

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 29 de julio de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba, de toma de conocimiento de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba, de la subsanación de deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de La Carlota relativa al Hábitat Rural Diseminado y de su Normativa Urbanística.

Expet: P-18/20.

Conforme establece la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en relación con el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 23 de enero de 2024 y con el número de registro 9.923, se procedió a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Asimismo, conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en relación con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 21, de 30 de enero de 2024, el Acuerdo, de fecha 27 de diciembre de 2023, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de Aprobación Definitiva de manera parcial con Suspensiones de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de La Carlota relativa al Hábitat Rural Diseminado.

Finalmente, en base a lo dispuesto la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en relación con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la disposición transitoria tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace pública la Toma de Conocimiento de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba, de 10 de julio de 2024, de la Subsanación de Deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de La Carlota relativa al Hábitat Rural Diseminado y su Normativa Urbanística.

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La Delegada Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de lo acordado en la sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU) de 6 de mayo de 2024, y en virtud de lo dispuesto en la disposición

00305913

transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), en relación con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la disposición adicional tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y la disposición adicional décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial de la Administración de la Junta de Andalucía, en base al informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 10 de julio de 2024, considera que:

1. Que la CTOTU en sesión de 6 de mayo de 204, acordó aprobar definitivamente a la reserva de la simple subsanación de las deficiencias a los efectos previstos en el artículo 33.2.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el texto refundido para la subsanación de deficiencias de la Innovación del PGOU de La Carlota, aprobado por el pleno el 18 de marzo de 2024, al cumplimentarse las exigencias y criterios establecidos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de 27 de diciembre de 2023 y la legislación urbanística vigente en cuanto a la tramitación, documentación y determinaciones.

2. Que con fecha 27 de mayo de 2024, el pleno del Ayuntamiento de La Carlota, previos informes técnicos y jurídicos ambos de 7 de mayo de 2024, acordó aprobar el texto de la subsanación de deficiencias de las que adolece el texto refundido de la innovación del PGOU de La Carlota, para dar cumplimiento al acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de 6 de mayo de 2024.

3. Que la tramitación de la presente subsanación de deficiencias y la documentación aportada, cumplimenta lo exigido en la resolución de la CTOTU de Córdoba en sesión de 6 de mayo de 2024, para subsanar las deficiencias señaladas que motivaron la aprobación definitiva a la reserva de la simple subsanación de deficiencias del cumplimiento de resolución de la innovación del PGOU de La Carlota relativa a la delimitación de los Habitats Diseminados y otras determinaciones. Corresponde su toma de conocimiento a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de conformidad con la citada resolución.

4. Que en lo que se refiere a las determinaciones, cabe entender subsanadas básicamente las deficiencias señaladas en el antes referido acuerdo de la CTOTU de Córdoba, pudiendo procederse a la inscripción del instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y a la publicación de las Normas Urbanísticas.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la Resolución de la CTOTU de 6 de mayo de 2024, en lo referente a las deficiencias advertidas en relación a las Normas Urbanísticas y documentación, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b de la LOUA, según el informe del Servicio de Urbanismo de la presente Delegación Territorial de 10 de julio de 2024.

Segundo. Que en base a lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, de conformidad con el art. 40 de la LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de

00305913

planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA.

La Delegada Territorial, Vicepresidenta Segunda de la Comisión Territorial de Urbanismo Fdo. María del Carmen Granados García.

NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZAS

TÍTULO II. DISPOSICIONES RELATIVAS AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

TÍTULO IV. SUELO URBANO.

TÍTULO VII. NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO II. DISPOSICIONES RELATIVAS AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 8. Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 14. Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable.

TÍTULO IV. SUELO URBANO.

CAPÍTULO III. SUELO URBANO-NÚCLEOS SECUNDARIOS.

1. ORDENANZAS PARA LA ZONA DEL CONJUNTO DE INTERÉS.

Art. 168. Altura.

Art. 172. Segregación y agregación de parcelas.

TÍTULO VII. NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE PROTECCION DE LOS RECURSOS.

CONDICIONES GENERALES DEL ESPACIO AGRARIO.

Art. 331. Protección de los Yacimientos de Interés Histórico y del Patrimonio Histórico.

Art. 332. Protección de los Recursos Biológicos.

Art. 333. Protección del Suelo.

Art. 334. Protección del Paisaje.

Art. 335. Protección de los Recursos Hidrológicos.

Art. 336. Protección de las Vías Pecuarias.

Art. 337. Relación de Vías Pecuarias y anchura legal.

Art. 338. Protección del Sistema Viario de caminos y carreteras.

Art. 339. Protección del Parcelario Rústico. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

Art. 340. Condiciones de cierres de fincas.

Art. 341. Condiciones de acceso.

Art. 342. Condiciones higiénico-sanitarias.

Art. 343. Condiciones para evitar la formación de núcleos de población.

Art. 344. Condiciones para la edificación en parcela histórica.

Art. 345. Reconocimiento de la condición de parcela histórica.

Art. 346. Condiciones de edificación para parcelas inferiores a la superficie mínima establecida.

Art. 347. Procedimiento de control urbanístico para parcelas inferiores a la superficie mínima establecida en estas áreas.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 348. Usos característicos.

Art. 349. Usos permitidos.

Art. 350. Edificaciones permitidas y autorizables.

00305913

Art. 351. Definición y condiciones de implantación para la edificación agraria en el Suelo No Urbanizable.

Art. 352. Condiciones estéticas de la edificación agraria en el Suelo No Urbanizable.

Art. 353. Condiciones de implantación de la vivienda vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en el Suelo No Urbanizable.

Art. 355. Definición y condiciones de implantación para la edificación vinculada a la producción agropecuaria en el Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Art. 365. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.

Art. 366. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Riberas y Márgenes Fluviales.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SUELOS NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACION URBANÍSTICA.

Art. 367. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Dehesas.

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SUELOS NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Art. 368. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural

Art. 369. Protección Cautelar de Yacimientos de Interés Histórico-Artístico.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SUELOS NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO. (OE)

Art. 370. Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Art. 371. Condiciones para el establecimiento y concreción de vinculación de la vivienda a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Art. 372. Los Planes Especiales del Hábitat Rural Diseminado. Condiciones generales de implantación de la vivienda vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Art. 373. Condiciones de segregación de parcela en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Art. 374. Condiciones estéticas de la vivienda vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Art. 375. Condiciones de obtención de dotaciones de la vivienda vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Art. 376. Definición y condiciones de implantación para la edificación vinculada a la producción agropecuaria en el Suelo No Urbanizable.

Art. 377. Condiciones de implantación de las otras edificaciones permitidas.

O R D E N A N Z A S**TÍTULO II****DISPOSICIONES RELATIVAS AL REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****CAPÍTULO I****Clasificación del suelo (OE)****Art. 8. Suelo No Urbanizable.**

Lo constituyen todos aquellos suelos que el Plan pretende preservar del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección del medio ambiente, del paisaje y demás elementos naturales, evitando su degradación, y están constituidos por los terrenos adscritos por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

e) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

f) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

g) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

h) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

i) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Estableciendo las categorías siguientes:

1. Suelo No urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá, en todo caso, los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b), y g) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

2. Suelo No urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de la letra c).

3. Suelo No urbanizable de carácter natural o rural.

4. Suelo No urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

CAPÍTULO IV**Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable**

Art. 14. Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable.

1. Contenido urbanístico del derecho de la propiedad del Suelo No Urbanizable:

1.1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes derechos:

El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones comprenden:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural Diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado 1.a), se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por las determinaciones de este Plan General o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

c) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a), con sus limitaciones, el derecho reconocido sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica de los mismos establecidos en este Plan General.

1.2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos.

b) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

1.3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

2. Régimen del Suelo No Urbanizable:

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

a) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 14.1.1 a), que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o las determinaciones de este Plan General o en los Planes Especiales.

b) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- Las características propias de los ámbitos del Habitat Rural Diseminado.
- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

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

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que resulten del desarrollo reglamentario de la LOUA, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

Para las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado que no requieran la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, previstas por la Legislación Sectorial que le sea de aplicación, el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Para el resto de obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no se requerirá la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

c) Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación. Y aquellas declaradas de Interés Público por la Legislación Sectorial que le sea de aplicación.

2.2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por las normas de este Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

2.3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2.4. Cuando la ordenación urbanística contenida en este Plan General otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Para las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado que no requieran la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, previstas por la Legislación Sectorial que le sea de aplicación, el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Para el resto de obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no se requerirá la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

2.5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

00305913

Esta prestación compensatoria gravará los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligadas al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. El municipio establece, mediante la correspondiente ordenanza la cuantía, inferior al máximo, según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

TÍTULO IV

SUELO URBANO

CAPÍTULO III

Suelo Urbano-Núcleos Secundarios

1. ORDENANZAS PARA LA ZONA DEL CONJUNTO DE INTERÉS.

Art. 168. Altura.

Dos (2) plantas y un máximo 7 m o de una (1) planta y la altura, dependerá, en todo caso, de la dominante en el entorno.

Para las obras de restauración, conservación, reparación, acondicionamiento y reestructuración se mantendrá la altura existente o la dominante en el entorno.

Art. 172. Segregación y agregación de parcelas.

Se permite la segregación de parcelas en los siguientes casos:

En parcelas recayentes a dos viales, siempre y cuando las parcelas resultantes mantengan una superficie superior a la parcela mínima y frente mínimo de parcela definidos.

TÍTULO VII

NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Las Normas de Ordenación tienen por objeto en el Suelo No Urbanizable preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección del medio ambiente, del paisaje y demás elementos naturales, evitando su degradación, dentro del ámbito que abarca este Plan General.

CAPÍTULO I

Normas generales de protección de los recursos. Condiciones generales del espacio agrario

Art. 331. Protección de los Yacimientos de Interés Histórico y del Patrimonio Histórico.

Se consideran yacimientos y elementos de interés histórico los que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico, acreditados una vez investigados científicamente.

No debe restringirse al medio ambiente ni a los edificios, cuya agresión o sustituciones constituyen un atentado cultural y un despilfarro económico, sino que debe alcanzar en lo posible a las actividades que vienen prestando un servicio a la población y a las que

mantienen un determinado tejido social, por lo que no deben de ser erradicadas sólo por motivos económicos.

Debe conjugarse con criterios urbanísticos de suficiente flexibilidad como para permitir la necesaria transformación de usos y actividades en orden a mantener viva las ciudades o construcciones aisladas, transformación que necesariamente está unida a la posibilidad de adecuación de los edificios que soportan las actividades.

Son usos permitidos y autorizables cada uno de los definidos por el Plan General para el Suelo No Urbanizable de carácter natural y rural, Genérico que, de acuerdo con la legislación citada, no alteren ni detraigan los valores que se pretenden perdurar, en los que se posibilitará, una vez evaluados y en caso de su puesta en valor, un disfrute público.

En ningún caso se permitirán obras que alteren o modifiquen estos elementos. Cuando se trate de reconstrucciones o rehabilitaciones, así como cualquier otra obra en sus inmediaciones se deberá contar con proyecto informado positivamente por el organismo competente.

Si existen indicios que hagan suponer la existencia de yacimientos, la concesión de licencias para actividades que impliquen la alteración del medio deberá ser informada por el organismo competente, quien recabará el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá notificarse a la Corporación Municipal, quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada como medida cautelar, comunicándose a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, para que proceda a la evaluación y tome las medidas oportunas correspondientes, tramitando las autorizaciones.

Art. 332. Protección de los Recursos Biológicos.

La tala de masa arbórea delimitada en los planos de ordenación, así como la vinculada a zonas de uso o dominio público, quedará sometida al requisito de previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas correspondientes.

Los cambios de uso permisible en zonas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, deberán minimizar su impacto, quedando obligado a reponer igual número de árboles que los eliminados y serán de la misma especie.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 50.2 de la Ley Forestal de Andalucía no se autorizará la reclasificación o recalificación de las superficies que hayan perdido parcial o totalmente su cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal.

Será necesaria la obtención de licencia urbanística «para el levantamiento e instalación de todo tipo de cercas, vallados y cerramientos» y «con fines cinegéticos u otros usos».

Art. 333. Protección del Suelo.

Las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen de más de 5.000 m³, acompañarán documentación y estudios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

En las obras de construcción o edificación que requieran la realización de terraplenes superiores a 1,5 metros de altura, éstos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 metros. Por otro lado, se garantizará la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación.

En los casos en que los movimientos de tierra se incluyan en proyectos previamente aprobados por la Administración Urbanística, no será necesaria la obtención expresa de licencia.

En todo caso, dichos proyectos se ajustarán a las determinaciones incluidas en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

Art. 334. Protección del Paisaje.

Las condiciones estéticas de las construcciones se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el artículo 138 del TRLS, en virtud del cual habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, especialmente por el dominio de perspectivas y panorámicas, así como conjuntos de características histórico-artísticas.

En este sentido no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres u otros elementos limite el campo visual para su contemplación.

Para la correcta integración en el paisaje de los núcleos de población considerados se evitará la ruptura del perfil existente mediante la aparición de edificios que por su altura, volumen, carácter o aspecto exterior, sean discordantes con el resto.

Art. 335. Protección de los Recursos Hidrológicos.

La realización de obras o actividades en el Dominio Público Hidráulico se someterá a los trámites exigidos por el artículo 69 de la Ley de Aguas y concordantes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Se prohíben expresamente las obras, construcciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos y arroyos, y en sus zonas inundables.

La ordenación de usos de los márgenes que se realice desde la tutela del planeamiento urbanístico impondrá, además de quedar expedita la zona de servidumbre de 5 metros, las medidas necesarias para la mejor protección de márgenes y riberas.

En aplicación del artículo 89 de la Ley de Aguas se prohíbe el vertido directo o indirecto a los cauces públicos de aguas residuales que puedan contaminar, con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores. Así, las solicitudes de licencia que generen vertidos quedará condicionada a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo competente.

La construcción de fosas sépticas en edificaciones agrarias aisladas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. Esta regla estará justificada para las áreas de diseminado/concentrado.

Para actividades industriales que se deban ubicar inexcusablemente fuera del suelo clasificado industrial de La Carlota, y para las actividades extractivas u otras construcciones destinadas a usos terciarios en Suelo no Urbanizable, así como los Planes Parciales o Especiales previstos en las presentes Normas, será necesario justificar debidamente la dotación de agua necesaria y la ausencia de impacto ambiental negativo sobre los recursos hídricos de la zona, mediante la construcción obligada de estaciones depuradoras de aguas residuales y su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Art. 336. Protección de las Vías Pecuarias.

De acuerdo con la Ley 3/1995, de 23 de marzo, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción, incluidos los cercados de cualquier tipo, de las Vías Pecuarias del municipio, cuyos itinerarios quedan detallados en el Documento de Información y que se relacionan en Anejo. Por el contrario, se favorecerán los usos ganaderos y otros usos rurales compatibles y complementarios.

Las ocupaciones temporales que pudieran autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la legislación, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

El Ayuntamiento velará, de acuerdo con el artículo 570 del Código Civil, tanto de los itinerarios como del trazado de la red pecuaria en el municipio, adoptando las medidas oportunas que aseguren en cada caso su conservación.

En cualquier caso, será obligatorio un retranqueo de las edificaciones autorizables junto a las vías pecuarias que discurren por el municipio, y que se determinará de la forma que sigue: la mitad del ancho que se indica en el proyecto de clasificación del conjunto de

las vías expresadas y grafiadas en el Documento de Ordenación, para cada margen una separación adicional -a efectos de deslinde-, de ocho (8) metros por cada lado.

Art. 337. Relación de vías pecuarias y anchura legal.

RELACIÓN DE VÍAS PECUARIAS QUE DISCURREN POR EL TÉRMINO MUNICIPAL

VIA	ANCHURA LEGAL
CORDEL DE LA PLATA	37,61 m
VEREDA DEL TRAPICHE	20,89 m
VEREDA DE LAS BLANCAS A LAS PINEDAS CHICA CARLOTA Y EL GARABATO	20,89 m
COLADA DE LA CALLE FELICITO A LA VEREDA DEL TRAPICHE	15 m
COLADA DE LA CAÑADA DE GREGORIO	10 m
COLADA DE JUAN BLANCO	10 m
COLADA DE LA SUERTE DE BATO	10 m
COLADA DEL COCINERO	10 m
COLADA DE FUENCUBIERTA A LA CARLOTA	10 m
COLADA DE LA MARINERA	10 m
COLADA DE LA FUENTE DE FUENCUBIERTA	10 m
COLADA DEL ABREVADERO DE POZO CORRIENTES	8 m
COLADA DEL ABREVADERO DE LA FUENTE DEL GATO	14-18 m. L=150 m
COLADA DEL POZO DEL MONTE	8 m
VEREDA DE LAS SIETE TORRES	20,89 m

Art. 338. Protección del Sistema Viario de caminos y carreteras.

Integran las infraestructuras de comunicaciones el Sistema Viario de Carreteras y los equipamientos técnicos necesarios para la preservación de su funcionalidad, y tienen establecidas por la normativa sectorial que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

Respecto al viario de titularidad estatal, las zonas de dominio público, servidumbre, afección y la línea Límite de Edificación serán las establecidas por la Legislación Vigente en materia de Carreteras de titularidad del Estado que le sea de aplicación.

El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se inserten, pero con los condicionantes y/o limitaciones derivados del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial que le es de aplicación.

Para controlar la implantación de usos y actividades junto a los ejes viarios del municipio, será de aplicación la legislación vigente de carreteras y la normativa sectorial que le es de aplicación.

Aquellas actuaciones que accedan a dichos viarios y que supongan un cambio sustancial en las condiciones de uso en el acceso existente, de la funcionalidad o características del tráfico en el camino o vía de servicio, deberán contar con la autorización de la administración titular de la carretera. Corresponderá al promotor de dicha actuación la adaptación del camino o vía de servicio al nuevo uso.

La instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera se estará a lo determinado por la legislación vigente y la normativa sectorial que le es de aplicación.

La instalación de iluminación en ámbitos junto a los ejes viarios del municipio no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico. En su caso las medidas correctoras que se propongan deberán contar con la autorización de la administración titular de la carretera. En relación con los viales que se vayan a construir en ejecución del

00305913

planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuese necesario de instalarán medios antideslumbrantes, que será ejecutados con cargo a los promotores de los ámbitos, previa autorización de la Administración Estatal Titular de la carretera, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo a dichos promotores.

Además, se establece de forma genérica para la red viaria rural una separación de los edificios, instalaciones, construcciones y vertederos a cualquier camino público de 8 metros, medidos desde el límite definido por el Inventario de Caminos del Término Municipal de La Carlota.

Para nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de la Licencia de Edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso que se superen los umbrales establecidos en la Legislación Estatal Vigente en materia de protección acústica, y en su caso, en la normativa autonómica o local. El Estudio de Ruido deberá contener los correspondientes mapas de isofonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados a cargo de los promotores de los desarrollos, previa autorización de la Administración Estatal Titular de la carretera si estas afectaran a las zonas de protección del viario de titularidad estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas

El planeamiento incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas.

Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación.

Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.

Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

Respecto al viario de titularidad estatal la edificación residencial, y la asimilada a la misma, en lo relativo a la zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por la Administración Estatal Titular de la carretera, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de exposición pública.

Art. 339. Protección del Parcelario Rústico. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

En este tipo de suelo sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Salvo lo especialmente dispuesto en las presentes Normas para cada una de las áreas consideradas, para el resto no cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas

por debajo de la unidad mínima establecida en cada caso, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

Se prohíben en el Suelo No Urbanizable las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística (residencial, industrial, etc.).

Las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no urbanizables, no podrán efectuarse fraccionando en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o de las determinaciones de parcela mínima en cada ámbito definido.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación en forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando se presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales.

c) Disponer de servicios de abastecimientos de aguas para el conjunto cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de los servicios discorra por espacios comunes.

d) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para la categoría del suelo.

d) Existir publicidad claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima expresada, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

Art. 340. Condiciones de cierres de fincas.

Sólo podrán construirse, previa licencia municipal, aquellos cierres necesarios para el normal desarrollo de los usos del suelo. En todo caso deberán realizarse mediante alambradas o setos de arbustos, podrá tener una parte opaca que no superará los 60 cm. de altura, y estas quedarán separadas al menos 3,00 m. desde la explanación del borde de la vía de acceso, siempre que no este afectada por la vigente legislación de Carreteras en cuyo caso se estará a lo regulado en sus determinaciones.

Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones públicas y a su necesidad de protección y seguridad, se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.

Art. 341. Condiciones de acceso.

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente en el medio rural, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y dé servicio a una sólo edificación.

Art. 342. Condiciones higiénico-sanitarias.

- Abastecimiento de agua.

Sólo podrán autorizarse edificaciones con asentamiento humano previa garantía de contar con el caudal mínimo de agua potable, ya sea por suministro autónomo o de la red municipal.

- Saneamiento.

Las aguas residuales se conducirán, en caso de existencia de red de alcantarillado, a ésta, estableciendo un sifón hidráulico en el albañal de conexión. Si no existiera, se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por medio depuradoras, o a fosas depósitos estancos para su retirada. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.

En ningún caso podrán verterse aguas no depuradas a cauces públicos.

Art. 343. Condiciones para evitar la formación de núcleos de población. (OE)

Como núcleo de población se entiende al conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos, represente el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o haga perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

Se considera que existe riesgo objetivo de formación de núcleos de población cuando se incumplan las condiciones de implantación señaladas en el Título IV del Régimen del SNU.

Con carácter complementario se aplicarán las Normas que establece el Capítulo IV de las Normas Subsidiarias Provinciales.

Para impedir la formación de nuevos núcleos de población se tendrá en consideración lo preceptuado en el art. 41 de las precitadas Normas, por la que se adoptarán las siguientes medidas:

- Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera debidamente autorizados por la Administración competente.

- Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas, resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima establecida en las presentes Normas.

- Se extremará la vigilancia para que por parte de las compañías suministradoras de energía eléctrica o de abastecimiento de agua se efectúen contratos para edificios y construcciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal de obra, así como para aquellas actividades que no cuenten previamente con licencia urbanística aún cuando en la solicitud de suministro especifiquen un destino exclusivo de la actividad agraria.

Art. 344. Condiciones para la edificación en parcela histórica.

Se entenderá por «parcela histórica» aquellas parcelas rústicas, resultantes de procesos de segregación, de fincas matrices, que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística, y se hayan producido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para la efectividad en la aplicación de éste concepto de parcela histórica deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de Escritura Pública.

- Inclusión de la parcela en la documentación del Catastro de Rústica.

- Identificación en documentos cartográficos oficiales.

- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

Así mismo se reconocerán como «parcela histórica» aquellas parcelas rústicas, resultantes de procesos de segregación, de fincas matrices, que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística, y se hayan producido con anterioridad al 29 de julio de 1995, fecha de la Aprobación Inicial del Documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo No Urbanizable, Diseminados y Aldeas de La Carlota.

Para la efectividad en la aplicación de éste concepto de parcela histórica deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de Inscripción Registral de Propiedad.

La superficie mínima para considerar una parcela como histórica, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos anteriores, será la de aplicar el 50% a la superficie de la parcela mínima definida en el Suelo No Urbanizable. Para la edificación agraria en el normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas cuando la acreditación se haga a través de la Posesión de Inscripción Registral de Propiedad, y se asegure que no constituyen parcelación urbanística, podrán considerarse históricas aun cuando no se cumplan las anteriores limitaciones de superficie.

En el ámbito del Hábitat Rural Diseminado de La Barriaga no se reconocerá la situación de parcela histórica a ninguna de las existentes.

Art. 345. Reconocimiento de la condición de parcela histórica.

Este reconocimiento se efectuará por el Ayuntamiento. Dicho reconocimiento consistirá en la emisión por el Ayuntamiento de la Declaración Municipal de Parcela Histórica, previa instancia del interesado, a la que acompañará documentación acreditativa de dicha condición.

Art. 346. Condiciones de edificación para parcelas inferiores a la superficie mínima establecida.

Las parcelas reconocidas como históricas, según lo previsto en los artículos precedentes, por ser su superficie inferior a la mínima declarada como edificable en cada área de Suelo No Urbanizable, podrán albergar la edificación destinada a los usos permitidos y autorizables por estas Normas en Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, en las condiciones de implantación de cada área, definidas por el Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado que las desarrolle, en el resto del Suelo No Urbanizable podrán albergar la edificación agraria para el normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

Art. 347. Procedimiento de control urbanístico para parcelas inferiores a la superficie mínima establecida en estas áreas.

Para el seguimiento y control de ambos artículos, se dispondrá en los servicios técnicos municipales de un juego de la Planimetría completa concerniente al Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica vigente con anterioridad al 29 de julio de 1995, fecha de la Aprobación Inicial del Documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo No Urbanizable, Diseminados y Aldeas de La Carlota. En él se graficarán las parcelas, o porciones de ellas en las que a partir de la licencia que se tramita, queda agotada la edificabilidad.

Además, se contará con un listado alfabético de propietarios y de una relación catastral de las parcelas, ambos conceptos deberán ser coincidentes. Deberá realizarse la correspondiente anotación registral en la que se especifique la no edificabilidad de la(s) parcela(s) computada(s).

00305913

CAPÍTULO II**Condiciones del Suelo No Urbanizable****Art. 348. Usos característicos.**

Se consideran usos característicos del Suelo no Urbanizable los siguientes:

- a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, así como los yacimientos arqueológicos.

Art. 349. Usos permitidos.

Son usos permitidos en Suelo no Urbanizable los siguientes:

- a) Las explotaciones para la extracción de áridos siempre que estén junto a las ya existentes, además de las determinaciones que para estos casos marca la Ley de Protección Ambiental.
- b) Los usos ligados al ocio, actividades turísticas, dotaciones, equipamientos y actividades culturales de población.
- c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- d) Los vertidos de residuos sólidos, consistentes en escombros y material de relleno en zona delimitada al efecto y sin impactos negativos.
- e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicios a las carreteras.
- f) Cuantos otros estuvieran directamente vinculados a los usos característicos, tales como naves agrarias.
- g) La producción industrial cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlo a cabo en las áreas determinadas como suelo industrial junto al núcleo principal de La Carlota, Aldea Quintana, El Arrecife o a la Carretera de la Paz.
- h) La generación de energías renovables.

Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad, deberá concretarse:

- La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
- El cumplimiento de las determinaciones previstas en la legislación sectorial correspondiente y la Ley de Protección Ambiental.

Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

Art. 350. Edificaciones permitidas y autorizables.

En los Suelos No Urbanizables solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

- La edificación agraria para el normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- Las características y propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos se regirán en su tramitación por lo dispuesto en el art. 52.1B de la LOUA 7/2002, por lo cual solo requerirán licencia municipal, excepto cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, que requerirán la aprobación del

correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA 7/2002.

Previa justificación de la necesidad de ser realizada en Suelo no Urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

- El ocio de la población, establecimientos turísticos, dotaciones pública o privadas y actividades lúdicas o culturales.
- Las explotaciones mineras.
- La formación de núcleos de acampada.
- Las instalaciones agropecuarias.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Edificación pública y equipamientos públicos.
- Instalación Industrial.
- Instalaciones de energías renovables.
- Infraestructuras territoriales.

Este conjunto de edificaciones se registrará en su tramitación por lo dispuesto en el art. 52.1C de la LOUA 7/2002, por lo cual previa a la obtención de licencia municipal, requerirán la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA 7/2002.

Art. 351. Definición y condiciones de implantación para la edificación agraria en el Suelo No Urbanizable.

Para las edificaciones e instalaciones agrícolas y ganaderas vinculadas necesariamente a una explotación agrícola o ganadera, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

Se identifican los siguientes Usos: Almacén de fitosanitarios, abonos, cosechas, maquinaria. Instalaciones para el manejo ganadero y cinagético. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

Según las características propias estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La separación a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.
- b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al diez por ciento (10%) de la parcela.
- c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.
- d) La altura máxima de cerramiento de las naves agrarias será de cuatro (4) metros. No obstante, se permitirán ocasionalmente y previa justificación, formas y elementos hasta una altura de ocho (8) metros.
- e) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.
- f) Distancia mínima de la edificación al Suelo Urbano y Suelo Urbanizable: 500 m.

Art. 352. Condiciones estéticas de la edificación agraria en el Suelo No Urbanizable.

La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a las construcciones y a las tipologías tradicionales tal como se recogieron en el Documento de Información. Por tanto, se evitará esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas, deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas.

Los materiales a emplear serán adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos se revocarán y pintarán, a excepción del zócalo.

La cubierta será preferentemente inclinada y de teja curva.

El cerramiento deberá evitarse en lo posible para una mayor integración de las edificaciones en el entorno.

Art. 353. Condiciones de implantación de la vivienda vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en el Suelo No Urbanizable.

a) La superficie mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

b) La separación a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.

c) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al uno por ciento (1%) de la parcela y un techo máximo de 0,01 m²/m²s, y no superará los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

d) La altura máxima para la vivienda vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos será de una planta y cuatro metros para las de nueva implantación. Se admitirá una altura de hasta dos (2) plantas y siete metros para la legalización de las edificaciones existentes.

e) Distancia mínima de la edificación al Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Sectorizado: 1.000 m.

Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m. de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.

f) Las condiciones estéticas se ajustarán a lo referido en el art. 352.

Las condiciones de implantación de la vivienda vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado quedan reguladas en el Capítulo VI. Condiciones particulares de los Suelos No Urbanizable del hábitat rural diseminado de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 354. Definición y condiciones de implantación para la edificación vinculada a grandes infraestructuras en el Suelo No Urbanizable.

Para la edificación, construcción, obra o instalación vinculada a la ejecución, mantenimiento y servicio de infraestructuras de transportes, comunicaciones o telecomunicaciones.

Se identifican los siguientes Usos y edificaciones:

a) Edificaciones e instalaciones para la conservación del dominio público viario: casetas de peones camineros, centros operativos para la conservación. Edificaciones al servicio de la infraestructura: puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

b) Edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras y estaciones de servicio en el ámbito de la infraestructura pública.

c) Plantas asfálticas y de hormigón para ejecución o mantenimiento de carreteras, ferrocarriles u otras infraestructuras: sólo las vinculadas directamente a la ejecución de una obra pública -y que por tanto cesan su actividad cuando aquella concluye-, y sólo las plantas dedicadas a mantenimiento cuando sean promovidas por organismos o administraciones públicas. El resto se incluirían dentro del uso «industria» de estas normas.

d) Infraestructuras ferroviarias: estaciones de ferrocarril y demás edificaciones o instalaciones vinculadas a la red ferroviaria.

e) Aeropuertos y helipuertos.

f) Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.

g) Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.

h) Edificaciones vinculadas a la construcción y mantenimiento de embalses, depósitos reguladores de la red de abastecimiento y de riego.

i) Edificaciones e instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

Condiciones particulares de la edificación.

a) La altura máxima será la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

b) En caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara.

La separación de la edificación principal se situará a más de 20 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.

c) En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

Art. 355 Definición y condiciones de implantación para la edificación vinculada a la producción agropecuaria en el Suelo No Urbanizable.

Para las edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, en régimen extensivo o estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

Se identifican los siguientes Usos en los que la cría de animales en régimen de estabulación constituye la principal actividad de la finca, tales como granjas avícolas y cunículas; vaquerizas, establos de ganado porcino, ovino, caprino, etc. Cebaderos. Instalaciones destinadas a la apicultura. No incluye las actividades de transformación de productos primarios.

Según las características propias estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) La separación a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.

b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al diez por ciento (10%) de la parcela. Las condiciones para la edificación de vivienda vinculada a la instalación agropecuaria son las determinadas para las mismas en el presente Capítulo.

La implementación de la vivienda vinculada, en su caso, no incrementará las determinaciones de ocupación.

c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

d) La altura máxima de cerramiento de las naves agrarias será de cuatro (4) metros. No obstante, se permitirán ocasionalmente y previa justificación, formas y elementos hasta una altura de ocho (8) metros.

e) La altura máxima para la vivienda ligada a la producción agropecuaria será de seis y medio (6,5) metros y dos (2) plantas.

f) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

g) Distancia mínima de la edificación al Suelo urbano y Suelo urbanizable: 1.000 m.

Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

Las condiciones de implantación de la edificación vinculada a la producción agropecuaria en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado quedan reguladas en el Capítulo VI. Condiciones particulares de los Suelos No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 356. Condiciones estéticas de la edificación vinculada a la producción agropecuaria en el Suelo no Urbanizable.

La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a las construcciones y a las tipologías tradicionales tal como se recogieron en el Documento de Información. Por tanto, se evitará esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas, deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas.

Los materiales a emplear serán adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos se revocarán y pintarán, a excepción del zócalo.

La cubierta será preferentemente inclinada y de teja curva.

El cerramiento deberá evitarse en lo posible para una mayor integración de las edificaciones en el entorno.

Art. 357. Definición y condiciones de implantación de Vertedero en el Suelo No Urbanizable.

Para las Instalaciones destinadas al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres, etc.

Se identifican los siguientes Usos: Vertederos, plantas de reciclaje y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos, Vertederos de escombros y restos de obras, Vertederos de chatarras, cementerios de coches, balsas de alpechín, plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos y plantas de reciclado o compostaje de residuos.

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

Distancia mínima de la instalación al Suelo urbano y Suelo urbanizable: 1.500 m.

Distancia mínima de la instalación a otras edificaciones: 1.000 m.

Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.

La parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.

Si la Instalación cuenta con alguna edificación se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La separación a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.
- b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al uno por ciento (1%) de la parcela.
- c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.
- d) La altura máxima para la edificación será de cinco (5) metros y una (1) planta. En caso de superar los 5 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.
- e) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

Art. 358. Definición y condiciones de implantación de Instalación extractiva en el Suelo No Urbanizable.

Para las Instalaciones destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

Se identifican los siguientes usos: Minas a cielo abierto, Minas subterráneas, Canteras y Graveras.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria.

Además de cumplir la legislación específica sectorial que le sea de aplicación y la normativa de protección, en concreto el Plan Especial de Protección del Medio Físico, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

Una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

Si la instalación cuenta con alguna edificación se cumplirán las siguientes condiciones:

a) La separación a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.

b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al uno por ciento (1%) de la parcela.

c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

d) La altura máxima para la edificación será de cinco (5) metros y una (1) planta. En caso de superar los 5 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

e) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

Art. 359. Definición y condiciones de implantación de Instalación naturalísticas o recreativas en el Suelo No Urbanizable.

Para las instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.

Se identifican los siguientes Usos:

a) Adecuaciones naturalísticas. Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

b) Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.

c) Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento, cumpliendo con las condiciones señaladas para estos usos en el artículo siguiente.

d) Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento. Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

e) Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (> 2 ha), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que pueden llevar aparejados alojamientos.

Además de los usos mencionados en el apartado d) que superen los límites establecidos de superficie o número de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc.

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles, hostales o apartamentos turísticos, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso recogidas en dicha legislación (Ley de Turismo Andaluz 13/2011).

La edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a) La separación mínima a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.

b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior a:

- Adecuaciones naturalísticas: Uno por ciento (1%) de la parcela.

- Adecuaciones recreativas: Uno por ciento (1%) de la parcela.

- Parque rural: Dos por ciento (2%) de la parcela.

- Instalación de ocio: Cinco por ciento (5%) de la parcela.

- Complejos de ocio: Cinco por ciento (5%) de la parcela.

c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

d) La altura máxima para la edificación será:

- Adecuaciones naturalísticas: Cinco (5) metros y una (1) planta.

- Adecuaciones recreativas: Cinco (5) metros y una (1) planta.

- Parque rural: Ocho (8) metros y dos (2) plantas.

- Instalación de ocio: Ocho (8) metros y dos (2) plantas.

- Complejos de ocio: Ocho (8) metros y dos (2) plantas.

En caso de ser necesario para el funcionamiento de la actividad superar la altura regulada deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

e) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a:

- Adecuaciones naturalísticas: No se establece.

- Adecuaciones recreativas: No se establece.

- Parque rural: 10 hectáreas.

- Instalación de ocio: Diez mil (10.000) metros cuadrados.

- Complejos de ocio: Veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

f) Distancia mínima de la edificación al Suelo urbano y Suelo urbanizable: 1.000 m.

Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

Art. 360. Definición y condiciones de implantación de Instalación de establecimientos turísticos en el Suelo No Urbanizable.

Para las instalaciones y conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos de acuerdo con la legislación turística vigente: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

- Se identifican los siguientes Usos:

A) Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

1.ª categoría: Campamentos de turismo o campings.

2.ª categoría: Establecimientos hoteleros, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.

3.ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.

4.ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agroturismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

Los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

- No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.

- El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.

- Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

- La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.

- Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

B) Establecimientos específicos de restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias. Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

- Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) La separación mínima a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.

b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al cinco por ciento (5%) de la parcela.

c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

d) La altura máxima para la edificación será Ocho (8) metros y dos (2) plantas.

En caso de ser necesario para el funcionamiento de la actividad superar la altura regulada deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

e) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a Veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

f) Distancia mínima de la edificación al Suelo Urbano y Suelo Urbanizable: 1.000 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece

g) Distancia mínima a otras edificaciones: 500 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

Art. 361. Definición y condiciones de implantación de Edificación de titularidad o uso público y dotaciones en el Suelo No Urbanizable.

Para la Edificación de titularidad o uso público y dotaciones, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

Se reconocen los siguientes usos: Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental; Cementerios: Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares; Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

La edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a) La separación mínima a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.
b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al cinco por ciento (5%) de la parcela.

c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

d) La altura máxima para la edificación será ocho (8) metros y dos (2) plantas.

En caso de ser necesario para el funcionamiento de la actividad superar la altura regulada deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

e) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a Veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

f) Distancia mínima de la edificación al Suelo urbano y Suelo urbanizable: 500 m.

Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m.

g) Toda actividad con capacidad para 100 o más personas, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

Art. 362. Definición y condiciones de implantación de Instalación Industrial en el Suelo No Urbanizable.

Para la edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

Se identifican los siguientes tipos:

Industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación; Industrias vinculadas a actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...); Industria energética: destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil); Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas, como su peligrosidad o incompatibilidad en zonas urbanas; Otras industrias que no tienen cabida en el suelo urbano, cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial, o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

La edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a) La separación mínima a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.
b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la parcela.

c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

d) La altura máxima para la edificación será ocho (8) metros y dos (2) plantas.

En caso de ser necesario para el funcionamiento de la actividad superar la altura regulada deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

e) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a Veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

f) Distancia mínima de la edificación al Suelo urbano y Suelo urbanizable: 2.000 m.

Distancia mínima a otras edificaciones: 500 m. No obstante, podrá situarse a menos de 500 m de otras dos instalaciones, siendo en este caso la distancia mínima del conjunto a otras edificaciones 500 m.

Art. 363. Definición y condiciones de implantación de Instalación de energías renovables en el Suelo No Urbanizable.

Para las Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

Se identifican los siguientes tipos:

A) Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos: aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua caliente, aire caliente y vapor.

B) Instalación solar fotovoltaica: aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.

C) Instalación solar térmica: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.

D) Instalación eólica: aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.

E) Instalación hidráulica: aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

La Instalación y la edificación cumplirán las siguientes condiciones:

a) La separación mínima a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros. Para los aerogeneradores la distancia mínima a linderos será de 50 metros

b) En ningún caso la construcción de las instalaciones de biomasa podrá ocupar una superficie superior al cuarenta por ciento (40%) de la parcela.

Para las Instalaciones solares, eólica o hidráulica: La ocupación máxima será la determinada por la separación a linderos

c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

d) La altura máxima para la instalación o edificación necesaria será ocho (8) metros y dos (2) plantas.

En caso de ser necesario para el funcionamiento de la actividad superar la altura regulada deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

e) La superficie de parcela mínima será igual o superior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

f) Distancia mínima de la instalación al Suelo urbano y Suelo urbanizable:

- Instalación de biomasa: 4.000 m.

- Instalación solar fotovoltaica: 2.000 m.

- Instalación solar térmica: 2.000 m.

- Instalación eólica: 2.000 m.

- Instalación hidráulica: 500 m.

Distancia mínima a otras edificaciones:

- Instalación de biomasa: 1.000 m.

- Instalación solar fotovoltaica: 200 m.

- Instalación solar térmica: 500 m.
- Instalación eólica: 200 m.
- Instalación hidráulica: 200 m.

Art. 364. Definición y condiciones de implantación de Infraestructuras territoriales en el Suelo No Urbanizable.

Para las instalaciones, Infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

No se incluyen las infraestructuras para las que la legislación sectorial establece un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística (carreteras, ferrocarriles).

Se identifican los siguientes Usos e Infraestructuras según los siguientes grupos y tipos:

De superficie: Carreteras, vías férreas, caminos, canales

Aéreas: Líneas de alta tensión eléctricas, líneas e instalaciones de la red de telecomunicaciones.

Subterráneas: Redes de agua, emisarios, gaseoductos y oleoductos, otras conducciones y líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones.

Implantación:

- Condiciones particulares de las infraestructuras de superficie.

Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, optando, en la medida de lo posible, por otros recursos técnicos como túneles o viaductos, sobre todo cuando se trate de terrenos de elevados valores ambientales o productivos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.

- Condiciones de específicas para las infraestructuras subterráneas.

Todas las infraestructuras harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

CAPÍTULO III

Condiciones particulares de los Suelos No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. (OE)

Art. 365. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias. (OE)

Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación.

El régimen de usos es, pues, el siguiente:

Usos característicos y permitidos.

En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental.

00305913

Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra.

Usos autorizables.

Infraestructuras territoriales.

De actividades naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas y adecuaciones recreativas que no necesiten edificación.

Usos prohibidos.

Todos los demás.

Edificaciones permitidas y autorizables.

Ninguna.

Art. 366. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Riberas y Márgenes Fluviales. (OE)

Se consideran protegidas a efecto de la presentes Normas las riberas y cauces públicos más importantes y conservados del municipio, que están grafiados en el plano de ordenación núm. 1-NORTE y 2-SUR a 1/10.000. Además, la zona de policía de aguas de 100 metros junto estas zonas, tendrá la misma consideración; la zona de servidumbre de 5 m de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.

El régimen de usos es, pues, el siguiente:

Usos característicos y permitidos.

Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie, la cría y guarda de animales en régimen libre, la caza y la pesca

Usos autorizables.

Sin perjuicio de las determinaciones sectoriales coincidentes podrán autorizarse los siguientes usos:

- Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos vinculadas al medio hidrológico.

- Labores de mantenimiento, así como las captaciones de agua al servicio de la explotación agraria, debidamente autorizadas por los organismos competentes.

- Las adecuaciones naturalísticas, acondicionamientos de itinerarios y áreas recreativas con instalaciones no permanentes, siempre que no produzcan deterioro de la vegetación de ribera ni alteren el curso de las aguas.

- Los carteles informativos de carácter institucional.

Usos prohibidos.

Todos los demás.

Edificaciones permitidas y autorizables.

La edificación agraria.

Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico, Estaciones de depuración de aguas con el debido E.I.A. Las estaciones de aforo y de control de la calidad de las aguas...

Con carácter complementario, se aplicarán las condiciones determinadas por las Normas Subsidiarias y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

CAPÍTULO IV**Condiciones particulares de los Suelos No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística. (OE)****Art. 367. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Dehesas. (OE)**

Se consideran las masas vegetales de especial protección a las zonas arboladas con encinar que todavía perduran dispersas en el municipio de la Carlota, como resultado del manejo del bosque mediterráneo y que se encuentran grafiadas en el plano de ordenación núm. 1-NORTE y 2-SUR a 1/10.000.

Los suelos incluidos presentan dos tipos de valores: por un lado, su función ecológica (soporte de biocenosis naturales, protección del suelo frente a la erosión, mantenimiento de la biodiversidad, refugio de la vida silvestre, absorción de CO₂, contenedor de hábitats naturales y seminaturales, etc.), y por otro, su interés sobresaliente desde la dimensión paisajística.

Se trata, pues, de terrenos muy vulnerables desde el punto de vista ambiental y, por ende, de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus fuertes pendientes. Por ello, el objetivo del Plan es la preservación del carácter forestal de los terrenos y de sus importantes valores ecológicos y paisajísticos.

La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, no permitiendo ningún uso edificatorio.

El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

Usos característicos y permitidos.

Ninguno.

Usos autorizables.

Son usos compatibles, siempre que no produzcan deterioro de la cubierta vegetal y sin perjuicio de las determinaciones sectoriales coincidentes, los siguientes:

- Los relacionados con la actividad agrícola y ganadera.

- Las actividades de recreo y disfrute de la población cuando no conlleven instalaciones permanentes.

- Las adecuaciones naturalísticas y acondicionamientos de itinerarios y miradores de carácter recreativo, así como las instalaciones para el desarrollo de actividades didácticas y formativas relacionadas con el sistema productivo de la dehesa.

- Los carteles informativos de carácter institucional.

Usos prohibidos.

Están prohibidos todos los demás.

Edificaciones permitidas y autorizables.

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

CAPÍTULO V**Condiciones particulares de los Suelos No Urbanizable de Carácter Natural o Rural****Art. 368. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural.**

El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

Usos característicos y permitidos.

Se consideran usos característicos y permitidos del Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural los siguientes:

a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.

00305913

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, así como los yacimientos arqueológicos.

Usos autorizables.

Son usos autorizables en Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural los siguientes:

a) Las explotaciones para la extracción de áridos siempre que estén junto a las ya existentes, además de las determinaciones que para estos casos marca la Ley de Protección Ambiental.

b) Los usos ligados al ocio, actividades turísticas, dotaciones, equipamientos y actividades culturales de población.

c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

d) Los vertidos de residuos sólidos, consistentes en escombros y material de relleno en zona delimitada al efecto y sin impactos negativos.

e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicios a las carreteras.

f) Cuantos otros estuvieran directamente vinculados a los usos característicos, tales como naves agrarias.

g) La producción industrial.

h) La generación de energías renovables

i) Y aquellos otros usos de actividades declaradas de utilidad pública o de interés social que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural.

Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad, deberá concretarse:

- La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

- El cumplimiento de las determinaciones previstas en la legislación sectorial correspondiente y la Legislación Ambiental que le sea de aplicación.

Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

Edificaciones permitidas y autorizables.

En los Suelos No Urbanizable de carácter Natural o Rural solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

- La edificación agraria para el normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- Las características y propias de los ámbitos del Habitat Rural Diseminado.

- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios.

Previa justificación de la necesidad de ser realizada en Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, podrán edificarse instalaciones para:

- El ocio de la población, establecimientos turísticos, dotaciones pública o privadas y actividades lúdicas o culturales.

- Las explotaciones mineras.

- La formación de núcleos de acampada

- Las instalaciones agropecuarias.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas.

- Edificación pública y equipamientos públicos.

- Instalación Industrial.

- Instalaciones de energías renovables.

- Infraestructuras territoriales.

- Otra para actividades declaradas de utilidad pública o de interés social que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural.

Para cualquier actuación que se proponga en la Zona de Policía de Cauces Públicos deberá aportarse el correspondiente Estudio de Inundabilidad de los cauces afectados para avenidas con periodo de retorno de 50, 100 y 500 años, calculando la Zona de Flujo Preferente, con los criterios fijados en la Legislación que le es de aplicación. Las implantaciones se ajustarán a lo determinado por la legislación vigente que le es de aplicación.

Art. 369. Protección Cautelar de Yacimientos de Interés Histórico-Artístico.

Se consideran como tales el conjunto de construcciones o restos de interés histórico existentes en el municipio fuera de los núcleos clasificados como Urbano o Urbanizable.

En el Plan General quedan delimitados los ámbitos cautelares de Yacimiento Arqueológico aportados por el Documento de estudio de Yacimientos del Término Municipal de La Carlota.

Son usos permitidos y autorizables cada uno de los definidos por el Plan General para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural que, de acuerdo con la legislación citada, no alteren ni detraigan los valores que se pretenden perdurar, en los que se posibilitará, una vez evaluados y en caso de su puesta en valor, un disfrute público.

En este sentido los usos permitidos deberán obtener el informe previo, de la administración competente en materia del Patrimonio Histórico, a la autorización del Proyecto de Actuación, Plan Especial o Licencia Municipal correspondiente sobre terrenos que afecten a estas zonas.

Para ello se informará previamente por parte de la administración competente en materia del Patrimonio Histórico sobre la definición del ámbito cautelar señalado por el Plan General como Yacimiento Arqueológico.

Si procediese su declaración como Yacimiento Arqueológico, esto determinaría que el régimen jurídico propio para estos ámbitos sería el del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por valores propios del patrimonio histórico, de acuerdo con la Legislación del Patrimonio Histórico, previa y preceptiva innovación del planeamiento urbanístico vigente.

La relación de ámbitos sobre los que con carácter cautelar los usos permitidos deberán obtener el informe de la administración competente en materia del Patrimonio Histórico previa a la autorización del Proyecto de Actuación, Plan Especial o Licencia Municipal es la que sigue, encontrándose grafada en el Documento de Ordenación, Plano núm. 4. Se recogen con las misma identificación y descripción del estudio para la Actualización y Revisión del Inventario de Yacimientos Arqueológicos de los términos municipales de La Carlota, Guadalcazar y La Victoria.

140170006.

Chica Carlota Este.

Sobre una meseta dominando los valles de los arroyos del Lentisco y Guadalmazán, mediana extensión de fragmentos de ladrillos, tegulae y otras cerámicas romanas (Campaniense tipo B, terra sigillata hispánica). Hallazgo de monedas íbero-romanas y altoimperiales.

140170007.

El Garabato.

Sobre una ladera junto a las últimas casas del lado norte del pueblo, restos de tejas árabes dispersas pero suficientemente indicativas. Hallazgo de utensilios domésticos islámicos (dedales).

140170009.

La Carlota (Este).

En un llano junto a la Nacional IV, antigua Vía Augusta, muy reducida zona de fragmentos de tegulae romanas.

140170010.

Las Caleras.

Sobre una meseta al sureste de La Carlota, extensión reducida y concentrada de fragmentos de cerámica ibérica y campaniense. Restos muy dispersos de materiales romanos (tegulae y lateres principalmente). Una azuela de piedra pulimentada. Hallazgo de una sepultura romana por Juan Bernier Luque. Cerámica y monedas modernas.

140170011.

Casa del Cocinero.

En un llano junto al Arroyo Guadalmezán (lado este), zona mediana de fragmentos de cerámicas modernas. Testimonios de hallazgos en el lugar de monedas adscribibles al siglo XVII (Felipe III y Felipe IV). Utensilios musterienses (núcleos, lascas y láminas).

140170012.

El Pilar.

En un llano junto a la carretera Nacional IV, antigua Vía Augusta, zona con abundantes restos cerámicos romanos, hoy desaparecidos en su mayor parte debido a la construcción de obras privadas. Testimonios de hallazgos de monedas ibero-romanas y romanas desde la República hasta el Bajo Imperio. Monedas musulmanas.

140170014.

Cerro Corrientes II.

En un llano junto al Camino de los Naranjeros, pequeña extensión de fragmentos de ladrillos y tegulae romanos. Hallazgo de monedas bajoimperiales.

140170015.

Cerro del Lentisco.

Sobre un cerro que domina un sector del valle del Lentisco, mediana extensión de fragmentos de cerámicas y restos constructivos romanos: terra sigillata, lateres, tegulae, mármol de revestimiento, ánforas, dolia, etc. Hallazgos de monedas ibero-romanas, republicanas e imperiales (siglos I, II y IV d.C.).

140170016.

El Cortijillo III.

En un cerro dominando el valle del Lentisco, importante extensión de fragmentos de cerámicas y otros restos romanos: terra sigillata, lateres, tegulae, ánforas, catillus de molino, etc.

Testimonios de hallazgos de monedas datables desde el siglo I al IV d.C.

140170018.

Fuencubierta (Sur).

Sobre un gran cerro dominando el Arroyo Guadalmezán a su paso por la aldea de Fuencubierta, importante zona arqueológica con restos ibero-turdetanos, romanos y árabes. Entre éstos se cuentan: fragmentos de cerámica pintada, gris, de barniz rojo y ánforas ibéricas; fragmentos de cerámicas romanas desde campanienses hasta sigillatas claras, pasando por sigillatas itálicas, gálicas e hispánicas. Restos constructivos ibero-turdetanos (adobes) y romanos (tegulae, lateres, imbrices, laterculi, etc.). Cerámicas musulmanas. Testimonios de hallazgos de monedas ibero-romanas y romanas desde la República al Bajo Imperio (siglo IV). Monedas musulmanas (feluses) en la cumbre del cerro y restos humanos en la ladera Este mezclados con tejas árabes.

140170019.

Fuencubierta (Oeste).

En un llano junto a la carretera de La Carlota a Posadas, testimonios de hallazgo de sepulturas romanas. Posible ajuar funerario compuesto por un plato de cerámica común y cuenco de terra sigillata hispánica decorada.

140170020.

Antigua Fuente Municipal. Junto a este surtidor de agua, situado en un llano junto a la carretera de La Carlota a Posadas, restos romanos, árabes y, sobre todo, modernos. Testimonio de hallazgos de monedas bajoimperiales romanas y del siglo XVII. Testimonio de hallazgo de sepulturas con grandes losas de piedra al realizar labores agrícolas.

140170021.

Loma de Mateo.

En la loma y en su cumbre, dominando el Arroyo del Madroño, mediana extensión de fragmentos de cerámicas romanas (tegulae, ladrillos y terra sigillata hispánica). Hallazgos de monedas altoimperiales romanas.

140170022.

El Garrotal I.

En la coronación de una loma dominando el Arroyo del Madroño, pequeña extensión de restos cerámicos de la época romana (tegulae, lateres, latercula romboidales). Testimonios de hallazgos de monedas ibero-romanas y augusteas.

140170023.

Cantera de Fuencubierta.

Importante zona arqueológica junto al Arroyo Guadalmezán, donde hoy existe una cantera e inmediatamente al Este de ésta. Área de ladrillos, tejas y otras cerámicas musulmanas (vidriadas, pintadas, comunes, etc.). Hallazgo de monedas bajomedievales cristianas y de una pulsera de bronce de época califal.

140170024.

El Garabato (Este) II.

En un llano junto al Camino Felicito, zona reducida de fragmentos de ladrillos y tejas romanos.

Latercula de solería y fragmentos de ánforas y otras cerámicas comunes romanas. Industria lítica musteriense (núcleos, lascas y láminas).

140170027.

La Picada.

Sobre un cerro próximo al Guadalmezán (margen izquierda), importante zona de ladrillos y tejas romanos, sigillatas alto y bajoimperiales, etc. Restos de cerámicas musulmanas. Hallazgos de monedas augusteas y del siglo XVII.

140170028.

Las Pinedas (Sur).

En la misma meseta que se sitúan Las Pinedas, al sur de éstas y dominando el valle del Lentisco, pequeña extensión de fragmentos de cerámicas tartésicas: comunes, grises y pintadas a bandas. Molinos barquiformes y fragmentos de bronce fundido. Restos de tegulae romanas. Industria lítica musteriense. Hallazgos de monedas del siglo XVII.

140170029.

Pozo Corrientes.

Al oeste de este antiguo surtidor de agua y sobre una elevación, mediana extensión de fragmentos de tejas y cerámicas de época musulmana y, en menor cantidad, restos

de tegulae y ladrillos romanos. Hallazgos de monedas de Augusto, musulmanas y del siglo XVII. Hallazgo de sepulturas en cajón y provistas de grandes losas rectangulares de caliza muy bien cortadas.

140170030.

El Garabato (Sur).

Sobre un gran cerro a orillas del Arroyo del Garabato, amplia zona de fragmentos de tejas, ladrillos, ánforas, mármol de revestimiento, ladrillos de columna, opus caementicium, sillares y cerámicas diversas. Hallazgos de monedas cartaginesas, ibero-romanas, republicanas, augusteas y altoimperiales.

140170031.

Cerro Corrientes I.

En una amplia meseta que cae hacia el Arroyo del Lentiscoso, zona de fragmentos de ladrillos y tejas romanos dispersos. Según testimonios orales, afloramiento durante las labores agrícolas de una solería formada por laterculi. Hallazgo de monedas augusteas.

140170032.

Antigua Venta de La Parrilla.

En un llano junto a la Nacional IV Madrid-Cádiz (margen derecha), mediana extensión de restos de las edades moderna y contemporánea, sobre todo cerámicas comunes y vidriadas. Hallazgos de monedas del siglo XV al XVIII.

140170034.

El Ochavillo.

Sobre un cerro y sus laderas sur y oeste, junto a un subsidiario del Arroyo Guadalmezán, gran extensión de restos de cerámicas de época romana (tegulae, lateres, campanienses tipo B,...), musulmana (tejas, cerámicas comunes, vidriadas, verde-manganeso...) y moderna (comunes y vidriadas). Hallazgos de talismanes almohades en plomo y de monedas íbero-romanas, altoimperiales, musulmanas y del siglo XVII (Felipe III Felipe IV).

140170036.

El Cortijillo I.

En un llano junto a la llamada Vereda del Cortijillo o Camino de Almodóvar, muy reducida extensión de fragmentos de cerámicas modernas. Hallazgo de monedas de la Edad Moderna.

140170037.

El Cortijillo II.

En una meseta dominando el valle del Lentiscoso y junto al Camino de Almodóvar, reducida extensión de cerámicas ibéricas comunes y pintadas a bandas; molinos barquiformes y hallazgos de monedas romano-republicanas. Restos de utillaje lítico musteriense.

140170038.

Las Pinedas (Norte).

Donde acaban las últimas casas del pueblo por el lado norte, en una meseta dominando el valle del Lentiscoso y junto al surtidor de agua de la aldea, importante extensión de ladrillos, tegulae y sigillata romana desde el Alto al Bajo Imperio. Testimonios de época visigoda (hebilla y pinzas).

Cerámicas y monedas modernas (siglos XV al XVII).

140170039.

Chica Carlota (Sureste).

Sobre una meseta dominando el valle del Guadalmezán, muy reducida zona de fragmentos de ladrillos y tejas romanos mezclados con restos contemporáneos. Hallazgos de monedas romanas augusteas y julio-claudias. Hallazgo de cantos tallados del Paleolítico.

00305913

140170040.

El Garabato (Norte).

En un cerro dominando el valle del Arroyo del Garabato, mediana extensión de fragmentos de cerámicas musulmanas (tejas, vasijas, etc.) y, en menor cantidad, romanas (tegulae y ladrillos).

140170041.

El Garabato (Este) I.

En un llano cercano al Camino Felicitó, pequeña extensión de restos romanos, entre ellos fragmentos de tegulae, ladrillos y terra sigillata aretina. Monedas romanas de la República y el Alto Imperio. Industria lítica musteriense.

140170044.

La Carlota (Oeste).

Sobre una meseta y cerca de un subsidiario del Guadalmezán, pequeña extensión de materiales romanos de construcción (tegulae y lateres). Testimonios orales de aparición de monedas fechables en época augustea.

140170046.

Puente Viejo de La Carlota.

En los terrenos aledaños al puente viejo sobre el Guadalmezán, en un llano, hallazgo de utensilios líticos musterienses: bifaces, raederas y microlitos.

140170047.

El Camping (Noreste).

Sobre una elevación cercana al Guadalmezán, zona reducida de fragmentos de cerámicas modernas. En la ladera, importante extensión con utensilios achelenses (cantos tallados, bifaces, raederas,...).

140170048.

El Millonario I.

En un llano junto al Camino de los Naranjeros, mediana extensión de fragmentos de cerámicas musulmanas, principalmente tejas. Hallazgo de monedas musulmanas.

140170049.

El Millonario II.

En un llano junto al Camino de los Naranjeros, hallazgo de bifaces del Paleolítico Inferior.

140170050.

Cerro de los Pinos.

En un cerro junto al arroyo del Lentisco, en su cima y en su cara oeste, abundancia de utensilios líticos musterienses.

140170051.

El Lentisco I.

En una meseta con abundante canto rodado, dominando el Arroyo del Lentisco, hallazgo de utensilios líticos musterienses fabricados en cuarcita y sílex.

140170052.

El Lentisco II.

En una meseta junto al Arroyo del Lentisco, hallazgo de utensilios líticos musterienses.

140170053.

La Laguna Grande.

En la misma laguna y sus alrededores, hallazgos de utensilios (bifaces, triedros, etc.) correspondientes al Achelense.

140170054.

Aldea Quintana.

Testimonios orales de aparición de tégulas y otros restos romanos al realizar obras en el cruce que une la Nacional IV con La Victoria, en la cumbre de una gran meseta donde se ubica la población de Aldea Quintana.

140170055.

Aldea Quintana (Noreste).

En la cumbre de una meseta y a un lado y otro de la Nacional IV, gran extensión de fragmentos de cerámicas romanas. Terra Sigillata Aretina, Sudgálica, Hispánica y Clara. Hallazgos de monedas desde el Alto al Bajo Imperio.

140170056.

El Arrecife (Sureste).

En una ladera situada entre dos subsidiarios del Arroyo de la Torre, gran extensión de utensilios líticos sobre lasca. En una zona más localizada, pequeña extensión de cerámicas bruñidas y orientalizantes con aparición también de fragmentos de bronce fundido y molinos barquiformes.

140170057.

La Torrontera Blanca I.

Sobre un cerro junto al arroyo Guadalmezán, mediana extensión de restos romanos.

Testimonios de hallazgos de monedas de Augusto y Claudio. Hallazgo de industria lítica musterriense y un denticulado de sílex con pátina de siega.

140170058.

La Torrontera Blanca II.

En una meseta junto a un subsidiario del Guadalmezán, zona reducida de restos de la Edad del Bronce (período Orientalizante): cerámicas incisas, bruñidas, grises y pintadas a bandas. Zona más importante de restos romanos (Campaniense tipo B, terra sigillata aretina, sudgálica e hispánica, cerámicas variadas, tegulae, lateres, etc.). Testimonios de hallazgos de monedas ibero-romanas y romanas desde la República hasta el siglo II d. C. Utensilios líticos musterrienses.

140170059.

Fuente del Membrillar (Este).

En una meseta junto al Arroyo del Membrillar, gran extensión de cerámicas romanas, medievales comunes y vidriadas. Hallazgos de monedas ibero-romanas, republicanas, alto y bajoimperiales, musulmanas (almohades) y bajomedievales cristianas (siglo XV). Una hebilla y una espátula de bronce de época visigoda. Cerámicas modernas e industria lítica musterriense.

140170060.

Fuente del Membrillar (Sur).

Sobre el cerro ubicado junto a la fuente y al pie del arroyo del Membrillar, gran extensión de fragmentos de cerámicas y restos constructivos romanos: cerámicas comunes, terra sigillata (aretina, sudgálica, hispánica y africana), lateres, tegulae, latercula, imbrices, mármoles de revestimiento, etc. También se localizan, con mucha abundancia, escorias de fundición de bronce. Igualmente, aunque escasas, aparecen cerámicas modernas. Hallazgo de monedas desde Augusto hasta el siglo IV d.C.

140170061.

Fuente del Membrillar (Oeste).

Sobre la loma situada al oeste de la Fuente del Membrillar, dominando el arroyo del mismo nombre, restos dispersos de tejas romanas, que podrían corresponderse con cubiertas de sepulturas, ya que al realizar labores agrícolas han aflorado varias en el lugar, según ciertas fuentes orales. Utensilios del Paleolítico y testimonios de hallazgos de monedas bajomedievales cristianas.

140170062.

El Rinconcillo (Noroeste).

Sobre una loma al sur de la Fuente del Membrillar y junto al arroyo del mismo nombre, mediana extensión de restos de tegulae y otras cerámicas así como de tejas posiblemente musulmanas.

Hallazgo de industria lítica musteriense.

140170063.

Monte Alto I.

En una gran meseta surcada por el Arroyo del Garabato, importante extensión de utensilios del Paleolítico: bifaces, triedros, raederas, hendedores, cantos tallados, lascas, etc.

140170064.

Monte Alto II.

En una meseta junto al Arroyo del Garabato, pequeña extensión de fragmentos de materiales constructivos romanos (tegulae y lateres principalmente). Fallos de cocción de cerámica.

140170065.

Los Algarbes (Este).

En un llano próximo al Arroyo de la Cabra, junto a un antiguo pozo, zona de pequeña extensión con restos de la Edad Moderna o Contemporánea. Utensilios líticos musterienses.

140170066.

Los Algarbes (Sureste).

Sobre un cerro cercano al Arroyo de la Cabra, importante concentración de fragmentos de cerámica romana alto y bajoimperial (tegulae, ladrillos, latercula, pesas de telar, terra sigillata aretina, sudgálica, hispánica y clara). Testimonios de hallazgos de monedas desde época iberoromana a bajoimperial. Fallos de cocción cerámica. Placas de mármol de revestimiento. Industria lítica musteriense.

140170067.

Los Algarbes (Sur).

En un llano junto al Camino Guiral, zona muy reducida de restos de cerámicas del Bronce Final Orientalizante (bruñidas, comunes, pintadas a bandas). Molinos barquiformes. Cerámicas contemporáneas.

140170068.

Los Algarbes (Noroeste).

En un llano junto a la Autovía de Andalucía, antigua Nacional IV y Via Augusta, vasta extensión de fragmentos de cerámica y restos constructivos romanos: terra sigillata aretina, sudgálica, hispánica y clara. Industria Levallois. Fallos de cocción de cerámica.

140170069.

Cortijo de Guirey.

Sobre una meseta situada junto a un subsidiario del Arroyo del Garabato, pequeña extensión de fragmentos de cerámicas romanas y musulmanas. Hallazgos de monedas romanas alto y bajoimperiales así como musulmanas y modernas.

140170071.

Casa de Graciano.

En una suave ladera, junto al Guadalmezán, pequeña extensión de fragmentos muy dispersos de cerámicas modernas en torno a un antiguo pozo. Hallazgos de monedas modernas. Hallazgo de cantos tallados unificiales y bifaciales y otros utensilios de aspecto achelense.

140170072.

Antigua Venta del Arrecife.

En un llano junto a la Nacional IV, antiguo Camino Real de Andalucía, pequeña extensión de fragmentos de cerámicas comunes y vidriadas de la Edad Moderna en la margen izquierda de la Nacional IV, aunque la Venta se situó, según fuentes orales, en el lado opuesto, justo enfrente.

La Venta está ampliamente documentada en fuentes escritas de la Edad Moderna.

140170073.

El Charco Bermejo I.

En un llano, junto al Arroyo Guadalmezán, pequeña extensión de fragmentos de cerámica romana, principalmente tegulae, lateres y terra sigillata hispánica. Testimonios de aparición de monedas íbero-romanas y de comienzos del Imperio romano.

140170074.

El Charco Bermejo II.

Sobre una meseta, dominando el Arroyo Guadalmezán, pequeña extensión de fragmentos de cerámica romana. Testimonios de hallazgos de moneda de época augustea.

140170075.

El Cirolar I.

Sobre una gran meseta al sureste de La Carlota, gran extensión de restos romanos, musulmanes, modernos y contemporáneos. Testimonios de hallazgos de monedas musulmanas y de los siglos XVI y XVII.

140170076.

El Cirolar II.

Sobre una gran meseta situada al sureste de La Carlota, pequeña extensión de restos romanos y modernos muy dispersos. Testimonios de hallazgos de monedas romanas altoimperiales (época flavia). Hallazgo de industria lítica musteriense.

140170077.

Las Cañadas.

En un llano cerca del Arroyo de las Cañadas, mediana extensión de restos romanos y del siglo XVI. Testimonios de hallazgos de monedas romanas y de los Reyes Católicos. Industria lítica musteriense.

140170078.

Los Algarbes.

En un llano junto a la carretera de La Paz a Los Algarbes, mediana extensión de restos del Bronce Final Orientalizante (cerámicas bruñidas, grises, pintadas, dientes de hoz en sílex, molinos barquiformes).

140170079.

Pozo de la Adelfa.

Sobre una meseta dominando un subsidiario del Guadalmezán y cerca del llamado Pozo de la Adelfa, mediana extensión de restos de época romana, como fragmentos de tegulae, lateres, ánforas, terra sigillata hispánica y terra sigillata africana. Testimonios de hallazgos de monedas alto y bajoimperiales romanas. Industria lítica musteriense.

140170080.

El Chumberal (Noroeste).

Sobre un cerro cercano al Arroyo Guadalmezán y al pie de un subsidiario del mismo, reducida extensión de restos romanos (tegulae) hoy casi desaparecidos por el rebaje artificial del terreno.

Testimonio de hallazgo de plomos monetiformes romanos y monedas altoimperiales.

140170081.

Cuatro Caminos.

En un llano junto a la carretera de Monte Alto a La Paz y cerca del Arroyo del Garabato, pequeña extensión de restos de época romana y de la Edad Moderna.

140170082.

Cortijo de La Marinera.

Sobre un cerro dominando los arroyos del Lentisco y Guadalmazán, reducida extensión de restos de época romana muy dispersos (fragmentos de tegulae principalmente). Hallazgo de utensilios líticos musterienses.

CAPÍTULO VI

Condiciones particulares de los Suelos No Urbanizable del Habitat Rural Diseminado. (OE)

Art. 370. Suelo No Urbanizable del Habitat Rural Diseminado.

Constituyen Hábitat Rural Diseminado los Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.

Se entienden como tales aquellas áreas del municipio donde, debido a la génesis de colonización de este territorio, las viviendas han tenido una implantación aislada, y progresivamente se han densificado sin desvincularse de su actividad productiva y sin formalizar propiamente núcleos de población.

Atendiendo a sus características se definen las siguientes áreas en el Suelo No Urbanizable del Habitat Rural Diseminado del municipio:

2.1. El Arrecife.

2.1.A) Diseminados de El Arrecife.

Lo constituyen las siguientes áreas:

Diseminado de la Carretera Nacional IV

Diseminado de Los Naranjeros

2.2. Diseminado Monte Alto La Paz.

2.2.A) Diseminado de Monte Alto Oeste:

2.2.B) Diseminados de Monte Alto y La Paz:

2.3. Diseminado de Los Algarbes.

2.3.A) Diseminado de la Cañada del Moro, Camino de los Fruteros de Palma y Camino vecinal de Los Algarbes:

2.3.B) Diseminado del Camino de Juan Brea y Este del Campo de Fútbol:

2.3.C) Resto de Diseminado del 2.º Dpto.

2.5. Diseminado de Barriaga.

2.5.A) Diseminado de Barriaga:

Los ámbitos del Suelo No Urbanizable del Habitat Rural Diseminado del municipio delimitados quedan afectados para su ordenación interior a la necesidad de la elaboración de un Plan Especial del Habitat Rural Diseminado para cada uno de ellos.

El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

Usos característicos.

Se consideran usos característicos del Suelo No Urbanizable del Habitat Rural Diseminado los siguientes:

a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.

00305913

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, así como los yacimientos arqueológicos.

Usos permitidos.

Son usos permitidos en Suelo No Urbanizable del Habitat Rural Diseminado los siguientes:

a) Los usos ligados al ocio, actividades turísticas, dotaciones, equipamientos y actividades culturales de población.

c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicios a las carreteras.

f) Cuantos otros estuvieran directamente vinculados a los usos característicos, tales como naves agrarias.

g) La producción industrial.

Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad, deberá concretarse:

- La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

- El cumplimiento de las determinaciones previstas en la legislación sectorial correspondiente y la Legislación Ambiental que le sea de aplicación.

Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

Edificaciones permitidas y autorizables.

En los Suelos No Urbanizable del Habitat Rural Diseminado solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

- La edificación agraria para el normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios.

Estos actos se regirá en su tramitación por lo dispuesto en el art. 52.1B de la LOUA 7/2002, por lo cual solo requerirán licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA 7/2002.

Previa justificación de la necesidad de ser realizada en Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, podrán edificarse instalaciones para:

- El ocio de la población, establecimientos turísticos, dotaciones pública o privadas y actividades lúdicas o culturales.

- La formación de núcleos de acampada

- Las instalaciones agropecuarias.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas.

- Edificación pública y equipamientos públicos.

- Instalación Industrial

- Infraestructuras territoriales.

Este conjunto de edificaciones se regirá en su tramitación por lo dispuesto en el art. 52.1C de la LOUA 7/2002, por lo cual previa a la obtención de licencia municipal, requerirán la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA 7/2002.

Para cualquier actuación que se proponga en la Zona de Policía de Cauces Públicos deberá aportarse el correspondiente Estudio de Inundabilidad de los cauces afectados para avenidas con periodo de retorno de 50, 100 y 500 años, calculando la Zona de Flujo Preferente, con los criterios fijados en la Legislación que le es de aplicación. Las implantaciones se ajustarán a lo determinado por la legislación vigente que le es de aplicación.

Art. 371. Condiciones para el establecimiento y concreción de vinculación de la vivienda a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

La necesidad de vincular la vivienda al destino agrario, forestal o ganadero se sustancia teniendo en explotación la finca de referencia, desarrollando una actividad agraria, a tiempo parcial, o de autoconsumo, especialmente la horticultura, cultivo intensivo y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, las de actividades ganaderas o forestal en la misma.

El destino agrario de la finca se sustanciará siempre que exista y se mantenga en explotación al menos un 70% de la superficie de la misma.

El destino ganadero de la finca se sustanciará siempre que se mantenga en explotación una instalación de actividad ganadera existente o se promueva dentro de los usos autorizados la implantación de una instalación de producción agropecuaria principal.

La necesidad de vincular la vivienda al destino agrario, forestal o ganadero deriva en que la misma será residencia del titular, por lo que deberá ser propietario de la parcela y no se podrá ser titular de otra vivienda.

Para la justificación y fundamentación de la necesidad de su ubicación en Suelo No Urbanizable, así como su vinculación al destino agrario, forestal o ganadero, deberá aportarse al menos la siguiente documentación, sin perjuicio de su corroboración:

Certificación Registral sobre la titularidad de la parcela.

Justificación suficiente de las Características socioeconómicas de la actividad agraria, forestal o ganadera desarrollada por el interesado en la parcela a la que se vincula la vivienda.

Certificado emitido por el Ayuntamiento de empadronamiento de la unidad familiar, con expresión de su fecha de alta.

Certificación emitida por el Registro de la Propiedad, sobre los inmuebles propiedad de interesado.

Certificación emitida por la Gerencia Territorial del Catastro sobre los inmuebles propiedad de interesado.

Para el caso de actividades de producción desarrolladas a tiempo parcial: Certificación emitida por la Agencia Tributaria de la participación de la actividad agraria en las rentas del interesado, en su caso.

Art. 372. Los Planes Especiales del Hábitat Rural Diseminado.

Condiciones generales de implantación de la vivienda vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Para el desarrollo de la Ordenación de cada ámbito se redactará un Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado.

El Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado de cada uno de los ámbitos delimitados determinará las Condiciones de implantación de la vivienda vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

Cada Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado contendrá la Documentación y se Tramitará conforme a la legislación vigente en el momento de su Formulación.

Condiciones generales de implantación de la vivienda vinculada en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

A) La altura máxima para la edificación de vivienda será de una planta y cuatro metros para las de nueva implantación. Se admitirá una altura de hasta dos (2) plantas y siete metros para la legalización de las edificaciones existentes.

B) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será la declarada como parcela mínima en cada una de las áreas definidas en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado por el Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado que las desarrolle.

00305913

Las parcelas reconocidas como históricas según condiciones definidas, por ser su superficie inferior a la mínima definida como edificable en cada área de Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, podrán albergar la edificación de la vivienda vinculada en las condiciones de implantación de cada área.

C) La ocupación máxima de la edificación será la determinada en cada una de las áreas definidas en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado por el Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado que las desarrolle.

En ningún caso la construcción de la vivienda y edificaciones anexas vinculadas a la misma superará los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

D) El Frente mínimo de parcela (m), la Separación a linderos y caminos; así como la distancia mínima de la edificación a construcciones existente en parcela contigua (m) será la determinada en cada una de las áreas definidas en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado por el Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado que las desarrolle.

E) Las edificaciones que puedan implantarse a una distancia inferior a 300 m. de la Autovía de Andalucía A-4, zona de posible afección acústica, deberá dotarse de las condiciones de aislamiento acústico para enfrentar dicha afección según el uso propuesto, y se justificará el cumplimiento de las condiciones efectivas del aislamiento que se proyecte tanto con el análisis preoperacional como con la comprobación mediante ensayo de su ejecución. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la presente Ordenanza en relación a la artículo 338. "Protección del Sistema Viario de caminos y carreteras.

F) Separación mínima a cauce público:

La separación mínima para la implantación de las actuaciones que se propongan será la determinada, según usos, por el Estudio de Inundabilidad de los cauces afectados para avenidas con periodo de retorno de 50, 100 y 500 años, calculando la Zona de Flujo Preferente, con los criterios fijados en la Legislación que le es de aplicación.

En cualquier caso no serán inferiores a:

30 m. en el Área 2-2-A y 2-2-B (Monte Alto-La Paz).

40 m. en el Área 2-1-A (El Arrecife).

Art. 373. Condiciones de segregación de parcela en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Se autorizarán siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan los parámetros establecidos para la superficie mínima y frente mínimo de parcela en cada zona por el Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado que las desarrolle, y éstas estén apoyadas en camino público.

Así mismo solo se autorizarán siempre que la generación de la nueva parcela no suponga una ampliación de las infraestructuras existentes.

Las parcelas que quedan incluidas en los ámbitos delimitados del Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado y que no den acceso a ningún camino público quedarán incorporadas al ámbito para realizar sobre ellas operación de reestructuración parcelaria con fincas que se encuentre en la situación de poseer acceso a camino público.

Art. 374. Condiciones estéticas de la vivienda vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a las construcciones y a las tipologías tradicionales tal como se recogieron en el Documento de Información. Por tanto, se evitará esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas, deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas.

Los materiales a emplear serán adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos se revocarán y pintarán en blanco, a excepción del zócalo, puntualmente cuando quede justificado se admite el combinado con colores claros.

La cubierta será preferentemente inclinada y de teja curva.

El cerramiento deberá evitarse en lo posible para una mayor integración de las edificaciones en el entorno, en todo caso deberán realizarse mediante alambradas o setos de arbustos.

Art. 375. Condiciones de obtención de dotaciones de la vivienda vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Se deberá justificar las dotaciones mediante:

-Acreditación por parte de las compañías suministradoras de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación, y que la acometida es viable.

- Descripción, en su caso, de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios y para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible, mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Las mejoras de infraestructuras, de los servicios y dotaciones, si esta fuera necesaria, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, correspondiendo el coste de las mismas a las personas propietarias que se beneficien por la actuación.

Art. 376. Definición y Condiciones de implantación para la edificación vinculada a la producción agropecuaria en el Suelo No Urbanizable.

Para las edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, en régimen extensivo o estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

Se identifican los siguientes Usos en los que la cría de animales en régimen de estabulación constituye la principal actividad de la finca, tales como granjas avícolas y cunículas; vaquerizas, establos de ganado porcino, ovino, caprino, etc. Cebaderos. Instalaciones destinadas a la apicultura. No incluye las actividades de transformación de productos primarios.

Según las características propias estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) La separación a caminos y linderos será la determinada en cada una de las áreas definidas en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado por el Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado que las desarrolle.. Se admitirá la distancia existente para la legalización de las implantaciones agropecuarias existentes.

b) En ningún caso la construcción de la instalación agropecuaria podrá ocupar una superficie superior al diez por ciento (10%) de la parcela. Las condiciones para la edificación de vivienda vinculada a la instalación agropecuaria son las determinadas para las mismas en el presente capítulo. La implementación de la vivienda vinculada, en su caso, no incrementará las determinaciones de ocupación.

c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

d) La altura máxima de cerramiento de las edificaciones será de cuatro (4) metros. No obstante, se permitirán ocasionalmente y previa justificación, formas y elementos hasta una altura de ocho (8) metros.

f) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será la determinada como parcela mínima en cada una de las áreas definidas en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado por el Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado que las desarrolle.

Las parcelas reconocidas como históricas según condiciones definidas, por ser su superficie inferior a la mínima definida como edificable en cada área de Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, podrán albergar la edificación destinada a los

usos permitidos y autorizables por estas Normas en Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, en las condiciones de implantación de cada área.

g) Distancia mínima de la edificación al Suelo Urbano y Suelo Urbanizable: 1.000 m.

h) Distancia a otras edificaciones: La determinada como distancia mínima de la edificación a construcciones existente en parcela contigua en cada una de las áreas definidas en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado por el Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado que las desarrolle, o la determinada como mínima por las disposiciones de carácter sectorial, si ésta fuese mayor. Se admitirá la distancia existente a edificaciones situadas en otra parcela para la legalización de las implantaciones agropecuarias existentes, siempre que se cumpla con la determinada como mínima por las disposiciones de carácter sectorial, si ésta fuese mayor.

Art. 377. Condiciones de implantación de las otras edificaciones permitidas.

Se registrarán por las condiciones definidas para cada uno de los usos considerados en el Plan General, a excepción de la referida a superficie mínima de parcela y distancia a otras edificaciones.

Parcela mínima: La determinada como parcela mínima en cada una de las áreas definidas en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado por el Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado que las desarrolle.

Las parcelas reconocidas como históricas según condiciones definidas, por ser su superficie inferior a la mínima definida como edificable en cada área de Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, podrán albergar la edificación.

Distancia a otras edificaciones: La determinada como distancia mínima de la edificación a construcciones existente en parcela contigua en cada una de las áreas definidas en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado por el Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado que las desarrolle, o la determinada como mínima por las disposiciones de carácter sectorial, si ésta fuese mayor.

Córdoba, 29 de julio de 2024.- La Delegada, María del Carmen Granados García.