

## Capítulo 8º

# *Normas particulares para el Suelo Urbanizable.*

CAPITULO 8º: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.Indice:

- 8.1.- DEFINICION.
- 8.2.- AMBITO DE APLICACIÓN.
- 8.3.- CONDICIONES GENERALES DE GESTION.
- 8.4.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.
  - 8.4.1.- *Régimen de aplicación.*
  - 8.4.2.- *Suelo Urbanizable No Sectorizado Ordinario*
  - 8.4.3.- *Suelo Urbanizable No Sectorizado de Carácter Estratégico.*
- 8.5.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
  - 8.5.1.- *Régimen Transitorio.*
  - 8.5.2.- *Disposiciones Básicas comunes a todos los sectores delimitados*
  - 8.5.3.- *Disposiciones Básicas comunes a todos las Area de Reparto*
  - 8.5.4.- *Fichas Reguladoras de los Sectores.*
- 8.6.- EJERCICIO DEL DERECHO A PROMOVER LA TRANSFORMACION DEL SUELO MEDIANTE LA DELIMITACION DE SECTORES
  - 8.6.1.- *Condiciones Básicas para el ejercicio del derecho.*
  - 8.6.2.- *El Proyecto de Delimitación; Contenido y procedimiento de aprobación.*
- 8.7.- DISPOSICIONES BÁSICAS DE USO Y EDIFICACION EN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ORDINARIO.
- 8.8.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.
- 8.9.- SEGREGACIONES
- 8.10.- PARCELACIONES.
- 8.11.- RECONSTRUCCIONES, REHABILITACIONES Y AMPLIACIONES.
- 8.12.- DEFINICIÓN DEL RIESGO DE NUEVO NÚCLEO DE POBLACIÓN.

8.13.- DISPOSICIONES COMUNES SOBRE RÉGIMEN DE LAS OBRAS  
AUTORIZABLES

8.14.- AUTORIZACIONES PREVIAS A LA LICENCIA.  
TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN.

8.15.- CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN.

8.16.- CONDICIONES TIPOLOGICAS Y ESTÉTICAS.

ANEXO: FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES.

---

**capítulo 8º:****NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.****8.1.- DEFINICION.**

Constituirá el Suelo Urbanizable, tal y como dispone el artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, aquel que no tenga la consideración de suelo Urbano o de No Urbanizable.

Para su ordenación y gestión el Suelo Urbanizable se categoriza en Suelo Urbanizable No Sectorizado y Suelo Urbanizable Sectorizado.

El **Suelo Urbanizable No Sectorizado** es aquel suelo urbanizable, no incluido en Unidades de Ejecución (Sectores), que puede ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en estas Normas Subsidiarias.

El **Suelo Urbanizable Sectorizado** es aquel incluido en una Unidad de Ejecución (Sector) diferenciada, vinculada a una superficie concreta y con una ficha reguladora que contiene los parámetros esenciales para su desarrollo.

**8.2.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

Los terrenos así clasificados se encuentran delimitados en los planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

**8.3.- CONDICIONES GENERALES DE GESTION.**

Los propietarios del suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

La transformación del suelo urbanizable podrá ser también promovida por las Administraciones Públicas sean o no competentes para la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo. (artículo 15 Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones )

El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo o se proceda a su delimitación o a la definición de las condiciones para su desarrollo en

virtud de un proyecto de delimitación o de planeamiento formulado por la iniciativa privada.

En todo caso, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que sean elaborados por las Administraciones Públicas a las que no competa su aprobación, o por los particulares, quedarán aprobados definitivamente por el transcurso del plazo de seis meses, o del que, en su caso, se establezca como máximo por la legislación autonómica para su aprobación definitiva, contados desde su presentación, siempre que se hubiera efectuado el trámite de información pública, que podrá efectuarse por iniciativa de quien promueva el planeamiento. (artículo 16 Ley 6/1998)

Los propietarios del suelo clasificado como urbanizable tienen, con carácter general, los deberes señalados en el artículo 18 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y, específicamente, la obligación de justificar la disponibilidad de agua en el caudal y calidad necesario para el abastecimiento domiciliario.

Se prohíbe en esta clase de suelo, y para todas sus categorías y zonas, la construcción de invernaderos y chiringuitos en cualquiera de sus tipologías y formas constructivas.

#### **8.4.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

##### *8.4.1.- Régimen de aplicación.*

En tanto no se materialice la delimitación de sectores la regulación será la que se describe en los artículos 8.7 y siguientes.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado se divide en las siguientes zonas:

- Ordinario
- de Carácter Estratégico.

##### *8.4.2.- Suelo Urbanizable No Sectorizado Ordinario*

- Definición.

Las Disposiciones de esta sección se aplican a los terrenos delimitados como Suelo Urbanizable Ordinario en los Planos de Ordenación del Suelo Urbanizable de las presentes Normas.

- Usos Autorizados.

a) Los derivados de explotación agrícola o ganadera, autorizándose las construcciones que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca.

b) Los vinculados directa y funcionalmente con la construcción, explotación, entretenimiento y/o servicio de obras públicas.

c) Los de interés público que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural. El procedimiento para la autorización de estas construcciones de utilidad pública o interés social se atenderá a lo previsto en el art. 16 y ss. de LEY 1/1997 y el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Usos Prohibidos.

Aquellos que, no encontrándose incluidos en el epígrafe anterior, resultaren incompatibles con la conservación del carácter rural de la zona y, especialmente, los invernaderos y chiringuitos en cualquiera de sus tipologías y formas constructivas.

- Condiciones de Edificación.

USOS	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	PARCELA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	Altura (m) / N° máximo de plantas	SEPARACIÓN LINDEROS (m)	SEPARACIÓN a VIVIENDAS (m)
Vivienda	2	10.000	7 / 2	10	50
Instalaciones ganaderas	30	5.000	7 / 2	10	5.000(*)
Industrias de manipulado y comercialización de productos agrarios y ganaderos.	30	20.000	10 / 2	25	100
Instalaciones de interés público.	30	20.000	10 / 2	50	100
Almacenes y construcciones complementarias de una explotación agrícola	2	10.000	5 / 1	5	25

(\*) Se entiende para instalaciones ganaderas de carácter industrial y a edificios aislados. La separación mínima, en cualquier caso, podrá reducirse o aumentarse en función del tipo de instalación y las medidas correctoras que se aporten.

- Los usos autorizables que no se encuentren expresamente regulados se ordenaran conforme a los parámetros que el órgano municipal competente para su autorización entienda convenientes.
- La distancia entre cualquier tipo de edificaciones y las instalaciones subsidiarias de la actividad agrícola y ganadera será como mínimo de 10 m. cuando sean de distinto propietario.
- La altura será libre en torres de instalaciones, silos y demás elementos singulares propios de las instalaciones específicas.
- En caso de ampliación de un complejo ya existente no será preciso separarse del mismo la distancia fijada por la ordenanza.
- En el caso de rehabilitación o reconstrucción de edificios o ruinas, no se aplicará ninguna de las limitaciones anteriores con excepción de las condiciones estéticas, rigiéndose por lo establecido con carácter específico para las mismas
- Cualquier edificación existente podrá ser ampliada en los términos establecidos con carácter general.

#### 8.4.3.- Suelo Urbanizable No Sectorizado de Carácter Estratégico.

- **Ambito**

Se incluyen en esta categoría los terrenos así delimitados en los Planos de Ordenación del Suelo Urbanizable de las presentes Normas.

Son terrenos destinados a su sectorización para la instalación de una actividad cuya repercusión trasciende al ámbito municipal (Parques tecnológicos, intercambiadores intermodales, parques temáticos, etc..)

Se preserva de cualquier tipo de actuación dado que su privilegiada ubicación, junto al enlace autovía-aeropuerto lo hace insustituible.

- **Régimen Aplicable.**

Su desarrollo está condicionado a la elaboración de la correspondiente ficha reguladora siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 8.6 del presente capítulo.

A efectos de su delimitación como sector se considera como un área de reparto independiente con el aprovechamiento tipo que sea necesario para el uso específico que se le ha asignado.

Son autorizables, exclusivamente, los usos en ejercicio a la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal siempre y cuando dispongan de las necesarias autorizaciones administrativas.

### **8.5.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

#### 8.5.1.- Régimen transitorio.

En el ámbito de todos y cada uno de los sectores quedan suspendidas todas las licencias urbanísticas hasta que no se apruebe definitivamente el planeamiento de desarrollo. Excepcionalmente serán autorizables los usos u obras provisionales tal y como se contemplan en artículo 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

#### 8.5.2.- Disposiciones básicas comunes a todos los sectores delimitados.

El Suelo Urbanizable Sectorizado se encuentra destinado a su urbanización y edificación mediante el sistema de desarrollo que el planeamiento general le asigne.

Todos los nuevos sectores se han delimitado conforme a las peticiones realizadas por propietarios que previamente se encuentran de acuerdo (o bien son propietarios únicos).

Con carácter general se ha hecho coincidir el aprovechamiento objetivo de cada sector con el aprovechamiento tipo de su Area de Reparto consiguiendo de esta forma que no sea necesario incluir en las correspondientes juntas de compensación titulares de derechos ajenos al ámbito de cada uno de los sectores delimitados, garantizando desde el inicio el desarrollo del planeamiento mediante formulas de pacífica y previa concertación agilizando su gestión.

Con carácter general se establecen las siguientes normas para su desarrollo:

1. El sistema de actuación y los instrumentos de planeamiento de desarrollo necesarios para cada uno de los sectores se regula en su correspondiente ficha.
2. El ámbito mínimo sobre el que podrá desarrollarse un Plan Parcial viene establecido en estas Normas a través de la determinación de los sectores o áreas aptas para la urbanización representados como tales en los planos de ordenación.
3. Se han delimitado 16 sectores con los siguientes plazos de desarrollo:

SECTOR	PLAZO DE APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL (AÑOS) (*)
S-1	1
S-2	en tramitación
S-3	s/ficha
CC-1	2
CC-2	2
4-A	s/ficha
4-B	s/ficha
P-1	2
P-2	2
P-3	2
AM-1	2
AM-2	2
AM-3	2
CC-4	s/ficha
CC-3	0.5
CE	2

(\*) desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

4. Para cada sector se ha asignado un índice de aprovechamiento objetivo en función del uso predominante. Para la homogeneización de los distintos usos y tipologías se aplican los mismos coeficientes establecidos para las áreas de reparto.

- 
5. El aprovechamiento objetivo del sector se obtiene homogeneizando los aprovechamientos mediante la aplicación de los mencionados coeficientes de ponderación a las diferentes zonas que establezcan los correspondientes planes parciales.
  6. El porcentaje del aprovechamiento objetivo que le corresponde a la administración se establece en el 10 %. Este porcentaje coincide con el 10% del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto tal y como se explica en el epígrafe 8.5.3. Esta cesión se encuentra libre de cargas, incluidas las de urbanización.
  7. Condición indispensable para materializar el derecho a transformar el suelo urbanizable sectorizado de iniciativa particular será la acreditación fehaciente de la disponibilidad de agua de calidad y cantidad suficiente para asegurar el suministro al sector. Esta acreditación es condición previa a la aprobación inicial del Plan Parcial y se formalizará mediante la presentación de la siguiente documentación:
    - Situación del pozo.
    - Justificación de la disponibilidad del caudal necesario mediante aforo actualizado.
    - Acreditación de la potabilidad del agua.
    - Autorización por el organismo de cuenca de la extracción y utilización de los caudales necesarios.
    - Descripción de la infraestructura necesaria para conectar el pozo con la red propia del sector y valoración económica de la misma para su inclusión en la evaluación económica del Plan Parcial.
  8. También es condición indispensable para materializar el derecho a transformar el suelo urbanizable sectorizado de iniciativa particular la acreditación fehaciente de la disponibilidad capacidad de depuración para las aguas residuales que genere el sector. Esta acreditación es condición previa a la aprobación inicial del Plan Parcial y se formalizará mediante la presentación de la siguiente documentación:
    - Certificación por el Ayuntamiento o Mancomunidad correspondiente de la capacidad de las instalaciones públicas para asumir los vertidos generados y con qué condiciones económicas (si procede).
    - En caso contrario deberá instalar una depuradora propia y reutilizar los efluentes depurados acreditando lo siguiente:
      - a) Descripción de la Estación Depuradora.
      - b) Justificación de la idoneidad de su emplazamiento.
      - c) Justificación de la disponibilidad de las autorizaciones necesarias del organismo de cuenca y de la administración ambiental.
  9. El proyecto de Compensación deberá ser aprobado definitivamente en el plazo de 6 meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
-

10. El proyecto de Urbanización deberá ser aprobado definitivamente en el plazo de 3 meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.
11. Las obras de urbanización deberán encontrarse concluidas y puestas a disposición del Ayuntamiento para su recepción en el plazo máximo de 2 años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización salvo que la programación de las obras en el mencionado proyecto señale otra circunstancia.
12. El incumplimiento de los plazos previstos en este artículo o en el plan de etapas del Plan Parcial, dará lugar al cambio de sistema de gestión ( de compensación a cooperación) o a la revisión de la clasificación del suelo, según resulte del acuerdo plenario necesario para denunciar la demora en el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas del Plan Parcial.
13. El incumplimiento de los plazos previstos en estas normas o en el plan de etapas del Plan Parcial, dará lugar a la revisión de la clasificación del suelo por el órgano urbanístico competente o a la sustitución del sistema de ejecución por el de cooperación o expropiación.
14. Debido a que la medición de la superficie de los sectores se ha hecho sobre plano, las reservas se ampliarán o se reducirán proporcionalmente en función del tamaño real del sector.
15. En los sectores en los que alguno de sus límites coincida con el límite del Término Municipal la ordenación se realizará de tal forma que se garantice la no afección por razón de usos a los municipios colindantes. Para ello se establece un retranqueo mínimo de la edificación respecto de la línea del Término Municipal de 15.00 metros en usos residenciales y de 25.00 metros en el caso de usos industriales.

En la memoria justificativa se adjunta un cuadro resumen de los sectores delimitados.

#### 8.5.3.- Disposiciones básicas comunes a todas las Areas de Reparto.

Con el fin de garantizar el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de suelo se han incluido todos los sectores en alguna de las áreas de reparto previstas.

Para cada área de reparto se ha establecido un uso característico y un Aprovechamiento Tipo.

En la ficha correspondiente a cada sector de suelo urbanizable se ha establecido un uso predominante (característico del sector). Este uso predominante coincide en cada sector con el uso característico de su Area de Reparto por lo que el coeficiente de ponderación aplicable entre cada Area de Reparto y sus correspondientes sectores es siempre la unidad. Existe por lo tanto identidad entre el Aprovechamiento Objetivo del sector y el

Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto en que se ubica evitándose la compensación entre sectores de una misma Area de Reparto.

Se exceptúan de esta regla general las Areas de Reparto Nº 5 y Nº 7. La primera de ellas corresponde a los sectores 4A y 4B, cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra aprobado definitivamente e incluso consolidadas por la edificación en su mayor parte. En esta Area de Reparto se ha realizado un incremento de la edificabilidad subjetiva de determinadas parcelas, incremento que se considera excedentario respecto al patrimonializable en su área de reparto. Este derecho corresponde al ayuntamiento para la ejecución de un sistema general de equipamiento. La materialización por los particulares de este exceso de aprovechamiento se realizará mediante reparcelación simplemente económica.

El Area de Reparto Nº 7 se corresponde con el sector CC-3. este sector tiene la particularidad de ubicar en la actualidad el campo de fútbol municipal, siendo una condición indispensable para su desarrollo el traslado del mismo. Por esta razón se le vincula el Sistema General de Equipamiento Deportivo señalado en los planos de ordenación.

Se han delimitado las siguientes áreas de reparto:

AREA DE REPARTO		Aprov. tipo ( $m^2_{tu}/m^2_s$ )	SECTOR
1	Antiguo Sector 1	0.65	S-1
2	Antiguo Sector 2	0.85	S-2
3	Antiguo Sector 3	0.65	S-3
4	Nuevos Sectores Residenciales	0.40	CC-1
			CC-2
5	Antiguos Sectores Industriales	0.65	4-A
			4-B
			Sistema General de Equipamiento "Escuela de Empresas"
6	Nuevos Sectores Industriales	0.65	P-1
			P-2
			P-3
			AM-1
			AM-2
			AM-3
			CC-4
7	Terciario-Industrial	0.65	CC-3
			Sistema General de Equipamiento Deportivo
8	Campus de la Educación	0.20	CE

En la memoria justificativa se adjunta un cuadro resumen de las Areas de Reparto. Se establecen los coeficientes de ponderación de usos y tipologías que se recogen en el cuadro adjuntado al final del presente capítulo.

#### 8.5.4.- Fichas reguladoras de los sectores.

Como anexo de este capítulo se adjuntan las fichas reguladoras de los sectores.

### **8.6.- EJERCICIO DEL DERECHO A PROMOVER LA TRANSFORMACIÓN DEL SUELO MEDIANTE LA DELIMITACION DE SECTORES.**

#### 8.6.1.- Condiciones básicas para el ejercicio del derecho.

En Suelo Urbanizable no Sectorizado podrán delimitarse sectores para promover su transformación. La delimitación implica tanto la definición perimetral del polígono que incluye los terrenos a transformar como la realización de una ficha reguladora de los parámetros básicos para el planeamiento de desarrollo.

El ejercicio de este derecho se encuentra condicionado en los siguientes términos:

- I. En el suelo urbanizable no sectorizado ordinario solo se autoriza la delimitación de sectores de uso industrial.
- II. En el suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico solo se autoriza la delimitación de un único sector con el uso señalado en el art.8.4.3
- III. La delimitación de un nuevo sector de uso industrial solo podrá realizarse una vez se haya consolidado por la urbanización el 80 % de la superficie sectorizada con ese uso. Además necesitará de una exhaustiva justificación de la idoneidad y adecuación, tanto espacial como temporal, de la propuesta formulada. Esta justificación se realizará siguiendo los criterios del modelo de crecimiento urbano adoptado por estas Normas Subsidiarias.
- IV. Los nuevos sectores se incluirán en alguna de las siguientes áreas de reparto:

Uso Industrial:	Aprovechamiento tipo:	0.65 m <sup>2</sup> <sub>tuc</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
Uso Estratégico:	Aprovechamiento tipo:	1.00 m <sup>2</sup> <sub>tuc</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
- V. El sistema de actuación será el de compensación cuando la delimitación se realice por iniciativa de los particulares y el de cooperación cuando la delimitación se realice de oficio por la administración municipal.
- VI. El Ayuntamiento podrá denegar la delimitación de un sector motivando su resolución, exclusivamente, en razones de incoherencia con el modelo territorial del planeamiento general o de inoportunidad del momento en el que se plantea a la vista del grado de ejecución del suelo urbanizable sectorizado.

VII. La delimitación de nuevos sectores se realiza mediante el denominado "Proyecto de Delimitación".

VIII. A efectos ambientales se considera que la idoneidad para la transformación del suelo urbanizable no sectorizado ha sido ya contrastada en la Evaluación de Impacto Ambiental de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal por lo que no será necesaria la tramitación alguna de carácter ambiental.

8.6.2.- El Proyecto de Delimitación; Contenido y procedimiento de aprobación.

• CONTENIDO

1. Justificación del cumplimiento de lo señalado en el artículo 8.6.1
2. Delimitación espacial de la nueva delimitación.
3. Identificación de la estructura de la propiedad.
4. Ficha reguladora de la actuación.
5. Ordenación estructural; armonización con los sistemas generales.

• PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN.

El proyecto de delimitación será aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía previos los trámites de aprobación inicial, información pública durante 15 días, notificación individualizada a todos los propietarios, sometimiento a los informes sectoriales necesarios y aprobación provisional realizados por el Ayuntamiento.

El régimen de tramitación de estos expedientes será el establecido por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

**8.7.- DISPOSICIONES BÁSICAS DE USO Y EDIFICACION EN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ORDINARIO.**

Los usos propios del Suelo Urbanizable No Sectorizado Ordinario son aquéllos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo o sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo Urbanizable No Sectorizado Ordinario aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquel..

Se prohíbe en esta clase de suelo, y para todas sus categorías, la construcción de invernaderos y chiringuitos en cualquiera de su tipologías y formas constructivas.

El cómputo de distancias entre edificaciones se realizará independientemente de carreteras, caminos, ramblas o cualquier otra circunstancia.

La carga de tener agotada la edificabilidad se anotará en el título de propiedad de la finca y se inscribirá en el Registro de la Propiedad antes de la concesión de la licencia de 1ª Ocupación.

Se someterán al procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía aquellas situaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales tales como cambios de uso y aprovechamiento, en aplicación de lo establecido en la Ley 2/1992 , Forestal de Andalucía, y al Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

#### **8.8.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en esta Normativa Urbanística están sujetas a la previa obtención de la licencia municipal.

En particular están sujetas a la licencia municipal las construcciones que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en las normas contenidas en los arts. 15 y siguientes de LEY 1/1997.

También se encuentran sometidos a licencia las instalaciones y edificaciones prefabricadas, la acampada y el estacionamiento de caravanas fuera de las instalaciones expresamente autorizadas para estos usos.

Tienen la consideración de construcciones destinadas a las explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, los almacenes y sus dependencias anexas .

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

## **8.9.- SEGREGACIONES**

Se entiende por segregación , a efectos de estas Normas, todo acto de división de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria.

No se podrá autorizar una segregación cuando, como consecuencia de la misma:

- a) Las edificaciones en ella anteriormente implantadas resultaren fuera de ordenación.
- b) Resultan incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.
- c) No obstante, cuando como consecuencia de la licencia solicitada resultaran fincas de superficie inferior a la mínima permitida por la ordenanza urbanística podrá autorizarse la segregación señalando en el literal de la licencia, para su constancia en los títulos de propiedad, que la parcela se encuentra gravada con la imposibilidad de construir ni edificar y la misma es indivisible. Este literal deberá incluirse en la correspondiente inscripción registral.
- d) Cuando resulten parcelas de superficie inferior a 2.500 m<sup>2</sup> en regadío y 30.000 m<sup>2</sup> en secano, tal y como establece la legislación agraria. La condición de secano o regadío se acreditará mediante la correspondiente certificación catastral o mediante la justificación en documento público de la disponibilidad de agua para el uso del regadío.

Serán autorizables cuantas segregaciones se realicen al objeto de agrupar la superficie segregada con otra colindante.

## **8.10.- PARCELACIONES RÚSTICAS.**

1.- Se entiende por parcelación, a efectos de estas Normas, todo acto de segregación simultánea o sucesiva en dos o más parcelas, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria.

2.-En Suelo Urbanizable No Sectorizado Ordinario sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. En ningún caso se autorizarán aquéllas que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios establecidos en la presente normativa.

3.- Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a licencia municipal. La correspondiente solicitud, acompañada de la documentación que se enumera a continuación, se presentará ante el Ayuntamiento.

---

La documentación mínima, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación o segregación rústica será la siguiente:

1.- Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Legislación aplicable como las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficies, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas. De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas, deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2.- Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a la escala 1/10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3.- Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro Parcelario del Municipio, éste deberá aportarse como documentación adicional.

4.- De estimarlo necesario, se podrá solicitar al interesado documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

5.- Certificación registral de dominio de cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

## **8.11.- RECONSTRUCCIONES, REHABILITACIONES Y AMPLIACIONES.**

### **Reconstrucciones**

#### **1.- Condiciones Generales.**

Se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos las siguientes condiciones:

1. Debe ser compatible con la normativa de aplicación.
2. Debe existir constancia documental mediante escritura pública. Esta circunstancia podrá sustituirse por un informe de la oficina técnica municipal.
3. El perímetro de la edificación contará con muros de cerramiento cuya altura no será inferior a 1,00 m. en el 50 % de su longitud.
4. En el interior de la edificación se encontrarán los elementos estructurales y la compartimentación suficiente para acreditar manifiestamente su carácter residencial.

#### **2.- Parámetros de la Reconstrucción.**

La reconstrucción implica la demolición de lo existente, si fuera necesario, y la ejecución de una nueva construcción. En cualquier caso serán inmodificables la ubicación, la altura y la tipología de las fachadas, en especial las dimensiones de los huecos y su disposición.

##### **Ocupación.**

Se autorizará un aumento del 40 % sobre la superficie construida, delimitada como señala el apartado anterior.

##### **Edificabilidad.**

La existente o 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la ocupación autorizada.

##### **Altura máxima.**

La existente o 7 metros. No se autoriza ningún tipo de construcción o instalación sobre la altura máxima permitida.

#### **3. Usos admisibles.**

Se autorizan exclusivamente las reconstrucciones destinadas al uso residencial y unifamiliar, el cual incluye los usos complementarios habituales en edificaciones de carácter residencial, unifamiliar y aislado o pareado. Cualquier tipo de ruina que no

reúna estas condiciones solo podrá reconstruirse para ser destinada a un equipamiento de titularidad pública.

Se prohíben expresamente las reconstrucciones que originen conjuntos de edificaciones adosadas o en manzana cerrada.

### **Rehabilitaciones y ampliaciones.**

Con carácter general, se autoriza la rehabilitación y ampliación de edificaciones en los mismos términos que los establecidos en el apartado anterior, y con las limitaciones que establezca la correspondiente ordenanza.

Para las viviendas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias se autorizarán ampliaciones hasta alcanzar una superficie total construida, incluidas todas las dependencias anexas a la vivienda, de 200 m<sup>2</sup>, todo ello cumpliendo con las condiciones de edificación establecida para el Suelo Urbanizable No Sectorizado Ordinario y que pudieran serle de aplicación por razón de su preexistencia.

En el caso de edificaciones destinadas a restaurante, bar, hotel, taller mecánico, expositor de vehículos, gasolinera, o cualquier otro establecimiento público, se autoriza una ampliación de hasta el 100% de la superficie construida con anterioridad a la aprobación de estas normas, siempre y cuando la ampliación se vincule al uso existente.

### **8.12.- DEFINICIÓN DEL RIESGO DE FORMACIÓN DE NUEVO NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

Se entenderá por núcleo de población a los efectos de estas Normas, todo asentamiento humano que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de suelo urbanizable no sectorizado se fijan.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agotada sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de conformidad con lo establecido en el artículo 221 de la Ley 1/1997.

A los efectos de lo dispuesto en el art. 16 de la Ley 1/1997, se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se den alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cuando existan cinco o más edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas, que formen calles, plazas o cualquier espacio público y dependan de algún servicio urbano, entendiéndose que hay contigüidad o proximidad cuando la distancia entre sus parámetros exteriores o cerramientos de parcela sea menor o igual a 25 metros.
- b) Cuando en un círculo de 150 metros de diámetro con centro en la edificación objeto del expediente queden inscritas 5 ó más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.
- c) Cuando se divida una finca rústica en parcelas con objeto de edificar que, o bien estén dotadas de acceso rodado, suministro de luz, y de agua, o bien cuenten con servicios urbanos de concreta urbanización.

### **8.13.- DISPOSICIONES COMUNES SOBRE RÉGIMEN DE LAS OBRAS AUTORIZABLES**

#### **1. Usos Autorizables.**

En Suelo Urbanizable No Sectorizado Ordinario sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones y edificaciones:

- A. Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del artículo.
- B. Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones del articulado.

#### **2. Edificaciones e Instalaciones de Explotaciones Agrarias.**

Las edificaciones e instalaciones que se podrán autorizar para su construcción con carácter ordinario en Suelo Urbanizable No Sectorizado son las destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la edificación que se pretende no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

### 3. Unidad Mínima de Cultivo y Parcela Mínima.

Las construcciones a que se refiere el artículo anterior deberán vincularse en cualquier caso a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquéllas que se establecen en el presente capítulo.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aún no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los arts. 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno ni podrá retirarse la licencia de obras..

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en el articulado correspondiente. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística.

### 4. Edificaciones e Instalaciones de Interés Público.

**Licencia** : estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal

**Interés público**: todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno de los siguientes supuestos:

- Su consideración de interés público en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido por los Órganos de la Administración competentes.
- Su consideración de interés público por la Junta de Andalucía. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés público de la instalación que se trate, y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés público para el municipio.

**Tipos:** solo se podrá considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

- A. Infraestructura y sistemas generales: infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en Suelo Urbanizable No Sectorizado. Por ejemplo, depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.
- B. Instalaciones asociadas al medio rural: edificaciones e instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título indicativo actividades extractivas, piscifactorías, escuelas-granja, centros de estudios del medio natural o rural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se base en el reposo y el aire no contaminado, etc.
- C. Instalaciones incompatibles con el medio urbano: edificaciones e instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento urbanístico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo Urbanizable No Sectorizado el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo, las actividades consideradas como incompatibles con el medio urbano en la Ley de Protección Ambiental o las instalaciones, sea cual sea su uso, que por su gran consumo de suelo, por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, etc..., deben instalarse en el medio rural.
- D. Viviendas anexas: con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas unifamiliares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del presente artículo.

Servicio a las obras públicas: las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas, salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro, se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación. Se excluyen expresamente de este apartado los talleres de reparación de vehículos y los establecimientos de venta de los mismos.

**Condiciones de parcela:** por su naturaleza, las instalaciones anteriores no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en la presente normativa.

**Condiciones de uso y edificación:** las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en el artículo correspondiente. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística.

**Normativa e instrucciones específicas:** cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por los órganos autonómicos competentes.

#### **8.14.- AUTORIZACIONES PREVIAS A LA LICENCIA. TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN.**

1. Tramitación de la autorización: el trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento.
2. Documentación de la solicitud de autorización: la documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

##### *A.- Con carácter general:*

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley del Suelo, así como de las específicas de las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:
  - Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
  - Descripción de la finca, que aporte información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
  - De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a la escala mínima 1/200.
2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido, y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas a la escala 1/10.000.
4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la de 1/5.000. De no ser este plano el del Catastro Parcelario del municipio se aportará así mismo como documentación complementaria.
5. Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.

*B.- Con carácter particular:*

1. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
2. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos vertidos.
3. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la presente normativa.

El Ayuntamiento solicitará del interesado la aportación de documentación relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario.

Licencia de obras y proyecto técnico: el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual sin cumplir este requisito por causa imputable al particular interesado se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

### **8.15.- CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN.**

- 1.- Ubicación en el terreno y retranqueos: la edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort

climático. Por razones justificadas se podrán modificar los retranqueos que establecen las diferentes ordenanzas .

Con carácter general y para las edificaciones no recogidas en el articulado anterior se establece un retranqueo de 3 m. a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m., siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

- 2 Cerramientos de las fincas: la parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1'00 m. de altura. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

#### **8.16.- CONDICIONES TIPOLOGICAS Y ESTÉTICAS.**

- 1.- Condiciones estéticas generales: en aplicación de lo establecido en el art. 138 de la Ley 1/1997., toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.
- 2.- Arbolado: será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.
- 3.- Las condiciones tipológicas y estéticas de los volúmenes edificados destinados a viviendas son los siguientes :
  - a) Los muros tendrán apariencia de muros de espesor tradicional.
  - b) Se prohíben expresamente las soluciones de cubierta con componentes vistos de chapa de materiales sintéticos, de fibrocemento, plásticos o cualquier otro que produzca brillos.

- 
- c) Las chimeneas serán regulares, y su forma similar a las existentes en la zona y los desagües de cubiertas serán de piedra o cerámicos.
  - d) El exterior se tratará mediante enfoscado a la llana, encalado o pintado en tonos blancos. También podrán tratarse mediante soluciones de piedra seca del lugar, quedando prohibidos el resto de texturas y materiales: ladrillo, bloque, enfoscado a la tirolesa, azulejos y monocapas.
  - e) Respecto de las carpinterías exteriores, éstas serán de madera, con puertas de hoja simple partida o doble hoja, remaches metálicos y ventanas con postigos, o de PVC o aluminio, en color blanco y con las condiciones ya mencionadas.
  - f) Los enrejados de las ventanas serán de hierro sencillo y empotrados en los muros de carga.
  - g) Las fachadas serán sobrias y solo las principales podrán contar con elementos funcionales y decorativos como porches, bancos de obra, cornisas, frisos y recercados simétricos en relieve de puertas y ventanas.

Idénticos criterios se aplicarán a los restantes usos autorizados.