

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 23 de abril 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 de 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.

Expte.: 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.

De conformidad con 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.

De conformidad con 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 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 17 de abril 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 DE INSTRUMENTOS 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 27 de diciembre de 2023, y en virtud de lo dispuesto en la disposición

00300760

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 16 de abril de 2024, considera que:

1. Que la CTOTU en sesión de 27 de diciembre de 2023, acordó la aprobación parcial de la innovación de del PGOU de La Carlota relativa al Habitat Rural Diseminado a reserva de la simple subsanación de deficiencias en lo referente a las deficiencias advertidas en relación a las normas urbanísticas y documentación, señaladas en el fundamento jurídico sexto, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b) de la LOUA.

2. Que con fecha de entrada 2 de abril de 2024, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de La Carlota, comunicando la aprobación por el Pleno en sesión de 18 de marzo de 2024 de la subsanación de deficiencias para su toma de conocimiento por la Delegada Territorial en Córdoba de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en cumplimiento de lo acordado en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de 27 de diciembre de 2023, en relación con el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

3. Que la tramitación del presente cumplimiento de resolución y documento refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, cumplimenta lo exigido en la resolución de la CTOTU de Córdoba en sesión de 27 de diciembre de 2023, para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación parcial a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la innovación del PGOU de La Carlota.

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 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, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el mismo.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CTOTU de 27 de diciembre de 2023 en lo referente a las deficiencias advertidas en relación a las normas urbanísticas y documentación, señaladas en el fundamento jurídico sexto, 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 16 de abril 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 LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios

00300760

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. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el art. 40.5.o) de la Ley 7/2007, publicar junto al instrumento de planeamiento el estudio ambiental estratégico en la web de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

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

NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZAS

ÍNDICE

- TÍTULO II. Disposiciones relativas al regimen urbanístico del suelo.
- TÍTULO IV. Suelo urbano.
- TÍTULO VII. Suelo no urbanizable.
- TÍTULO II. Disposiciones relativas al regimen urbanístico del suelo.
- Art. 8. Suelo no urbanizable.
- CAPÍTULO IV. Regimen urbanistico 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 interes.
- 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. 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. 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.
- CAPÍTULO II. Condiciones del 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 V. Condiciones particulares de los suelos no urbanizables de carácter natural o rural.
- Art. 368. Suelo no urbanizable de carácter natural y rural.
- CAPÍTULO VI. Condiciones particulares de los suelos no urbanizables del habitat 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. 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 del hábitat rural diseminado.

Art. 377. Condiciones de implantación de las otras edificaciones permitidas en el suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado.

O R D E N A N Z A S

TÍTULO II

DISPOSICIONES RELATIVAS AL RÉGIMEN 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.

00300760

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

00300760

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 Hábitat 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.

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 obligados 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 interes.

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 mantenga 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 abarcan este Plan General.

00300760

CAPÍTULO I

Normas generales de protección de los recursos

Condiciones generales del espacio agrario

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

RELACIÓN DE VÍAS PECUARIAS QUE DISCURREN POR EL TÉRMINO MUNICIPAL

VÍA	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

00300760

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 discurra por espacios comunes.

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

e) 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. 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 S.N.U.

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 Habitat 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, en el resto del Suelo No Urbanizable podrán albergar la edificación agraria para el normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

CAPÍTULO II**Condiciones del 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.

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 Habitat Rural Diseminado quedan reguladas en el Capítulo VI. Condiciones particulares de los suelos no urbanizables del hábitat rural diseminado de las presentes Normas Urbanísticas.

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 Habitat Rural Diseminado quedan reguladas en el Capítulo VI. Condiciones particulares de los suelos no urbanizables del hábitat rural diseminado de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO V

Condiciones particulares de los Suelos no Urbanizables 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, 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.

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 Hábitat 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.

CAPÍTULO VI

Condiciones particulares de los Suelos no Urbanizables del Hábitat Rural Diseminado (OE)

Art. 370. Suelo No Urbanizable del Hábitat 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 Hábitat 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.

2.3. Area de Los Algarbes.

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

00300760

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.

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 registrará 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 Habitat 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 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.

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

Se autorizarán siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan los parámetros que se establezcan para la superficie mínima y frente mínimo de parcela en cada una

de las áreas definidas en el Suelo No Urbanizable del Habitat Rural Diseminado, 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 Habitat 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 Habitat 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 ó 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 Habitat 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 benefician por la actuación.

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

Para la 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 que se determine en cada una de las áreas definidas en el Suelo No Urbanizable del Habitat Rural Diseminado. Se admitirá la distancia existente para la legalización de las implantaciones agropecuarias existentes.

00300760

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 que se determine como parcela mínima en cada una de las áreas definidas en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

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 que se determine 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, 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 en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Se regirán 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 que se determine como parcela mínima en cada una de las áreas definidas en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

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.

Distancia a otras edificaciones: La que se determine 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, o la determinada como mínima por las disposiciones de carácter sectorial, si ésta fuese mayor.

Córdoba, 23 de abril de 2024.- La Delegada, María del Carmen Granados García.