan las distintas alternativas.

ALTERNATIVA 0, NN.SS. ACTUALES

TITULO IV

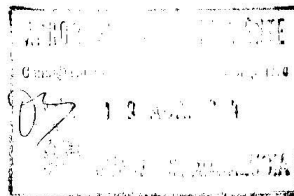
NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

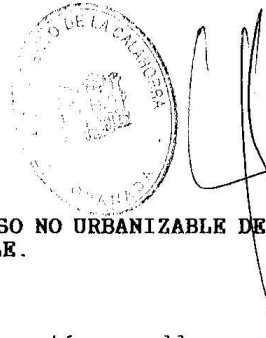
CAPITULO I : DEFINICION. AMBITO TERRITORIAL.

ARTICULO 87 : De acuerdo con el artículo 24 R.P., constituye **Suelo No Urbanizable** aquel que queda sin clasificación específica una vez efectuada la delimitación del Suelo Urbano y en su caso el Suelo Apto para Urbanizar, y aquellos otros que las Normas determinen para otorgarles una Protección Especial.

ARTICULO 88: Sobre el **Suelo No Urbanizable**, en función de sus valores agrícolas, forestales, ganaderos, de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, y para la defensa de la Fauna, la Flora y el equilibrio ecológico (art. 24.b R.P.) y al objeto de evitar acciones que impliquen modos de utilización del medio que ocasionen situaciones irreversibles, en tanto entre en vigor un **Plan Rector de Uso y Gestión para el Parque Natural de Sierra Nevada**, que pormenore y compatibilice los distintos usos posibles con el uso vocacional del territorio, así como en cumplimiento de las determinaciones del **Plan Especial de Protección Del Medio Físico de la Provincia de Granada**, se han delimitado las siguientes zonas:

- a) ZONA DE PROTECCION ESPECIAL COMPATIBLE.
- b) SUELO NO URBANIZABLE COMUN.





CAPITULO II: NORMATIVA PARA EL USO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL COMPATIBLE.

ARTICULO 89 : Tienen esta consideración aquellas zonas, en las que por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

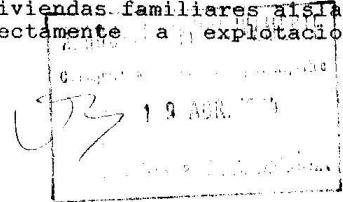
En esta zona de Protección Especial se han considerado tres categorías:

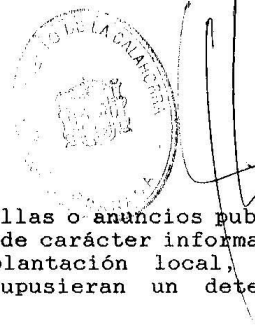
- A.- ESPACIOS DE INTERES PAISAJISTICO.
- B.- ESPACIOS FORESTALES DE INTERES AMBIENTAL.
- C.- VEGA DE LACALAHORRA.

ARTICULO 90 : Se considera que las medidas de protección especial previstas por estas Normas Subsidiarias para gran parte del Término Municipal de Calahorra serán de todo punto insuficientes si no se articula otras acciones y medidas concretas de cara a su ordenación, recuperación y promoción, las cuales podrán llevarse a efecto mediante la realización de un **PROGRAMA DE ORDENACION Y PROMOCION DE RECURSOS AGRARIOS DE MONTAÑA**, que complementa el Plan de Uso y Gestión del Parque Natural de Sierra Nevada.

ARTICULO 91: En estos espacios con carácter general se prohíbe:

- a) La realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de sus recursos y compatibles con el mantenimiento de las características y valores presentes en los mismos. Estas construcciones en todo caso no tendrán una superficie superior al 2% de las explotaciones.
- b) La construcción de viviendas familiares aisladas no vinculadas directamente a explotaciones agrarias.





- c) La instalación de vallas o anuncios publicitarios excepto de aquellos de carácter informativo sobre actividades de implantación local, siempre y cuando estos no supusieran un deterioro del paisaje.
- d) La localización de vertederos y depósitos de chatarra.
- e) La tala o eliminación de árboles autóctonos o de la masas forestales, excepto en el caso de aquellas plantaciones alóctonas que tuvieran el régimen de explotación regular que asegurara el mantenimiento de la cubierta forestal, siempre y cuando esta explotación no elimine el sotobosque de vegetación autóctona.

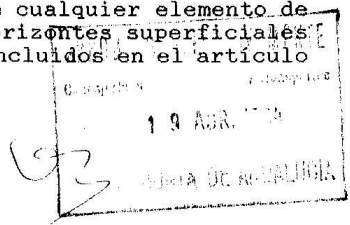
ARTICULO 92 : La zona de **ESPACIOS DE INTERES PAISAJISTICO** engloba áreas que por sus valores históricos, culturales y paisajísticos, deben ser objeto de una especial protección. Los límites de dicha zona vienen marcados en el Plano P.1.1. y discurren a lo largo de la "Acequia de la Hoja de Arriba".

En estos espacios complementariamente **se prohíbe:** Todo acto edificatorio, de aprovechamiento extractivo o de transformación del Cerro de Lacalahorra. Asimismo será de especial aplicación lo contemplado en los capítulos V y VI del Título III de las presentes Normas.

ARTICULO 93: La zona de **ESPACIOS FORESTALES DE INTERES AMBIENTAL** engloba áreas de vegetación fundamentalmente encinares, y de repoblación que comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados. Puntualmente pueden así mismo presentar importante valor productivo. Esta zona coincide con una zona de **Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-5 Sierra Nevada**, catalogado y protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico para la Provincia de Granada.

En estos espacios, complementariamente **se prohíbe:**

- a) La tala de árboles a efecto de la transformación del uso del suelo, o destrucción de cualquier elemento de la cubierta vegetal o de los horizontes superficiales del suelo, (salvo en los casos incluidos en el artículo siguiente.b.).



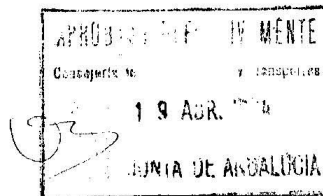


- b) Las construcciones y edificaciones industriales.
- c) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- d) Las extracciones de arena y áridos, así como las explotaciones mineras y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas a las mismas.
- e) Los Parques de Atracciones.
- f) Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- g) Aeropuertos y helipuertos.
- h) Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos.

ARTICULO 94: En la zona **ESPACIOS FORESTALES DE INTERES AMBIENTAL** específicamente se permite:

- a) Los usos didácticos o científicos; en el caso de exigir instalaciones de cualquier tipo, temporales o permanentes, deberán estar previstos en un plan o proyecto específico que estará sujeto a licencia urbanística municipal.
- b) Las obras de infraestructura de promoción pública previa realización de un Estudio de Impacto Ambiental que será informado por la Administración competente en la materia e incluido en el Proyecto de Obras correspondiente, sujeto asimismo a licencia urbanística municipal.
- c) Las actuaciones de carácter turístico-recreativas.
- d) La realización de obras ligadas a la prevención de incendios y control de incendios.
- e) La construcción de caminos y pistas forestales que sean necesarias para la explotación y gestión del monte y siempre que no sean abiertos al tráfico general.

48



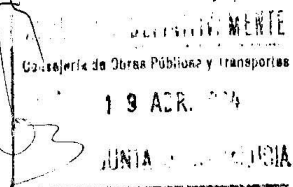
- f) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental que será informado por la Administración competente en la materia e incluido en el proyecto de obras correspondiente, sujeto así mismo a licencia urbanística municipal.

En todos los casos si estas actividades exigieran ineludiblemente algún tipo de movimiento de tierras, este debiera estar previsto en el proyecto técnico, en el que se consignará específicamente la partida presupuestaria correspondiente destinada a la reposición de la cubierta vegetal afectada. La cuantía de esta partida presupuestaria será depositada en el Ayuntamiento correspondiente como fianza.

En todos los casos en que las actividades exigieran instalaciones de cualquier tipo, además de la licencia municipal deberá exigirse la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (arts. 15 a 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo).

ARTICULO 95: LA VEGA DE LACALAHORRA, comprende como su propio nombre indica los regadíos tradicionales, los cuales presentan un elevado valor ecocultural y paisajístico. En estas zonas complementariamente se permite:

- a) La realización de obras que vayan encaminadas a mantener las cualidades y valores de la zona y especialmente a mantener y recuperar su productividad.

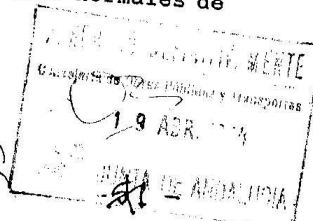


49

~~48~~ 50

- b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental. Las características de las instalaciones industriales permitidas serán: Parcela mínima: 3,50 Has.; retranqueo mínimo a linderos: 35 metros; Altura máxima: 2 plantas y/o 7 metros; tratamiento de exteriores: se ajustará en lo posible al estilo de la vivienda rural de la comarca. Además de la licencia municipal se exigirá la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (arts. 15 a 18 del texto Refundido de la Ley del Suelo).
- c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.
- d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y producción agraria cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.
- e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la Obra Pública y la guardería de las edificaciones y complejos situados en el medio rural. La licencia será denegada cuando:
- La explotación a que está vinculada se sitúe a menos de 500 m. en línea recta de un núcleo de población.
 - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
 - Cuando el promotor no demostrara inequívocamente la necesidad de poseer una vivienda agraria para las necesidades normales de la explotación.

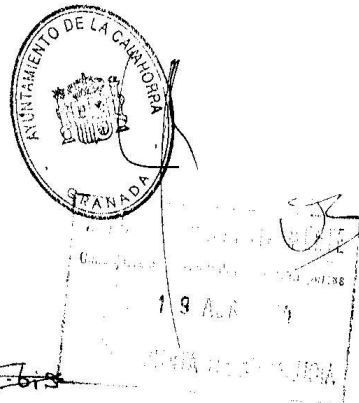
50



- La superficie destinada a vivienda supere el 1 % de la explotación.

- La superficie de la explotación sea inferior a 10.000 m².

f) La rehabilitación de todas las edificaciones existentes.



31



CAPITULO III: NUCLEO DE POBLACION. DEFINICION

ARTICULO 96: Para establecer los caracteres objetivos que configuran un núcleo de población, partimos de la definición que formula el I.N.E. que, aunque establecida con carácter general para el Estado se adecúa también para los caracteres municipales: "aquel constituido al menos por diez edificaciones contiguas o lo suficientemente próximas, que formen calles, plazas u otras vías urbanas"; y de los criterios que establece la L.S., que reconoce núcleos urbanos y no urbanos, atendiendo al sector de producción que predomine en la actividad económica. Con estas directrices primarias distinguimos en primer lugar entre núcleo urbano y núcleo rural.

Definimos el núcleo de población urbano como una agrupación de edificios cuyo uso global predominante es residencial, que está habitado permanentemente o estacionalmente por familias cuya actividad pertenece a los sectores de producción industrial y terciaria, que presentan caracteres físicos homogéneos y que se constituyen en organización colectiva, desarrollando equipamientos públicos que satisfagan sus necesidades sociales.

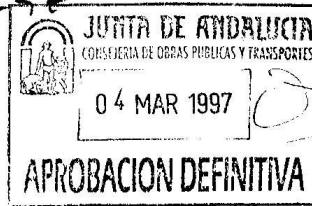
Por tanto, integran el concepto de núcleo de población urbano tres elementos definidores:

- 1.- Concentración de población.
- 2.- Centralización de actividades.
- 3.- Socialización de las mismas.

En sentido contrario, todas las demás agrupaciones que no presentan estas características las consideramos núcleos rurales diseminados cuyos caracteres típicos son la ausencia de enlaces urbanos entre ellos y su vinculación a familias rurales cuya principal actividad económica pertenece al sector primario.

ARTICULO 97 : Siguiendo las prescripciones del arts. 15 y 17 Texto Refundido de la L.S. y R.P. establecemos las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones en suelo no urbanizable que imposibiliten que los núcleos rurales lleguen a formar nuevos núcleos urbanos. En todo caso, cabe significar la excepcionalidad de toda autorización por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para edificar en Suelo No Urbanizable.

4-3 84



Para ello se regulan:

- 1.- Dimensiones y caracteres de las parcelas.
- 2.- Caracteres de las edificaciones.
- 3.- Distancia a lindes de las edificaciones.
- 4.- Edificabilidad.

1. Dimensiones y caracteres de la parcelas:

La parcela común mínima sobre la que podrá autorizarse la construcción de una edificación en Suelo No Urbanizable será de una extensión de 10.000 m².

2. Carácter de las edificaciones:

Estas edificaciones han de estar destinadas exclusivamente al uso de la vivienda, al agrícola o a ambos. El uso de vivienda tendrá carácter familiar. Se prohíbe la construcción de varias edificaciones que contengan en su aspecto exterior elementos característicos de las zonas urbanas (en altura y con medianerías al descubierto). Las edificaciones tendrán una superficie construida que no podrá exceder de 150 m².

3. Distancia a lindes:

Cada edificación debe situarse a una distancia de 10 m. a sus propios linderos del terreno, y a una distancia mínima de 100 mts de cualquier otra edificación que exista en su entorno.

4. Edificabilidad:

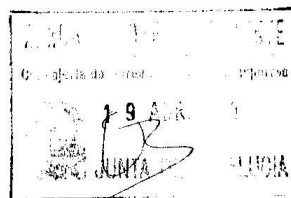
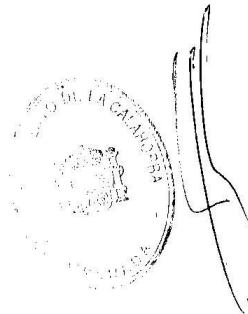
Se adjudica la EDIFICABILIDAD "CERO", es decir, APROVECHAMIENTO NULO.



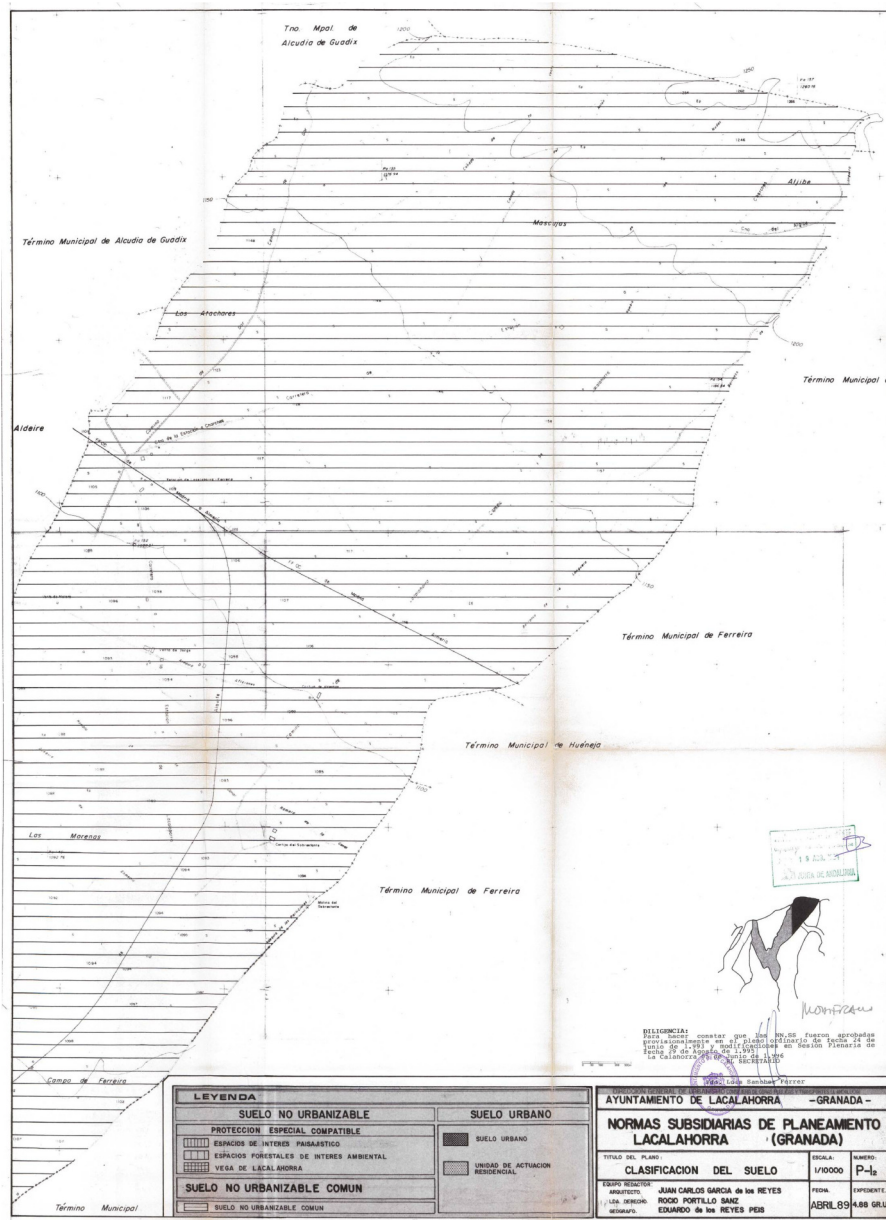
ARTICULO 98 : Edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable.

Las edificaciones diseminadas ligadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas, o a instalaciones tradicionales de restauración, se completan dentro del ordenamiento urbanístico municipal mientras mantengan los usos actuales, no admitiéndose cambio o intensificación de estos usos fuera de las Normas de Protección establecidas para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Se recomienda al Ayuntamiento la conveniencia de la realización de un inventario de las edificaciones existentes en ésta clase de suelo, a fin de desarrollar adecuadamente las determinaciones sobre edificación en Suelo No Urbanizable contenidas en estas Normas.







ALTERNATIVA 1, INNOVACIÓN Nº 1 A LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO EN VIGOR

AMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación queda definido con el tramado correspondiente en el Plano de Clasificación del Suelo P-1.1. y P-1.2 a escala 1/10.000 de las NN.SS.I.

DISPOSICIONES COMUNES A LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

CONCURRENCIA.

Las actuaciones que se pretendan desarrollar en cualquier zona, área o ámbito incluido en el Suelo No Urbanizable Común tendrán que cumplir de forma concurrente, la normativa urbanística a aplicar para cada una de ellas prevista en cada uno de los apartados siguientes, además de la normativa sectorial correspondiente.

LEVANTAMIENTO DE CERCAS.

Sea cual fuere el tipo de Suelo No Urbanizable, al objeto de compatibilizar el derecho de los propietarios a cercar su heredad con el derecho general de la colectividad a gozar del paisaje, medio ambiente rural y la panorámica de las bellezas naturales, se establece en esta ordenanza el derecho a cercar las propiedades, sea cual fuere su extensión, siempre que como medida de protección coherente con la L.O.U.A. se ajusten a las siguientes normas:

- 1.- Podrán colocarse postes de madera, metálicos o de hormigón.
- 2.- Que los vanos entre postes se tejen con hilo metálico de forma que resulten transparentes y permitan el paso de la fauna, es decir con tela cinegética.
- 3.- Sólo se permitirán barreras visuales cuando estas sean vegetales.
- 4.- Si las fincas lindaran con cauces, carreteras, etc, se deberá de solicitar informe a dichos organismos.

RESTRICCIONES:

Referente a los barrancos, quedan prohibidas dichas cercas en la zona de cauce (desde el lecho hasta la línea de máximas crecidas ordinarias) y en los 5 metros de servidumbre a cada lado. Se atenderá en todo lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/ 2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria (estatal), en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, así como cualquier otra normativa que le fuere de aplicación. Se necesitará informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

En lo referente a carreteras, quedan prohibidas en los 8 metros que a ambos márgenes, se establecen como zona de servidumbre legal. Se atenderá a lo relativo a la Ley de carreteras la Ley 8/2.001 de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

En lo referente a caminos y sendas, quedan prohibidas en los 1 m medidos desde ambos márgenes, y siempre que desde el eje se sitúen a más de 4 metros.

Junto a la vía pecuaria Cordel de Guadix a Almería se solicitará autorización a la Consejería Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente y la valla se pondrá a 1 m de distancia del margen de la vía pecuaria.

ALBERCAS Y BALSAS.

Se podrán ejecutar albercas y balsas para el riego de los cultivos.

Se separarán al menos 7 metros de cualquier lindero de la finca y no menos de 10 m de los márgenes de caminos. Dependiendo de su capacidad será necesario informe de Confederación según la Ley de Aguas.

CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODOS LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

1.- Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable común que conllevan las actuaciones permitidas en las presentes ordenanzas, se establece una prestación compensatoria que gestionará el Ayuntamiento. Esta prestación se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia y será de una cuantía de un % que establezca el Ayuntamiento mediante

ordenanzas al respeto, de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

2.- Según lo previsto en el artículo 52.4 de la LOUA, para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el Suelo no urbanizable se consideran actos sometidos a petición de licencia municipal cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría donde se pretenda desarrollar. Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referirse a su situación dentro del Polígono catastral y parcela correspondiente conforme al plano parcelario de rústica vigente. En caso de autorización de usos compatibles que se ajusten a los requisitos contemplados en los artículos correspondientes, el Ayuntamiento exigirá un aval proporcionado a la incidencia de la actuación sobre el medio y que como mínimo será del 10% sobre el Presupuesto del Proyecto presentado.

La garantía prevista en el art. 52.4 de la LOUA para actuaciones de Interés Público se constituye a fin de cubrir gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como de las labores de restitución de los terrenos.

3.- El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable común. Los autores de los mismos podrán ser sancionados por el Ayuntamiento y además estarán obligados a restituir el medio afectado. Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo.

4.- Respecto a los servicios municipales de Abastecimiento de Agua y Saneamiento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) En el Suelo no urbanizable común las licencias que se concedan para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas y que asegure la no contaminación freática.

b) Dadas las características propias de esta clase de suelo, el suministro de agua potable de la red municipal a estas instalaciones no se podrá autorizar. Sólo se podrán autorizar cuando el ayuntamiento apruebe su cobertura de suministro de agua potable mediante sus ordenanzas correspondientes y en ellas se apruebe este suministro.

5.- Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer la sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

6.- Los usos permitidos en el Suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela catastral.

7.- La separación a linderos privados de cualquier edificación será como mínimo de 7 metros. En caso de linderos públicos se tendrá en cuenta lo establecido por la legislación sectorial correspondiente. En el caso de caminos públicos, las edificaciones se separarán como mínimo 10 metros de su arista exterior del camino.

8.- En aquellos casos que se compruebe el incumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados o de los contenidos de la normativa particular, podrá ocasionar la no-devolución del aval requerido para la realización de las obras y su posterior ejecución con el fin de subsanar las deficiencias detectadas, sin perjuicio de las acciones sancionadoras que correspondan.

9.- Los caminos rurales son aquéllas vías de tránsito que aparecen en el Suelo no urbanizable común para dar entrada a las distintas parcelas o fincas rústicas. Tendrán consideración de caminos rurales aquellos que existen en la actualidad y se encuentran por lo tanto, grafiados en los planos catastrales, así como otros que cumplan con este cometido de comunicación.

10.- Las servidumbres que les afectan por ser elementos de uso y dominio público, serán respetadas por los propietarios que les afecten. El mantenimiento de los caminos será competencia de dichas propiedades. Cualquier arreglo o mantenimiento de ellos se realizará a base de rellenos con tierra y arena, al objeto de mantener las características actuales. Se podrán pavimentar, asfaltar o hormigonar siempre que se justifique que el camino se use con mucha frecuencia o por condicionantes técnicos que lo aconseje.

11.- Lo dispuesto en el presente apartado lo es sin perjuicio de la necesidad de solicitar Licencia de Actividad según la legislación vigente para las instalaciones que así lo requieran.

ESTRUCTURA PARCELARIA Y UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN.

1.- A efectos del Suelo no urbanizable común, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica de Municipio o también a la existente en escrituras de las parcelas. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación ó agregación.

2.- Se define como Unidad Mínima de Actuación a aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada esta categoría de Suelo no urbanizable común a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles con las limitaciones y condiciones expuestas en las presentes ordenanzas.

PARCELACIÓN, SEGREGACIÓN Y AGRAGACIÓN DE FINCAS.

1.- Todos los actos de parcelación, división o segregación y agregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable común estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal o a la declaración de su innecesidad por parte del Ayuntamiento según la LOUA.

2.- Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán utilizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación y agregación de fincas o terrenos en esta clase de suelo sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura. Alternativamente podrán exigir y testificar el certificado municipal de la innecesidad de la licencia.

3.- Con el objetivo de evitar la aparición de parcelaciones urbanísticas, no se permitirá, cuando se pretendan usos edificatorios de vivienda residencial, la parcelación, división o segregación de fincas que figuren como unidades catastrales independientes en la Revisión Catastral de Rústica, aunque las fincas resultantes tuviesen una superficie igual o superior a la parcela mínima de actuación establecida.

4.- En Suelo no urbanizable común quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población de acuerdo a la definición que estas ordenanzas establece para este concepto y teniendo en cuenta las condiciones que el mismo establece para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo.

5.- En Suelo no urbanizable común sólo se permiten parcelaciones o segregaciones y/o agregaciones rústicas. Se entenderá por parcelación y/o agregación rústica la división o adición simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente (agraria, forestal, etc.). No se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en fincas en las que existan construcciones ilegales.

6.- Se permite la agregación de parcelas rústicas, debiendo de cumplir los puntos anteriores y lo establecido en la ley agraria.

ALTURA MÁXIMA PREVISTA PARA LAS EDIFICACIONES

Atendiendo al art. 57 de la LOUA en su punto 1. apartado 3ª) las edificaciones no podrán tener más de dos plantas salvo prescripción imperativa distinta del plan.

En nuestro caso será de aplicación que las construcciones no podrán tener más de dos plantas.

En este documento se regula el número máximo de plantas que serán de dos y/o la altura de la edificación.

Como excepción se podrá sobrepasar la altura de la edificación especificada en cada clase de construcción atendiendo a las necesidades y características específicas de la actividad a instalar. Esta excepción va destinada fundamentalmente a las instalaciones industriales que pueden presentar chimeneas, tanques, naves con una altura necesaria para albergar el producto que realicen, etc, yendo también a otras actividades siempre que se justifique de forma técnica estas necesidades en el correspondiente proyecto.

CONDICIONES DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

1.- En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre Suelo no urbanizable común, obras de infraestructura de acuerdo con Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2.- Todas ellas están sujetas a la licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, su normativa sectorial aplicable.

EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Las edificaciones diseminadas ligadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas, o a instalaciones tradicionales de restauración, se completan dentro del ordenamiento urbanístico municipal mientras mantengan los usos actuales, no admitiéndose cambio o intensificación de estos usos fuera de las Normas de Protección establecidas para esta categoría de Suelo No Urbanizable Común.

Se recomienda al Ayuntamiento la conveniencia de la realización de un inventario de las edificaciones existentes en ésta clase de suelo, a fin de desarrollar adecuadamente las determinaciones sobre edificación en Suelo No Urbanizable Común contenidas en estas Normas.

INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

1.- La declaración de Utilidad Pública e Interés Social será de aplicación a los usos permitidos en esta categoría de suelo no urbanizable común y de acuerdo a la legislación vigente. No obstante, se someterán a los requisitos que se establecen para cada uso de edificación según el apartado denominado CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES PARA ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO como del apartado CONDICIONES Y USOS DE LA EDIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, incluidos en este documento, que requieran la declaración de Interés Público según el art. 42 de la LOUA.

Los usos podrán ser:

- Edificaciones ganaderas intensivas.
- Alojamiento rural turístico.
- Vivienda agrícola vinculada a la explotación agraria ganadera.
- Equipamiento social y comunitario.
- Implantación de parques o plantas generadoras de energías renovables.
- Y aquellas que aunque no estén especificadas aquí, no queden prohibidas por el planeamiento y deban ser declaradas de utilidad pública o interés social según el art. 42 de la LOUA.

2.- La licencia o autorización para este tipo de instalaciones contendrá el compromiso de restitución de la parcela objeto de la actividad a su estado natural en el caso de cese o desaparición de la misma, sin que pueda reconvertirse a usos distintos del inicialmente autorizado, salvo nueva iniciación del procedimiento.

3.- Se seguirá lo establecido en el art. 42 de la LOUA para estas actuaciones de Interés público en terrenos con régimen de suelo no urbanizable.

4.- Para estas actuaciones se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 52.4 de la LOUA a fin de constituir una garantía para la restitución de los terrenos además de incumplimientos que se produjeran.

CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES PARA ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

Las características generales de edificación a aplicar a las actuaciones de interés público serán las siguientes:

Requerirán la justificación del interés público de su objeto según art. 42 de la LOUA..

- Se ubicarán sobre parcelas mayores de 2.500 m².

- Altura máxima 7.00 metros (a la altura de alero de cubierta), salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- Tendrá la cubierta de teja, plana o otra terminación justificada en el proyecto. Si se opta por placa, esta deberá ir pintada de color rojo o verde.
- De manera general las paredes deberán estar enfoscadas y pintadas en blanco. Se podrá modificar este revestimiento siempre que se justifique en el proyecto, o se de licencia a edificaciones especiales.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros. Para las edificaciones de uso ganadero la distancia mínima de separación será de 500 m.

A continuación de este mismo documento, se especifican en el apartado CONDICIONES Y USOS DE LA EDIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, características aplicables al uso, parcela y edificación.

Para estudiar la admisión a trámite del proyecto de actuación y la concesión de la licencia municipal, por parte del ayuntamiento, se tendrá que verificar y tener en cuenta los condicionantes tanto de este apartado CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES PARA ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO como del apartado CONDICIONES Y USOS DE LA EDIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, debiéndose de cumplir ambas.

DISTANCIA ENTRE CONSTRUCCIONES Y DE ESTAS AL NÚCLEO DE POBLACIÓN.

La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes, distintas a la actuación que se acometa, será de 100 metros en línea recta.

La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será como mínimo de 200 metros.

Las instalaciones ganaderas se establecerán como mínimo a una distancia superior a 500 metros.

PARCELA MINIMA DE CULTIVO:

- Dimensiones y caracteres de las parcelas:

Se establecen para esta categoría el suelo no urbanizable común, y para casos de segregaciones de carácter civil, tres tipos de parcela mínima en función de su ubicación en "suelo de regadío intensivo", "suelo de regadío extensivo" o "suelo de secano" según previsión que a tal efecto aporta la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía. De esta forma, la Resolución de 4-11-1.996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, de conformidad con lo establecido en la Ley 19/1.995 de 4 de Julio, sobre Modernización de Explotaciones Agrarias.

Así, determina que la parcela mínima será:

Para Secano	3,00 hectáreas	30.000 m ²
Para Regadío Intensivo	0,25 hectáreas	2.500 m ²
Para Regadío Extensivo	0,50 hectáreas	5.000 m ²

Se permite, así mismo, la agregación de parcelas para posibilitar dichas superficies, siempre que las parcelas agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva segregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad, (que será anterior a la concesión de licencia).

CONDICIONES Y USOS DE LA EDIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

- CASETAS PARA DISTINTAS INSTALACIONES.

Estas edificaciones cuyo cometido es el de dar cobertura a las distintas instalaciones que deben realizarse en favor de un mejor rendimiento agrícola, tales como bombas de riego, contadores, etc., se autorizarán con la superficie mínima edificada que necesiten para tales fines siempre que su justificación venga avalada por la Compañía Suministradora que realice la instalación o por criterio técnico.

- Altura máxima 3.50 metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- Superficie construida: a justificar.
- Unidad Mínima de Actuación: Unidad mínima de cultivo o parcela catastral existente.
- Tendrá la cubierta de teja, enfoscada y pintada en blanco.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- CASETAS DE APEROS.

Las casetas de aperos de labranza deben de estar ligadas a la explotación de las parcelas, que constituyan una actividad agrícola.

- Tendrán una superficie construida máxima de 30 m² y 3,50 metros de altura (altura libre interior de suelo a techo). Pendiente cubierta máximo 30%.
- La superficie de parcela deberá ser como mínimo la establecida en la parcela mínima agraria establecida en la Ley Agraria o parcela catastral existente.
- Tendrá la cubierta de teja, y las paredes enfoscadas y pintadas en blanco, pudiendo tener zócalo.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

Para la concesión de licencia será necesario presentar memoria valorada de la actuación a realizar.

- VIVEROS.

Comprende esta actividad la explotación de especies vegetales vivas para su reimplantación así como los cultivos agrícolas de primor que exigen unas condiciones ambientales especiales.

- ALMACÉN AGRÍCOLA.

1.- Se incluye en este uso de la edificación, las construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola propia de una determinada finca. Así mismo se puede efectuar en estas construcciones un primer proceso de transformación de la materia prima agrícola mediante medios naturales (secado, aventado, etc.) previamente a su venta o distribución.

2.- Se consideran integrantes de esta actividad los silos, naves, almacenes, secaderos de tabaco, lagares, etc. siempre proporcionados al tamaño de la finca, siempre que esta tenga una superficie igual o mayor que la unidad mínima establecida para cada categoría de suelo donde estén permitidas estas instalaciones.

- La superficie de parcela deberá ser igual o superior a la establecida en cada categoría de suelo no urbanizable y como mínimo la establecida en la parcela mínima agraria establecida en la Ley Agraria o parcela catastral existente, teniendo que ser esta parcela catastral mayor que la parcela mínima agraria.
- Tendrá la cubierta preferentemente de teja o chapa no reflectante (color verde o rojo), con paredes enfoscadas y pintada en blanco.
- Altura máxima 7.00 metros (a la altura de alero de cubierta),
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.

- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.
- Superficie máxima construida: 150 m². Para parcelas inferiores a 5.000 m².
- En parcelas con una superficie superior a 5.000 m² se podrá ampliar la superficie máxima construida hasta los 500 m².
- Se solicitará proyecto de ejecución redactado por técnico cualificado.

- EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDADES GANADERAS.

1.- Esta actividad requiere la construcción necesaria destinada a la estabulación del ganado, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones propias de la actividad, así como las construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos de forma intensiva.

- Altura máxima 7.00 metros (al alero de la cubierta), salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- Unidad Mínima de Actuación 5.000 m².
- Tendrá la cubierta preferentemente de teja o chapa no reflectante (color verde o roja), paredes enfoscadas y pintadas en blanco.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés Público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- Se plantará arboleda alrededor de la construcción para integrarla en el paisaje.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 500 metros.

2.- Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones

3.- Para la obtención de licencia urbanística correspondiente será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como el correcto tratamiento de los residuos generados por la actividad.

4.- Será necesario la declaración de Interés Público por ser una implantación en Suelo No Urbanizable, según el art. 42 de la LOUA.

- INSTALACIONES PARA PARQUES RURALES-RECREATIVOS

Áreas recreativas: Instalaciones para la realización de actividades al aire. Con instalación permanente de mesas, bancos y barbacoas de piedra. Se permite una construcción auxiliar, siempre que se justifique su necesidad, de 50 m² y 3,5 metros de altura para la ubicación de instalaciones propias de la actividad.

Se construirá con materiales y tipologías tradicionales.

- EQUIPAMIENTO PAISAJÍSTICO

Instalación de pequeños miradores con panel interpretativo del paisaje, construido con materiales no impactantes visualmente. Se situarán en senderos y vías tradicionales, como apoyo a la realización de actividades turístico-culturales.

- ALOJAMIENTO RURAL TURÍSTICO

Se incluyen en esta actividad los alojamientos de turismo rural bien sobre edificaciones existentes o bien de nueva planta sobre parcelas que tenga características idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Interés Público.

Se tramitará como actuación en suelo no urbanizable según la LOUA.

- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².
- Altura máxima dos plantas con 7.00 metros máximo de altura y o dos plantas. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- Tendrá la cubierta de teja mayoritariamente, aunque se puede permitir la plana.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN CUEVAS

Se incluyen en esta actividad los alojamientos de turismo en cuevas excavadas en el terreno. Son complejos destinados a desarrollar la instalación mediante la construcción de cuevas excavadas en el terreno pudiendo tener o no también construcciones sobre rasante. Se le podrán instalar también distintas infraestructuras como piscinas, pistas deportivas, etc.

Se pueden realizar bien sobre edificaciones existentes o bien de nueva planta sobre parcelas que tenga características idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Interés Público.

Se tramitará como actuación en suelo no urbanizable según la LOUA.

Características para edificaciones solo en cueva:

- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².
- Altura máxima dos plantas con 7.00 metros máximo de altura y o dos plantas. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- Separación a linderos 7 metros, medida la distancia desde la línea que delimita la pared de la habitación más cercana a la linde de cueva hasta la linde de la parcela.
- Separación a caminos 10 metros, medida la distancia desde la línea que delimita la pared de la habitación más cercana a la linde de cueva hasta la linde de la parcela.
- Separación a carretera 25 metros, medida la distancia desde la línea que delimita la pared de la habitación más cercana a la linde de cueva hasta la linde de la parcela.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros, medida la distancia desde la línea que delimita la pared de la habitación más cercana a la linde de cueva hasta la linde de la parcela.
- La imagen exterior de la cueva debe ser una terminación tradicional de edificación en cueva con la fachada de la cueva revestida con mortero y pintada pudiendo llevar aleros de tejas, siempre en consonancia con la imagen de cuevas tradicionales. No se permitirá las placas metálicas para cubrir la edificación.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%. Esta superficie se calculará utilizando la superficie útil que ocupa la cueva sobre el terreno.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

Características para edificaciones en cueva y exteriores sobre rasante :

- Al ser la unión de edificación en cueva excavada y sobre rasante se tendrá en cuenta los dos tipos de construcción como una única unidad constructiva. Teniendo en cuenta que esta unidad debe de cumplir las siguientes características.
- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².
- Altura máxima dos plantas con 7.00 metros máximo de altura y o dos plantas. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- La parte exterior tendrá la cubierta de teja mayoritariamente, aunque se puede permitir la plana.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%. Será la ocupación que suma tanto la cueva como la zona exterior.
- La imagen exterior del conjunto presentará una terminación tradicional de cuevas utilizando revestimientos de morteros pintados, ladrillos vistos en zonas puntuales, aleros de madera, aleros de tejas, etc, siempre pensando en una imagen tradicional. Las chimeneas de las cuevas presentaran una terminación tradicional.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- VIVIENDA VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA GANADERA

Se incluyen en esta actividad los alojamientos sobre edificaciones ya existentes en SNU o de nueva planta sobre parcelas que tenga características idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes.

Se permitirá la construcción de vivienda vinculada a la explotación agraria ganadera del terreno, tal como se establece en el art. 52, B), b) de la LOUA.

- Se justificará su parcela mínima de cultivo.
- Se justificará que la parcela está en explotación con certificado visado por técnico competente.
- El promotor deberá justificar la relación económica con la explotación.
- Unidad Mínima de Actuación: Parcela mínima de cultivo.
- Altura máxima dos planta o 7.00 metros.
- Tendrá la cubierta de teja.
- Tendrá una superficie máxima construida de 150 m² para uso vivienda, pudiendo tener mas superficie para almacenes.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de esta vivienda vinculada al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO.

Se entiende como equipamiento social y comunitario aquellas actividades, tanto públicas como privadas, encaminadas a dotar al municipio de servicios necesarios para satisfacer las necesidades colectivas de la población y que contribuyan al auge de la economía del municipio. (definición capítulo IX "Condiciones Particulares de la edificación de uso y equipamiento comunitario" de las NN.SS.)

Podrán ser:

- Centro cívico social.
- Centro cultural.
- Centro docente.
- Centro sanitario.

- Centro asistencial.
- Centro deportivo.
- Centro comercial.
- Centro administrativo.
- Centro religioso.
- Centro de equipamiento sin especificación.
- Etc.

Con independencia de su titularidad pública o privada, se ubicarán bien sobre edificaciones existentes o bien de nueva planta sobre parcelas idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Interés Público.

- Número de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima dos plantas con 8.00 metros máximo de altura. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².
- Tendrá la cubierta preferentemente de teja si bien podrá ser plana
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes, siempre que no sean del mismo complejo, será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- CAMPIG Y CAMPAMENTOS.

Con independencia de su titularidad pública o privada, se ubicarán bien sobre edificaciones existentes o bien de nueva planta sobre parcelas idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Interés Público.

- Número de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima dos plantas con 7.00 metros máximo de altura. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².
- Tendrá la cubierta preferentemente de teja si bien podrá ser plana
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes, siempre que no sean del mismo complejo, será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable será de 200 metros.

- EDIFICACIONES VINCULADAS CON LA IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

1.- Las infraestructuras en Suelo no urbanizable se derivan en todos los casos de la necesidad de su implantación por motivos de su declaración de Interés Público. En otros casos, y tratándose de elementos territoriales: ríos, acequias, caminos rurales, etc., en los que se pretendan llevar a cabo actuaciones tales como acondicionamiento, encauzamiento o tratamientos, será imprescindible la autorización de los Organismos competentes para llevarlas a cabo.

2.- Se entiende por edificaciones vinculadas a las Infraestructuras, todas aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3.- Se entiende por edificaciones vinculadas a las infraestructuras, las casetas de peones, instalaciones para mantenimiento de las carreteras y autopistas, estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica, etc. Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura, y tendrán una superficie atendiendo a sus necesidades, debidamente justificadas en proyecto y serán actuaciones de pequeña entidad. Aquellas edificaciones que tengan sentido solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

- PLANTAS DE ENERGÍAS RENOVABLES.

1.- Se podrá realizar actuaciones de generación de energía mediante fuentes renovables, siempre que el suelo sobre el que se pretenda instalar su uso sea compatible. Se adaptará a la ley Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.

2.- Se podrán implantar infraestructuras de energía renovables, subestaciones eléctricas, líneas eléctricas, etc , sobre el SNU siempre que su uso sea compatible para la categoría donde se quiera implantar.

3.- Las características serán las siguientes:

- Requerirán la justificación de la interés público de su objeto según art. 42 de la LOUA..
- Se ubicarán sobre parcelas mayores de 5.000 m².
- Los postes eléctricos de las líneas eléctricas no tendrán parcela mínima.

Características de la construcción entendida como edificios, naves, oficinas, almacenes, etc componentes de la actuación.

- Altura máxima dos plantas y/o 8.00 metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- Tendrá la cubierta de teja, chapa metálica de color, plana, o otra terminación justificada en el proyecto acorde con el medio donde se construya.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable por el presente será de 200 metros. En este caso se medirá que la valla delimitadora de la actuación se encuentre a más de 200 m del límite del suelo urbano o urbanizable.

Características de los elementos captadores de energía.

- Altura de los elementos: la determinada según los estudios técnicos de proyecto que se presente, atendiendo a la justificación expresa por las características de la actividad.
- Separación a linderos 7 metros de cualquier parte del elemento captador.
- Separación a caminos 10 metros de cualquier parte del elemento captador.
- Separación a carretera 25 metros de cualquier parte del elemento captador.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros de cualquier parte del elemento captador.
- Respecto de la ocupación los elementos receptores no consumirán ocupación. Se atenderá a condicionante técnicos en cuanto a su ubicación y dimensiones de separación entre ellos definidos en los proyecto técnicos.

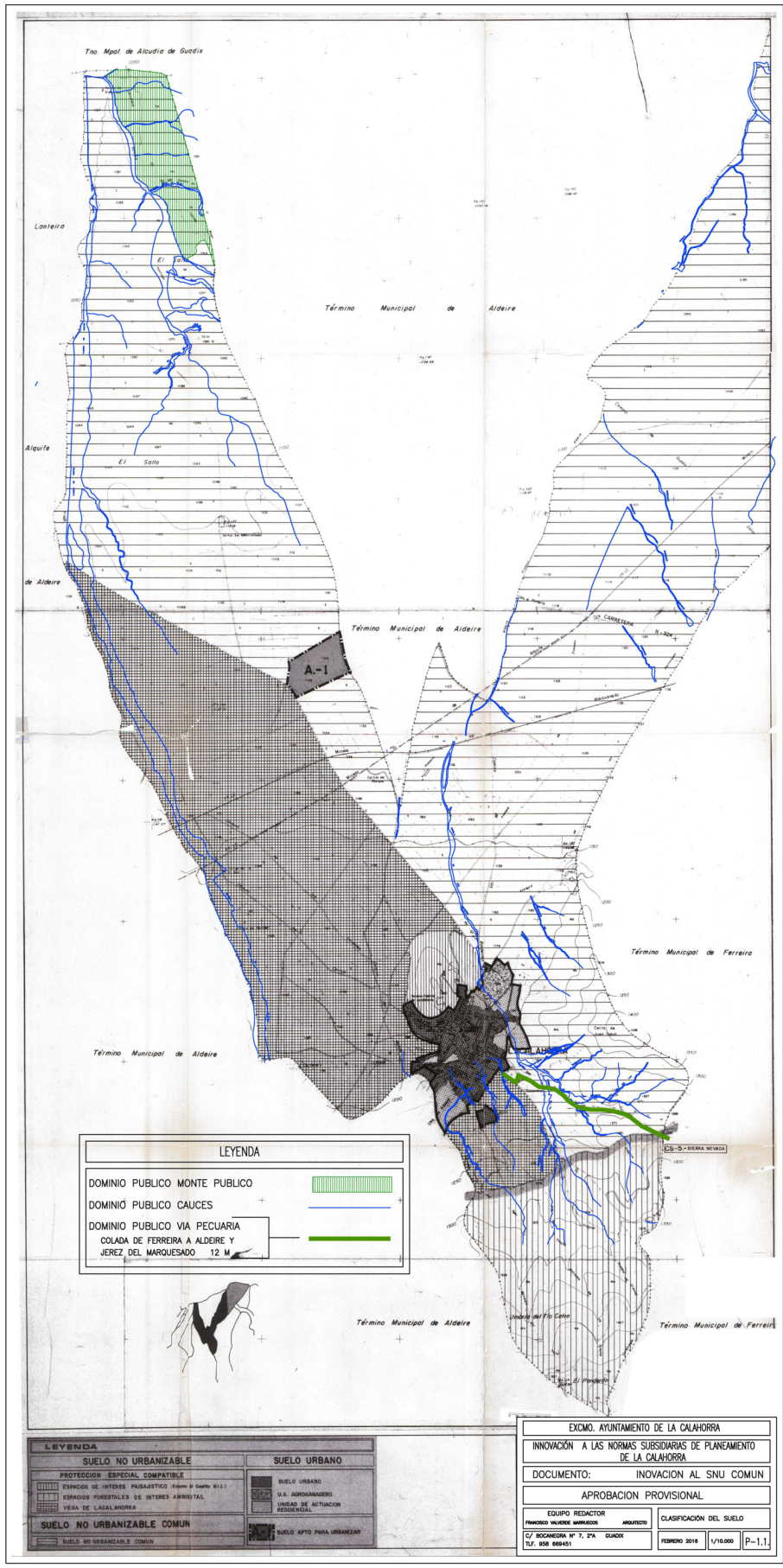
USOS DENTRO DE ESTA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

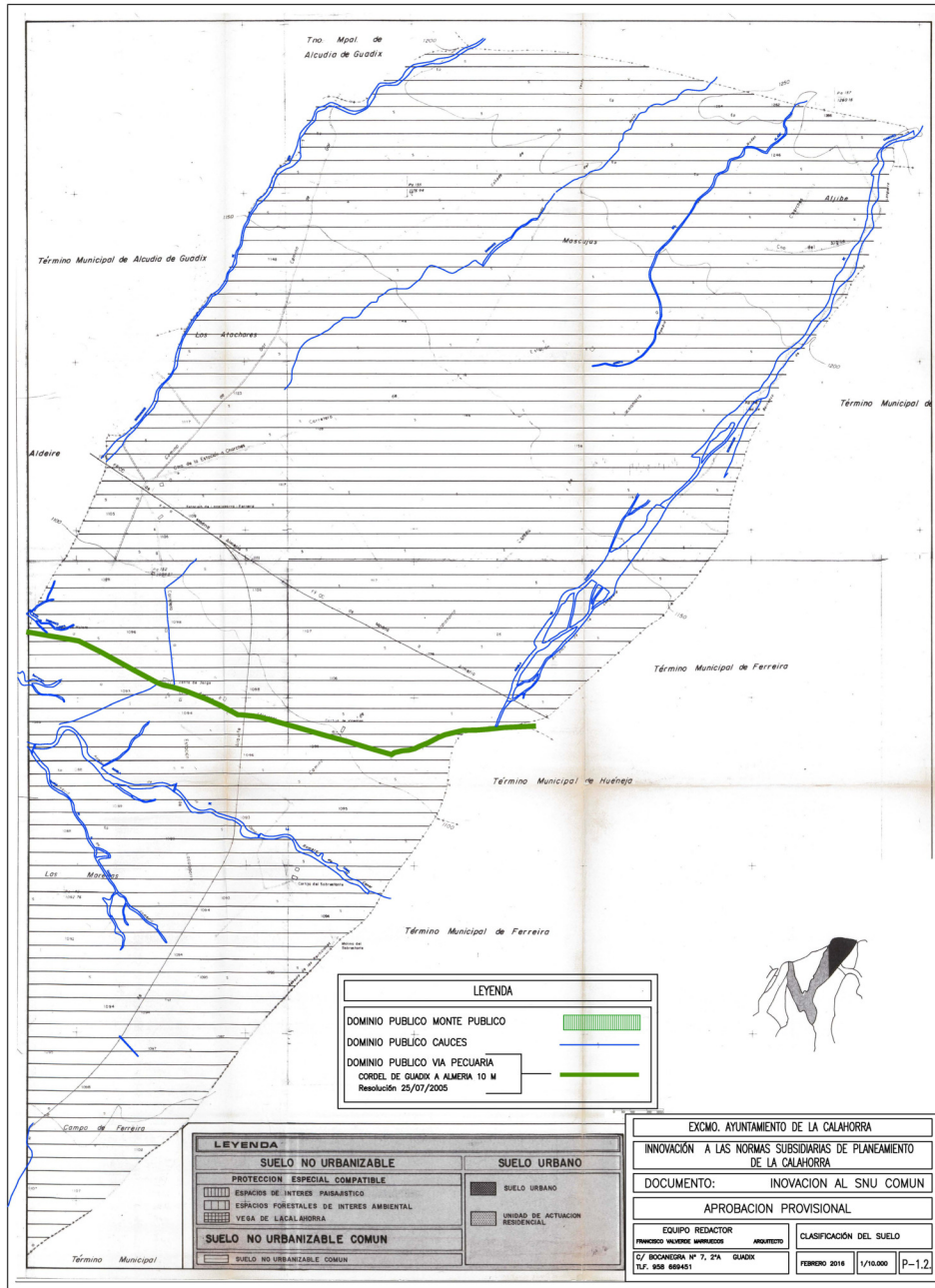
USOS PROHIBIDOS:

- Actuaciones que ocasionen la destrucción del medio natural.
- El vertido de sustancias que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos.
- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.
- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades agroganaderas.
- Construcción de vertederos.
- Construcción de invernaderos.

USOS PERMITIDOS:

- Los usos encaminados a la restauración y diversificación vegetal.
- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias de riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial.
- Plantaciones arbóreas y arborescentes
- Actuaciones encaminadas a la estabilización de vertientes y o conservación de suelos.
- Las actuaciones encaminadas a la mejora ambiental y paisajística del ámbito.
- Parques rurales y recreativos.
- Ganadería extensiva e intensiva.
- Instalaciones para parques rurales recreativos.
- Equipamientos paisajísticos.
- Merenderos y ventas.
- Caseta de aperos.
- Naves agrícolas.
- Edificación para actividades ganaderas.
- Alojamientos rurales.
- Complejos turísticos en cuevas.
- Equipamiento social y comunitario.
- Vivienda vinculada a uso agrícola, forestal o ganadero. Art. 52 LOUA.
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
- Instalaciones, edificaciones declaradas de interés social y su uso no esté prohibido.
- Parques de energías renovables.





ALTERNATIVA 2, INNOVACIÓN Nº 2 A LA INNOVACIÓN Nº 1 EN VIGOR DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es la misma innovación nº 1 solo con el cambio de que se podrá instalar o construir invernaderos - umbráculos como uso permitido en el suelo no urbanizable común, solo en la zona de la autovía A-92 hacia el norte del término, continuando prohibido desde la autovía A-92 hacia el sur para preservar la visión del Castillo de la Calahorra.

A continuación se expone el apartado en donde se realiza el cambio.

USOS DENTRO DE ESTA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

USOS PROHIBIDOS:

- Actuaciones que ocasionen la destrucción del medio natural.
- El vertido de sustancias que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos.
- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.
- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades agroganaderas.
- Construcción de vertederos.

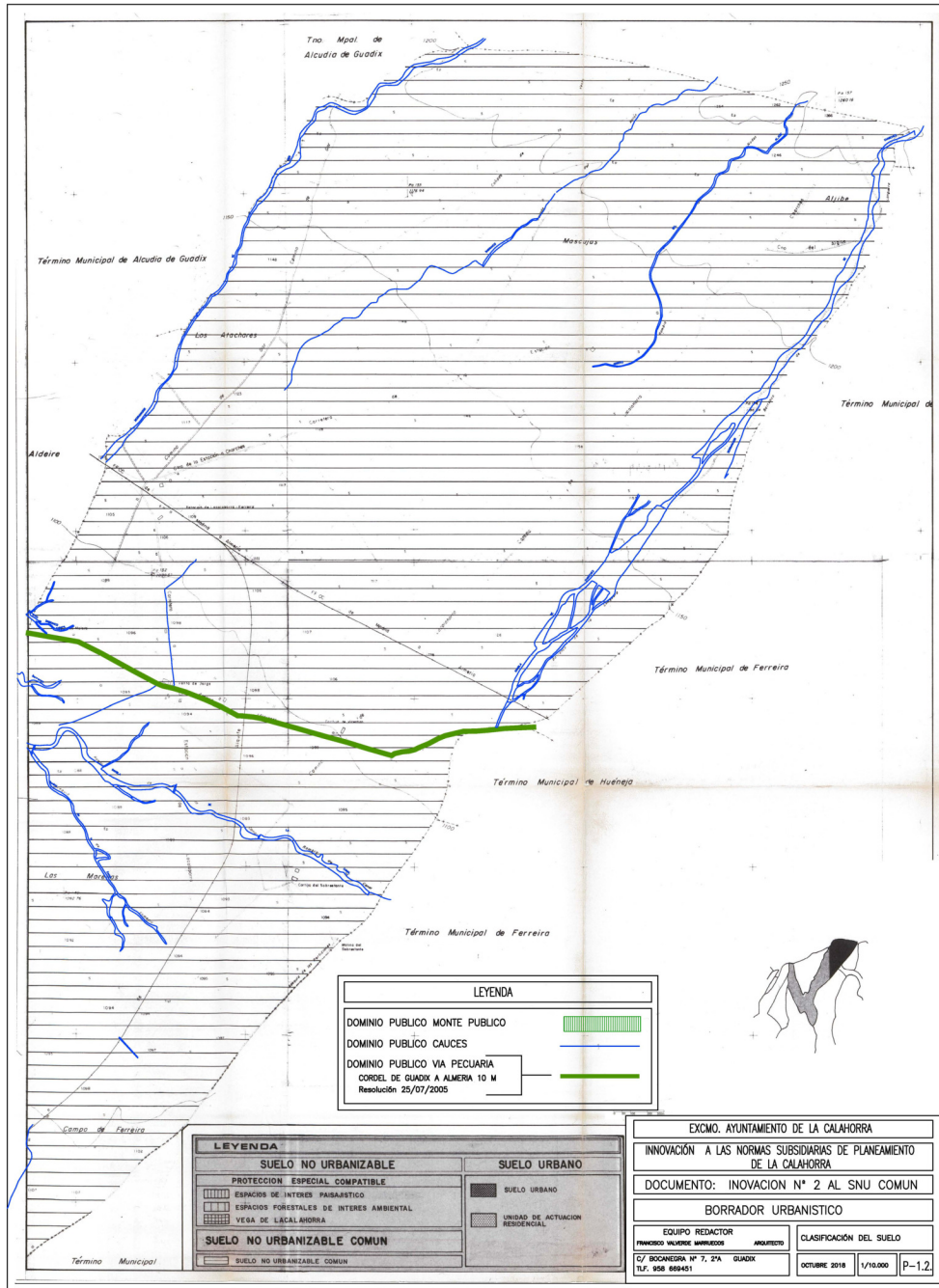
USOS PERMITIDOS:

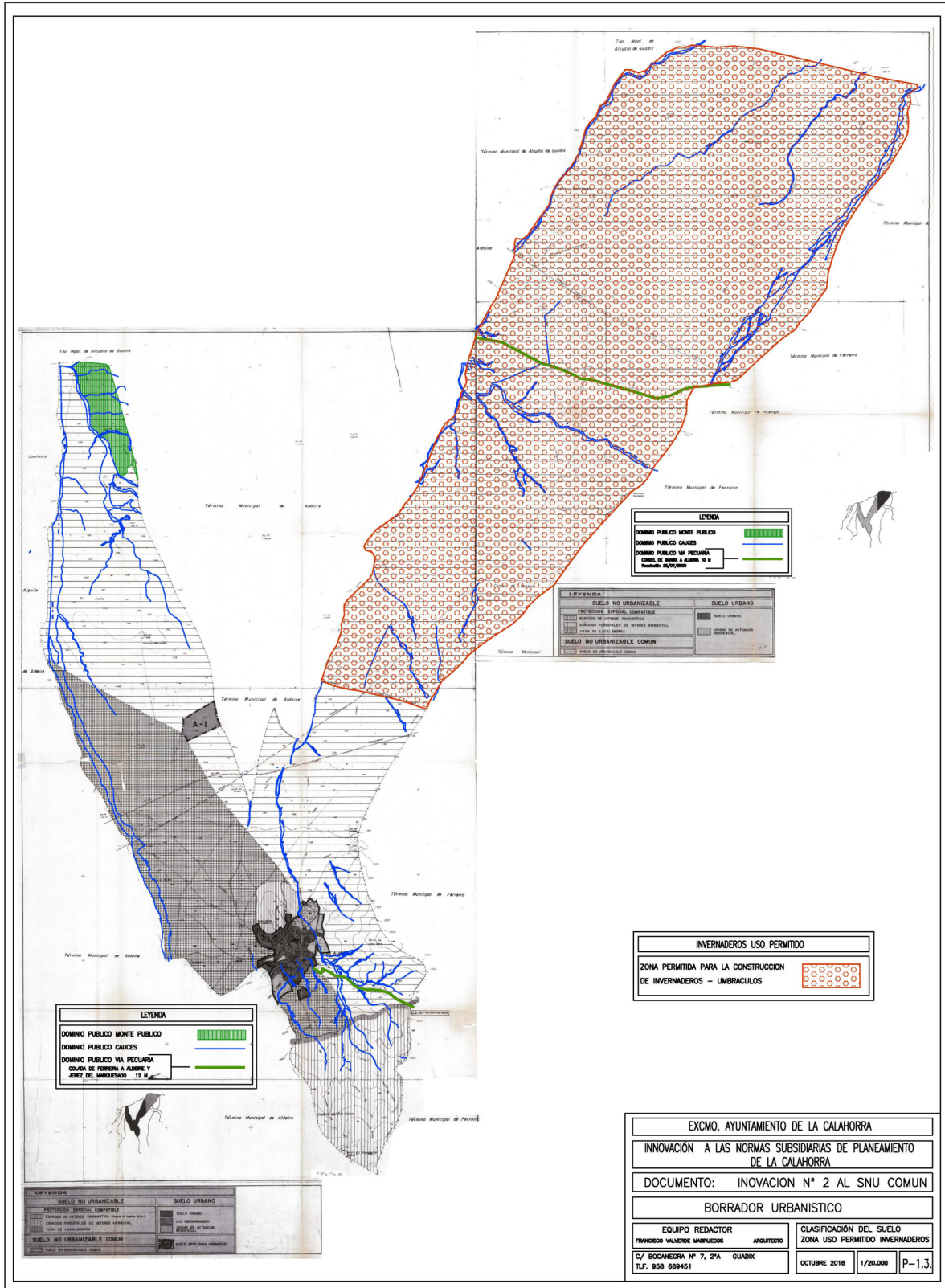
- Los usos encaminados a la restauración y diversificación vegetal.
- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias de riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial.
- Plantaciones arbóreas y arborescentes
- Actuaciones encaminadas a la estabilización de vertientes y o conservación de suelos.
- Las actuaciones encaminadas a la mejora ambiental y paisajística del ámbito.
- Parques rurales y recreativos.

- Ganadería extensiva e intensiva.
- Instalaciones para parques rurales recreativos.
- Equipamientos paisajísticos.
- Merenderos y ventas.
- Caseta de aperos.
- Naves agrícolas.
- Edificación para actividades ganaderas.
- Alojamientos rurales.
- Complejos turísticos en cuevas.
- Equipamiento social y comunitario.
- Vivienda vinculada a uso agrícola, forestal o ganadero. Art. 52 LOUA.
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
- Instalaciones, edificaciones declaradas de interés social y su uso no esté prohibido.
- Parques de energías renovables.
- Construcción de invernaderos - umbráculos desde el límite de la autovía A-92 hacia el norte del término municipal.

PLANIMETRIA PROPUESTA EN LA INNOVACIÓN Nº 2







11. CRITERIOS DE SELECCIÓN

Para la elección de la alternativa 2 se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Realidad en cuanto a la propiedad del suelo. Nos encontramos con parcelas con una superficie pequeña, que incluso en muchos casos no llegan a la parcela mínima agraria.
- Nos encontramos con un minifundio de parcelas.
- El mantenimiento del uso agrícola en el Suelo No Urbanizable del Municipio, incorporando la posibilidad de la declaración de Interés Social de los usos que no estén asociados a la explotación agrícola tal como establece la LOUA en sus Artículos 42 y 52.
- Gestionar los usos del Suelo No Urbanizable de una forma coherente y sensata.
- Mantener e integrar las posibles construcciones en SNU con una imagen de arquitectura tradicional de la zona, tanto en construcciones en cueva como sobre rasante.
- De unos años a ahora se ha vuelto a explotar la tierra para generar ingresos a nivel familiar por lo que es necesario tener una infraestructura para su explotación.
- En las tierras de este municipio existen muchos terrenos sembrados de viñedos existiendo también bodegas. Se intenta con este cambio de normativa el consolidar estas empresas y que puedan surgir otras.
- En el municipio colindante de Purullena se ha instalado un matadero de pollos que necesitan animales para su explotación. En toda la comarca se están estableciendo muchas granjas de cría de pollos y cortes y Graena es un buen lugar por su cercanía a Purullena para su instalación y actualmente, atendiendo a las actuales NN.SS. no se pueden implantar.
- Cortes y Graena es un territorio arcilloso con muchas cuevas, bien comunicado y con un paisaje excepcional. Existen varios proyectos de creación de complejos turísticos en cuevas que actualmente no se pueden implantar por las actuales parámetros de las NN.SS.

Atendiendo a los anteriores criterios y con la necesidad que tiene el ayuntamiento de modificar el presente título IV "Régimen del Suelo No Urbanizable" para adaptar su normativa urbanística a las necesidades actuales del municipio y poder gestionar este

suelo no urbanizable de una forma más coherente y con respecto al medio Ambiente es por lo que se ha optado por seleccionar la Alternativa 2.

12. PROPUESTA GENERAL DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.

Desde el Ayuntamiento se opta por presentar para su aprobación la Alternativa 2, siendo esta una propuesta contenida respecto a la función esencial del uso del Suelo No Urbanizable que es su explotación agrícola, siendo una propuesta que aporta facilidades para su explotación y que también permite explotar este suelo con otros usos puntuales y excepcionales que pudieran aprobarse por el ayuntamiento como de Interés Social para que se pudiera regenerar más riqueza en el municipio y los habitantes del pueblo no se tuvieran que marchar, siempre preservando los valores medioambientales del territorio.

13. CRITERIO DE SELECCIÓN.

Para la elección de la alternativa 2 se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Gestionar los usos del Suelo No Urbanizable de una forma coherente y sensata.
- Mantener las empresas agrícolas implantadas actualmente en este suelo.
- Aumentar las empresas agrícolas a implantar en este suelo.
- Mantener los puestos de trabajo de la empresa agrícola actual y propiciar más empleo agrícola.
- Regular de una forma coherente la implantación de los invernaderos - umbráculos mediante la aprobación de las ordenanzas que se presentan en este documento.
- Realizar una agricultura sostenible ambientalmente.
- Generar tejido productivo en la zona.

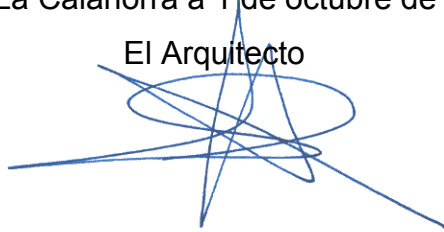
Atendiendo a los anteriores criterios y con la necesidad que tiene el ayuntamiento de modificar la normativa para posibilitar la instalación construcción de invernaderos - umbráculos como uso permitido dentro del suelo no urbanizable común sobre el suelo que ocupa el territorio desde la autovía A-92 hacia el norte de una forma más coherente y con respecto al medio Ambiente es por lo que se ha optado por seleccionar la Alternativa 2.

14. PROPUESTA GENERAL DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.

Desde el Ayuntamiento se opta por presentar para su aprobación la Alternativa 2, siendo esta una propuesta contenida respecto la función esencial del uso del Suelo No Urbanizable que es su explotación agrícola, siendo una propuesta que aporta una explotación de este suelo no urbanizable común desde la autovía A-92 hacia el norte del término de una manera controlada mediante las ordenanzas que se incorporan en este documento, todo ello en aras de mantener la empresa agrícola actual Primaflor, en la cual trabajan muchas familias del municipio, y también en aras de crear un tejido empresarial en cuanto a la explotación agrícola de estos terrenos, que actualmente se encuentran sin explotar agrícolamente, todo ello preservando todos los valores ambientales del territorio.

La Calahorra a 1 de octubre de 2018

El Arquitecto

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned below the text 'El Arquitecto'.

Fdo: Francisco Valverde Marruecos