

Título VI

REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1

DISPOSICIONES GENERALES**Art. 223.— Definición.**

Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal que en el período de vigencia de estas Normas, van a desarrollar actividades de tipo agrícola, pecuario o forestal, o que por razones de protección, se pretenden preservar de su colonización con actividades incompatibles por su naturaleza.

A diferencia de la mayoría de otros municipios costeros, la permanencia de la agricultura, constituye una de las características singulares de Algarrobo, destinándose a este fin más del 60% de la superficie del término.

De esta forma el Documento pone un énfasis especial en la regulación y tratamiento del Suelo No Urbanizable, considerando su presencia activa en la ordenación territorial del término, como un valor positivo y no exclusivamente cautelar.

Entendemos por presencia activa, la consideración de capital fijo que para la economía del municipio comporta la permanencia de su productividad agrícola, a pesar de suponer una transformación del paisaje propio de la agricultura intensiva de regadíos, así como el valor añadido que para la economía turística y la implantación de nuevas residencias, supone la existencia de un paisaje y unas condiciones naturales singulares.

Art. 224.— Categorías y Delimitación.

El Suelo No urbanizable se agrupa en cinco categorías principales denominadas:

Suelos protegidos: Huertas tradicionales. (Ht)
Parque agrícola (PA)

Suelos no protegidos: Áreas abancaladas de regadío. (Ab)
Áreas de secano (As)
Áreas de influencia de carreteras. (Ic)

Se excluyen de estas categorías, todos los suelos incluidos por la delimitación de los sistemas, definidos en los planos 1 de "Estructura general orgánica" y 2 de "Clasificación", que dispondrán de su propia regulación de acuerdo con la normativa de los sistemas.

Art. 225.— Desarrollo y condiciones de planeamiento.

1. Las determinaciones de este Documento sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas; no obstante se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

- a) Establecimiento o mejora de los Sistemas de escala territorial en esta clase de suelo.
- b) Actuaciones de la Administración, no previstas en este Documento sobre esta clase de suelo.
- c) Establecimiento de medidas de protección, en áreas señaladas o no en este Documento, por los Organismos competentes.

d) Establecimiento de usos que, autorizados por este Documento, supongan un cambio sustancial del territorio o de partes de él.

Art. 226.— Parcelaciones y Segregaciones.

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones agrícolas, quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 de la Ley del Suelo.
2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población como viene definido posteriormente.
3. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia. No se permiten parcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan las parcelas mínimas establecidas en este Documento.
4. Las parcelaciones agrícolas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Legislación agraria vigente, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada por este Documento.

Art. 227.— Condiciones de Urbanización.

En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre el Suelo No Urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con un Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto por un técnico competente que cumplirá la Normativa de Urbanización reflejada en estas Normas. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado, y que estarán sujetas a licencia en todos los casos especificados en el capítulo 2.

Capítulo 2

**CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LAS CATEGORÍAS DEL
SUELO NO URBANIZABLE**

Art. 228.— Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1. Definición: Comprende aquellos espacios del Municipio en los que concurren caracteres naturales y/o de utilización social que conllevan la existencia de los valores territoriales, ambientales o productivos identificados en este Título. La mayor parte de estos suelos han sido ya incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Málaga (PEPMF). Aquellos que no se encuentren incluidos en dicho Catálogo pasarán a formar parte del mismo, tras la Aprobación Definitiva de las Normas.
2. Estas Normas se orientan a la mayor y más efectiva protección de los valores territoriales, o productivos presentes en cada caso, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilizaciones, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de esos valores que se pretende proteger. De esta forma, la delimitación de los espacios protegidos reflejados en estas Normas, adaptan las delimitaciones que el Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Málaga, efectúa dentro del municipio.
3. La correspondencia entre las tipologías del PEMF y las protecciones establecidas por estas Normas, son las siguientes:

- Los paisajes agrarios singulares se agrupan en dos categorías diferentes.

- . Huertas tradicionales. (Ht)
- . Parque agrícola (PA)

El suelo de protección perteneciente a complejos serranos de interés ambiental (protección cautelar), se identifican con la categoría de áreas de secano (As) y áreas abancaladas de regadío (Ab).

Los suelos calificados dentro de la categoría de Influencia de carretera (Ic), son aquellos que responden a un desarrollo histórico apoyado en la carretera de acceso a Algarrobo y municipios limítrofes, que difieren por sus características intrínsecas, de lo que en su día se consideró como Paisaje Agrario singular por el P.E.P.M.F., tratando las presentes NN.SS. de establecer una nueva categoría de suelo no urbanizable, a la cual se incorporan estos suelos y poder recoger así su problemática específica.

4. La identificación de los valores que de forma genérica establece el Plan Especial del Medio Físico, ha servido para establecer las categorías expresadas en el artículo 224 de estas Normas, con una adaptación de los límites y de las protecciones a la realidad existente.(pág. 167, epígrafe 5 PEPMF)

Art. 229.— Huertas tradicionales (Ht).

1. Se entiende por tales, aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

Las actuaciones que requieran la aplicación de la normativa de prevención ambiental, se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/1994, de Protección ambiental, el Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y Decreto 153/1996, Reglamento de Informe Ambiental; según el Anexo de la Ley en que la actuación esté comprendida.

2. En esta subzona se prohíben los usos siguientes, por su incompatibilidad con los objetivos de protección:

- a) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b) Las industrias.
- c) Las actividades culturales, de ocio o de hostelería sobre edificaciones de nueva planta.
- d) Todo tipo de construcción o edificación de carácter público o privado, cuya función sea de equipamiento o residencial.
- e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos o industriales.
- f) Las instalaciones de mantenimiento de las obras públicas.
- g) Imágenes, símbolos y, en general, todo tipo de rótulos de publicidad exterior.
- h) Instalaciones agrarias a excepción de casetas o instalaciones auxiliares de acuerdo con el apartado 1a del artículo 236.

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

- a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.
- b) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas

Pág. núm.:

con el medio y la producción agraria.

c) Las redes infraestructurales que necesariamente deben localizarse en estos espacios.

La construcción de fosas sépticas o cualquier otro sistema de depuración de aguas residuales, solo podrá ser autorizada previo estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente en el que se demuestre que no existe riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

d) Las actividades culturales, de ocio o de hostelería sobre edificaciones ya existentes.

Art. 230.— Áreas abancaladas de regadío (Ab)

1. Se califica como tal aquellos suelos que por razón de su naturaleza y situación desarrollan actividades agrícolas de producción intensiva y todas aquellas que se consideran compatibles con este fin.

“Las actuaciones que requieran la aplicación de la normativa de prevención ambiental, se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/1994, de Protección ambiental, el Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y Decreto 153/1996, Reglamento de Informe Ambiental; según el Anexo de la Ley en que la actuación esté comprendida.

2. Se establecen los siguientes usos incompatibles:

- a) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b) Las industrias.
- c) Las actividades culturales, de ocio o de hostelería sobre edificaciones de nueva planta.
- e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos o industriales.

3. Se considerarán compatibles con la tipología de estos suelos, los siguientes usos y edificaciones:

- Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.
- Casetas de instalaciones anejas a la explotación.
- Invernaderos.
- Establos.
- Almacenes de productos primarios.
- Usos de residencia aislada para vivienda familiar ligada a la explotación de la finca de acuerdo a las condiciones de edificación establecidas en el artículo 247, apartado 4.1. para esta categoría:
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Art. 231.— Espacios de agricultura de secano (As)

1. Integran esta categoría de protección aquellas zonas de secano, destinadas a la agricultura o ganadería extensiva y que presentan aptitudes para ser forestadas con el fin de recuperar la cubierta vegetal perdida por la elevada erosión de estos suelos.

Las actuaciones que requieran la aplicación de la normativa de prevención ambiental, se regirán por

Pág. núm.:

lo dispuesto en la Ley 7/1994, de Protección ambiental, el Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y Decreto 153/1996, Reglamento de Informe Ambiental; según el Anexo de la Ley en que la actuación esté comprendida.

2. Se establecen los siguientes usos incompatibles:

- a) Las construcciones y edificaciones industriales.
- b) La transformación de orografía mediante abancalamientos para su transformación en agricultura intensiva.
- c) Todas aquellas acciones edificatorias o de cualquier tipo que supongan una alteración significativa del paisaje.

3. Se consideran como usos compatibles:

- a) La realización de adecuaciones recreativas y naturalistas, siempre que no comporten merma de ningún tipo de vegetación arbórea y se localicen adecuadamente.
- b) Las construcciones y edificaciones ligadas a la explotación y manejo de los recursos agrarios y forestales.
- c) Las instalaciones vinculadas a la acampada, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las Condiciones particulares establecidas en el artículo 246 de estas Normas.
- d) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de los recursos agrarios de acuerdo a las condiciones de edificación establecidas en el Art. 247 apart. 4.2 para esta categoría.
- e) Las construcciones de utilidad pública e interés social, cuyo uso se muestre compatible con el uso dominante.
- f) Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas siempre que no supongan tala o eliminación de árboles.
- g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.
- h) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deba localizarse en estos espacios, de acuerdo con la Norma 23 del PEPMF (Anexo 2).

Art. 232.— Suelo No Urbanizable de influencia de carretera. (Ic)

1. Se entenderá como tal, las zonas específicamente limitadas en los planos de clasificación del suelo del término municipal de Algarrobo, constituidas por un agregado de edificaciones de carácter productivo o residencial, que por la estructura del asentamiento, no son susceptibles de ser delimitadas como suelo urbano al no llegar a conformar un núcleo de población. Su consolidación y reconocimiento bajo esta calificación trata de evitar su transformación en núcleo urbano, manteniendo sin embargo su valor como suelos de apoyo a la actividad agrícola, y cuya lógica de desarrollo debe ser compatible con la funcionalidad de la carretera o camino sobre el que apoyan su desarrollo.

2. Dentro del término municipal de Algarrobo se entiende por este suelo aquel que presenta viviendas dispersas sobre minifundio, generalmente a lo largo de un camino y normalmente relacionadas con la agricultura, con servicios comunes mínimos: acceso rodado, agua de pozo o fuente común, saneamiento en pozo ciego que deberá de ir transformándose en cualquier otro

Pág. núm.:

sistema de recogida de aguas residuales con garantías técnicas de no contaminar las aguas freáticas.

3. Condiciones de edificación y uso: Se permiten solo las construcciones y usos siguientes:

- Construcciones que guardan relación con la naturaleza de la finca, necesarias para el desarrollo de actividades primarias.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Estaciones de servicio.
- Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.
- Vivienda, en su exclusivo carácter unifamiliar y aislado conforme a lo establecido en el Art. 247 apart. 4.3.

Todas ellas requeridas para la concesión de la licencia, la autorización del organismo competente para el acceso desde la vía en la que se apoya.

Art. 233.— Parque agrícola.

1. Se califican como tal aquellos suelos agrícolas abancalados cuyo destino actual está relacionado con el campo de la investigación agraria y todos aquellos que se consideren compatibles con este fin.

Las actuaciones que requieran la aplicación de la normativa de prevención ambiental, se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/1994, de Protección ambiental, el Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y Decreto 153/1996, Reglamento de Informe Ambiental; según el Anexo de la Ley en que la actuación esté comprendida.

2. Se prohíben todos los usos incompatibles con este fin en particular los incluidos como usos incompatibles en las áreas abancaladas de regadío (Ab).

3. Se consideran compatibles los siguientes usos y edificaciones:

- a) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria.
- b) Las redes infraestructurales que necesariamente deben localizarse en estos espacios.

La construcción de fosas sépticas o cualquier otro sistema de depuración de aguas residuales, solo podrá ser autorizada previo estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente en el que se demuestre que no existe riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Capítulo 3

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE**Art. 234.— Condiciones Generales de la Edificación.**

1. Parcela mínima edificable: La parcela mínima edificable en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate, será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en las "Condiciones particulares de edificación" (Capítulo 4º de este mismo Título).

2. Separación a linderos: Con carácter general se fija en 20 metros, salvo disposición en contrario por las "Condiciones particulares de edificación". En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes, y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse al lindero o separarse de él hasta 10 metros, para constituir agrupaciones de hasta cuatro edificios. En este supuesto la edificación se separará de los demás linderos con los que no hubiese acuerdo un mínimo de 30 metros. En el caso de lindero con un Sistema General y previo acuerdo con los propietarios adyacentes, la edificación podrá situarse a la distancia que la Normativa de los Sistemas Generales marque.

3. Cerramientos, cercas o vallas.

a) Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 3 metros de la arista exterior de la plataforma rodada de los caminos.

b) Los cerramientos de las parcelas no superarán en su parte de fábrica maciza los 80 cm. de altura medidas desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con "cerramiento transparente" (reja, malla, vegetal, setos, arbolado, etc.).

c) Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, se podrán autorizar cerramientos de altura superior a la expuesta en b) y tipo diferente. En estos casos se procurará implantar tales edificaciones o instalaciones lo suficientemente apartadas de carreteras y caminos con recorridos de interés paisajísticos, como para que no sean un obstáculo a las vistas ni supongan un impacto visual negativo.

4. Altura máxima edificable. Con carácter general se fija en dos plantas (7 metros) para las edificaciones, medidas conforme a los Artículos 134, 135, 136 y 137 de estas Normas. Para las edificaciones de Interés Social y Utilidad Pública se puede permitir una altura máxima de tres plantas, o en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al entorno.

5. Ocupación máxima permitida. En función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, será la que se establezca en las condiciones particulares de edificación para cada uno (Capítulo 4º de este mismo Título).

6. El Ayuntamiento exigirá plano de situación de la edificación en el Parcelario Catastral de Rústica y la finca a la que se conceda licencia quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

Art. 235.— Condiciones Estéticas y Paisajísticas.

1. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales homogéneos, apropiados al

Pág. núm.:

carácter y destino de las mismas. Deberán utilizar los materiales y texturas de la edificación tradicional, esto es, la piedra del lugar, la cal o pintura blanca sobre enfoscado y la teja cerámica, salvo que por necesidades técnicas se requiera, excepcionalmente, otros materiales, en cuyo caso se procurará que queden ocultos con barreras arbóreas desde las vías o puntos prominentes del entorno.

2. Todo acto edificatorio deberá llevar inexcusablemente ligado al proyecto el tratamiento vegetal del suelo no ocupado, mediante huertos familiares o en producción agrícola, ajardinamiento o repoblación, de modo que su aprobación esté siempre justificada sobre la base de una mejora general del paisaje. No se admitirán a trámite los proyectos que no observen este extremo.

3. Las construcciones se adaptarán a las condiciones naturales del terreno, y en ningún caso deberán poner en peligro, por desaparición –total o parcial– o por ocultamiento, la existencia de hitos del relieve topográfico (escarpes, conjuntos rocosos, etc.), o de vegetación (árboles de especial singularidad en el paisaje, etc.).

4. En el caso de que se realicen terraplenes, éstos se resolverán con taludes cuya proporción entre la dimensión vertical y la horizontal no sea superior a 1/3. En cualquier caso, no podrán resultar muros de contención con altura superior a 4 metros. Los terraplenes resultantes deberán ajardinarse y los muros de contención serán de piedra del lugar o pintados con colores acordes con el entorno –de preferencia blancos– en el caso de que sean muros de hormigón.

Art. 236.— Edificaciones permitidas en el Suelo No Urbanizable.

1. En el Suelo No Urbanizable se distinguen cuatro tipos de edificación posibles:

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

Art. 237.— Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

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

- a) Obras e instalaciones anejas a la explotación de recursos vivos.
- c) Instalaciones anejas a la explotación de minerales y materiales de construcción.
- e) Construcciones que se destinen al primer almacenaje.

Art. 238.— Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

1. Ejecución: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate o tengan la preceptiva autorización del

Pág. núm.:

organismo competente, sin que ello evite la necesidad de conseguir la licencia municipal, que podrá otorgarse directamente.

2. Entretenimiento: Son las construcciones o instalaciones destinadas a conservación y explotación, centros operativos, parques, viveros, correspondientes a obras públicas.

3. Servicios: Se entiende por tales aquellos que recoge el Reglamento General de Carreteras, siempre que no estén en contradicción con lo dispuesto en la Ley del Suelo. En todo caso, las gasolineras, áreas de servicio, hoteles, moteles, albergues y restaurantes de carretera, se entenderán incluidas en este concepto y deberán ser tramitadas por el Art. 16.3 2ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 239.— Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

1. Se consideran de este modo exclusivamente aquellas, que siendo posible su enclave en el Suelo No Urbanizable, sean declaradas expresamente de Interés social o Utilidad pública.

2. Cualquier edificación sobre Suelo No Urbanizable que no sea destinada a alojamiento familiar de propiedad vertical en situación aislada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las obras públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite del Art. 16.3 2ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3. El carácter excepcional de la edificación en Suelo No Urbanizable, exige el cumplimiento de exigencias concretas (Art. 44.2. del Reglamento de Gestión). La declaración de Utilidad Pública e Interés Social deberá ser sólidamente fundamentada por el solicitante y aprobada por los organismos competentes, cuando dicha declaración no resultara ya inherente al uso del que se trata, regulado por la legislación específica. En ambos casos el Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo que adoptará la resolución definitiva. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

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

b) Cuando la Utilidad Pública o el interés social se derive precisamente del emplazamiento en el medio rural.

Art. 240.— Construcciones residenciales aisladas.

1. La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en estas Normas y por la obligatoriedad de disponer de un máximo de un alojamiento por parcela, quedando la totalidad de ésta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones deberán seguir el trámite del Art. 16.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones.

3. Las condiciones particulares de estas edificaciones aisladas se regirán por el art. 247 de estas Normas.

Art. 241.— Concesión de licencia para edificación.

1. En el Suelo No Urbanizable los trámites para la concesión de licencia de edificación dependerán del tipo de edificación que se quiera realizar y no podrán autorizarse más edificaciones que las consignadas en los Art. 236 de estas Normas.

2. Las construcciones cuya licencia de edificación se concede directamente por el Ayuntamiento son las siguientes:

a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio o Consejería de Agricultura.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

3. Construcciones cuya licencia no se concede directamente por el Ayuntamiento, sino a través de un procedimiento especial (art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística). Son las siguientes:

a) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

b) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

4. En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de núcleos de población.

5.- La documentación técnica de los proyectos deberá incluir las condiciones expresadas en el art. 235 ap.2), así como el permiso del órgano competente en las vías que dotan de acceso.

Art. 242.— Concepto de núcleo de población.

1. El concepto de núcleo de población afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable y al Suelo Apto para Urbanizar, mientras no tengan aprobado su Plan Parcial correspondiente.

2. Se considera la existencia de un núcleo de población cuando en un ámbito determinado se produzca un asentamiento humano o agrupación de edificios, singularizado, diferenciado, identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc., que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genere objetivamente demandas o necesidades de obras de infraestructura o servicios comunitarios, sociales, administrativos, etc.

Art. 243.— Condiciones que dan lugar a la formación de un núcleo de población.

Las condiciones a las que alude la Legislación vigente para la no formación de núcleo de población, quedan garantizadas con el sólo cumplimiento de las condiciones edificatorias reguladas por las presentes NN.SS. para cada categoría de suelo.

Capítulo 4

CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA TIPO DE EDIFICACIÓN

Art. 244.— Condiciones particulares para las construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

A. Obras e instalaciones anejas a la explotación de recursos vivos.

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

“Las construcciones deberán atenerse a las prescripciones de prevención ambiental reguladas en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos, Decreto 292/1995, de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 153/1996, de Informe Ambiental y 297/1995 de Calificación Ambiental Calificación Ambiental, correspondiendo a cada construcción la figura de prevención que corresponde a los Anexos Primero, Segundo o Tercero de la Ley.

2. Las pequeñas construcciones, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos, siempre que tengan una dimensión máxima de 25 m² y una altura máxima de 4 metros, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela y en cualquier tipo de suelo.

3. El resto de instalaciones anejas de más de 25 m², tales como almacenes de aperos y maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., cumplirán con las condiciones establecidas para cada tipo de suelo, así como con las siguientes normas reguladoras de la edificación:

a) La altura máxima de la edificación será de 7 metros con un máximo de 2 plantas.

b) La parcela mínima será de 3.000 m².

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a instalación o construcción que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

c) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 15 metros de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias. La separación mínima a los linderos de la finca será de 15 metros.

d) La ocupación de la construcción será como máximo del 20% de la superficie de la parcela.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de sus efluentes que en ningún caso podrán ser vertidos a cauces o afectar acuíferos.

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

g) Las actividades que sobrepasen los 1.000 m² construidos, necesitarán la redacción de

Pág. núm.:

un Plan Especial de Dotaciones.

B. Obras para la instalación o construcción de invernaderos, instalaciones de protección de los cultivos y viveros comerciales.

1. Definición: Son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.
2. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.
3. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 metros.
4. La altura máxima de las instalaciones será de 6 metros.
5. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

C. Instalaciones anejas a la explotación de minerales y materiales de construcción.

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 6.000 m².
3. Se separarán 25 metros de cualquier otra edificación excepto de las ya existentes en la explotación minera, y en todo caso, 25 metros a los linderos de la finca.
4. La ocupación de parcela será como máximo el 20% de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.
6. En casos de insalubridad o peligrosidad se atenderá al artículo destinado a industrias molestas, insalubres o peligrosas. En cualquier caso deberán presentar Proyecto Técnico donde se especifique las características de las instalaciones y las medidas correctoras para prevenir el impacto ambiental.
7. Deberá de justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.
8. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera, como transformadores, generadores, etc., siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m² y una altura máxima de 6 metros, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

“Las extracciones a cielo abierto cuyas características estén comprendidas en el epígrafe 14 del Anexo Primero de la Ley 7/1994, se someterán, previamente a la obtención de la licencia a tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental según la citada Ley y el Reglamento 292/1995”. Además, deberán tener Plan de Restauración aprobado, según se especifica en el Decreto 292/1982, sobre Restauración del espacio natural afectado por actividades extractivas a ciclo abierto.

D. Construcción de edificios para almacenaje.

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).
2. La parcela mínima será de 2.500 m².
3. Las construcciones se separarán 15 metros de los linderos públicos de la finca y 10 metros de los privados.

Pág. núm.:

4. La ocupación máxima de la parcela será del 25%.
5. La altura máxima será de 7 metros.
6. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones.

Art. 245.— Condiciones particulares de edificación para las instalaciones o construcciones de servicio de carretera. Estaciones de servicio.

1. Definición: Bajo este concepto se entienden los talleres mecánicos, las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de ITV, los puntos de socorro en los casos de carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autovías y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

“Las construcciones deberán atenerse a las prescripciones de prevención ambiental reguladas en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos, Decreto 292/1995, de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 153/1996, de Informe Ambiental y 297/1995 de Calificación Ambiental Calificación Ambiental, correspondiendo a cada construcción la figura de prevención que corresponde a los Anexos Primero, Segundo o Tercero de la Ley.

2. En el caso de la autovía, será el proyecto de las mismas el que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para este tipo de instalaciones.

- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 2.500 m².
- b) Se separará 5 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.
- c) La ocupación máxima de la parcela para esta actividad será del 30%, sin incluir en esta ocupación las marquesinas o posibles cubiertas de suministro.
- d) La altura máxima de las edificaciones auxiliares, será de 8 metros en un máximo de 2 plantas.

4. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico urbano, dadas sus pequeñas dimensiones.

5. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones.

Art. 246.— Condiciones particulares para las construcciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social que hayan de emplazarse en el medio rural.

A. Albergues turísticos, áreas de acampada e instalaciones de ocio y deportes.

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña ó pequeñas construcciones en madera, a efectos del desarrollo de actividades de ocio y recreo o simplemente de albergue temporal. Pueden disponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio.

Título VI. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

“Las construcciones deberán atenerse a las prescripciones de prevención ambiental reguladas en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos, Decreto 292/1995, de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 153/1996, de Informe Ambiental y 297/1995 de Calificación Ambiental Calificación Ambiental, correspondiendo a cada construcción la figura de prevención que corresponde a los Anexos Primero, Segundo o Tercero de la Ley.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 15.000 m².

3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos privados de la finca, mientras que se separará 15 metros de los linderos públicos de la finca.

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 metros.

6. Se prohíbe la consolidación de edificaciones de acampada y no permanentes.

7. Todas las actuaciones en parcelas mayores de 15.000 m² o con un techo edificable superior a los 1.000 m² (permanente o estacional), requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones.

B. Instalaciones permanentes de restauración.

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente, Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m².

3. Se separará como mínimo 10 metros de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La ocupación máxima de parcela será del 20%.

5. La altura máxima será de 7 metros en un máximo de 2 plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

7. La actividad no podrá superar un techo edificable de 1.000 m². Para cualquier superficie superior, se entenderá perteneciente al apartado b., construidos requerirán un Plan Especial de Dotaciones.

C. Usos residencial-turístico recreativo en edificaciones existentes.

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

2. Las instalaciones actualmente existentes se consideran que no forman núcleo de población, por haberse construido con anterioridad a esta normativa.

3. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.

4. No se rebasará la altura de 7 metros y en ningún caso se superarán las dos plantas.

5. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
6. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones.
7. En obras de ampliación, las edificaciones guardarán una separación mínima de 10 m. de los linderos de la finca públicos y privados.

D. Construcciones y edificaciones públicas o privadas singulares.

1. Definición: Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o privada y/o teniendo una manifiesta utilidad pública, deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros de salud especiales, centros de enseñanza, y edificios vinculados a la defensa nacional, comunidades religiosas, centros de retiro, etc.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m².
3. Se separará 10 metros de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima de parcela será del 30%.
5. La altura máxima de la edificación será de 12 metros y en ningún caso se superarán las 3 plantas.
6. El problema de aparcamiento de vehículos los resolverá en el interior de la parcela.
7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones.
8. El proyecto de la edificación pública ó privada singular, podrá contar con vivienda guardería del complejo, contabilizando como parte de la ocupación de la finca.

Art. 247.— Condiciones particulares de edificación para las construcciones residenciales aisladas.

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloba las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física íntegra y siempre que la finca a la que se vincule la vivienda agraria tenga una superficie suficiente que justifique la necesidad de dicha vivienda..
2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.
3. A los fines previstos en este artículo se considerarán inedificables todas las fincas resultantes de segregaciones de una finca matriz, con posterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.
4. Las condiciones de edificación en función de las categorías de suelo establecidas en el Art. 224 son:

4.1.- Para la categoría de Suelo No Urbanizable abancalado

Pág. núm.:

- a) La parcela tendrá una dimensión mínima de 5.000 m². A estos efectos no se permitirán segregaciones de la parcela catastral existente antes de la aprobación definitiva de estas NN.SS., sin perjuicio de lo establecido en el art. 248 de estas Normas.
- b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima de la edificación será del 3 % de la superficie de la parcela.
- d) La edificabilidad máxima será de 0,03 m²t/m²s.
- e) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de dos plantas.
- f) Los suelos que tengan utilización como secano a la Aprobación Definitiva de este Documento y sean transformados en regadío, estarán sujetos a las condiciones de edificación del suelo de secano aunque su nuevo uso sea el de regadío.

4.2.- Para la categoría de Suelo de Secano:

- a) La parcela tendrá una dimensión mínima de 15.000 m². A estos efectos no se permitirán segregaciones de la parcela catastral existente ante de la aprobación definitiva de estas NN.SS., sin perjuicio de lo establecido en el art. 248 de estas Normas.
- b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima de la edificación será del 2 % de la superficie de la parcela.
- d) La edificabilidad máxima será de 0,02 m²t/m²s
- e) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de dos plantas.

4.3. Para la categoría de Suelo No Urbanizable de influencia en la carretera:

- a) La parcela tendrá una dimensión mínima de 5.000 m². A estos efectos no se permitirán segregaciones de la parcela catastral existente ante de la aprobación definitiva de estas NN.SS.
- b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 metros de los linderos de las fincas.
- c) La ocupación máxima de la edificación será del 3 % de la superficie de la parcela.
- d) La edificabilidad máxima será de 0,03 m²t/m²s
- e) La altura máxima será de 7 metros en un máximo de dos plantas.

Art. 248.— Planes Especiales de desarrollo en el Medio Rural.

Dentro de los usos compatibles con el Medio Rural establecidos en estas Normas y dentro de los suelos no urbanizables no protegidos (áreas abancaladas de regadío y áreas de secano) podrán redactarse Planes Especiales de desarrollo en grandes superficies, cuya implantación lleva aparejada la mejora y mantenimiento del espacio natural donde se desarrolla, en base a plantaciones forestales, jardines públicos o privados, eliminación de construcciones perturbadoras, vertederos, zonas improductivas, ofreciéndose la intervención como garantía de su mantenimiento con arreglo a las siguientes determinaciones:

1. El régimen de parcelaciones y segregaciones aplicable será el establecido en el artículo 226 complementado con lo dispuesto en este artículo.
2. La redacción y aprobación del Plan Especial de desarrollo en medio rural, determinará las condiciones más adecuadas para conseguir el objetivo de forestación de las zonas donde sea aplicado teniendo en cuenta lo dispuesto en esta normativa. Dicho Plan Especial será formulado por parte del propietario o propietarios de fincas incluidas en dichos suelos. Cuando se trate de varios propietarios, y con el objeto de facilitar la gestión de estas actuaciones, éstos podrán realizar un convenio en el que se comprometan con el Ayuntamiento a redactar de forma conjunta entre todos los propietarios y con un reparto equitativo de costes dicho Plan Especial así como las actuaciones a que obligue el mismo en cumplimiento de la presente normativa.

Pág. núm.:

3. Se fija una superficie mínima de actuación de 5 hectáreas para hacer viable el desarrollo del P.E.; no pudiendo ser la misma superior a 50 hectáreas.

4. Deben delimitarse los Planes Especiales en base, como mínimo, a los siguientes factores:

- Que las áreas afectadas no supongan en el futuro un obstáculo al desarrollo urbanístico de los núcleos urbanos existentes ni supongan una hipoteca del suelo para la implantación futura de actuaciones de sistemas generales de infraestructura, viario, equipamiento o espacios libres.
- Que exista ya una red viaria rural capaz de soportar las actuaciones sin necesidad de incluir numerosos ejes viarios de nueva ejecución y que, por tanto, se sitúen en las proximidades de ejes viarios ya existentes.
- Que sean zonas capaces de acoger los servicios públicos mínimos necesarios.
- Que sean zonas cuya topografía no sea especialmente abrupta.
- Que dichas áreas no presenten valores faunísticos, forestales, agrícolas, paisajísticos, históricos, arqueológicos, etc. que pudieran verse afectados.

El Plan Especial habrá de contener, además de la documentación y determinaciones exigidas por el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento, las siguientes determinaciones:

a) Un plano del Centro de Gestión Catastral con la delimitación de la superficie que desea acogerse al Plan Especial y un plano topográfico a una escala mínima de 1:5.000 en el que se grafiarán los siguientes elementos:

- Se reflejará, en función de un estudio y análisis de la zona a mejorar, una zonificación (y no parcelación) de acuerdo a sus características físicas debiendo valorarse factores como topografía, pendientes, presencia de cursos de agua, singularidades, usos y aprovechamientos, etc, que permita dividir el territorio en áreas aptas para realizar la forestación como actuación prioritaria con la implantación complementaria de su uso residencial aislado (regulado en el apartado c del artículo 248) que haga viable dicha forestación.
- El trazado de los caminos necesarios para poder acceder a las parcelas debiendo diseñarse un carril principal que será considerado de titularidad privada pero de uso público una vez se ejecute. Estableciéndose a ambos lados de los caminos o carriles que se prevean una franja obligatoria de arbolado que, como mínimo, tendrá una anchura igual o superior a la que tenga el carril o camino.

Todo Plan Especial que no se adecue a estas determinaciones y no realice una zonificación previa del ámbito afectado, no podrá ser aprobado, denegándose directamente cualquier P.E. que prevea directamente una división sin más del ámbito en fincas de 5.000 m².

b) Un análisis de impacto ambiental de la superficie que desea acogerse a la actuación en el que se estudiará especialmente las especies arbóreas más adecuadas para la zona y el número de ellas a ubicar en cada zona. Debiendo establecer las zonas más aptas, dentro de cada parcela, para establecer los usos edificatorios a fin de evitar los posibles impactos paisajísticos.

Cuando de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 12 del Anexo del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuando la forestación prevista

Pág. núm.:

esté sujeta al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, dicho procedimiento sustituirá al Análisis de Impacto Ambiental exigido en esta regulación. El Ayuntamiento realizará las consultas necesarias con carácter previo a cualquier actuación, y, caso de no exigirse Evaluación de Impacto Ambiental, el documento deberá ser informado, con carácter vinculante y antes de su aprobación definitiva, por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

c) Las condiciones de uso y edificación por las que se regularán las construcciones son:

- Se admite el uso de vivienda familiar aislada y el de instalaciones anejas que se necesiten para el cuidado de la finca y la repoblación forestal.
- La parcela mínima edificable se establecerá por el Plan Especial el cual habrá de zonificar, en base al análisis ambiental previsto, el ámbito de actuación identificando las áreas con capacidad para acoger usos residenciales unifamiliares, los cuales tendrán la superficie mínima resultante de sus condicionantes físicos, no pudiendo ésta ser inferior a 5.000 m².
- La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela, incluidas las instalaciones anejas, será del 3%. Si la parcela tuviese una superficie superior a los 5.000 m² la ocupación máxima será en todo caso de 300 m².
- La superficie construida máxima será de 0,03 m²t/m²s. En todo caso y aunque la parcela sea superior no se permite una superficie construida superior a 300 m². En dicha edificabilidad queda incluida la necesaria, en su caso, para las instalaciones anejas.
- Altura máxima de las edificaciones: 7 m (dos plantas)
- Separación mínima a linderos: 10 m. Entre viviendas: 20 metros.
- El saneamiento se realizará de forma individual mediante fosa séptica, decantador con pozo o zanjas filtrantes o estación depuradora tipo Oxipac.

5. Además deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

- 5.1. Previamente a la concesión de la primera licencia de edificación se procederá por parte del propietario o propietarios solicitantes a la forestación del 50% de la superficie total de la misma distribuyéndose ésta de forma proporcional por cada parcela edificable resultante. Para tal forestación se tendrá en cuenta lo dispuesto al respecto por el estudio de impacto ambiental, en cuanto a número de árboles y especies a ubicar.
- 5.2. Sólo se permitirán realizar movimientos de tierras en las zonas destinadas a los carriles o caminos y en donde se ubique la vivienda y sus instalaciones anejas o las instalaciones necesarias para efectuar la plantación arbórea y su mantenimiento, de acuerdo a lo planificado sobre los planos de ordenación del Plan Especial y teniendo en cuenta lo dispuesto en el análisis de impacto ambiental.

En cualquier caso se procurará siempre no efectuar movimientos de tierras sobre zonas de pendientes acusadas y quedará totalmente prohibido efectuar movimiento de tierras sobre las zonas destinadas a la forestación.

- 5.3. El agua de la red municipal no podrá usarse para el riego de la masa forestal plantada aunque se podrá usar para el abastecimiento de las viviendas que se autoricen.

El propietario o propietarios deberán utilizar para la plantación y mantenimiento de la masa forestal agua procedente de otras captaciones tales como:

- Pozos propios o mancomunados.
- De una comunidad de regantes.

- De aguas residuales previamente depuradas y recicladas.
- Abastecimiento por sistema de cubas.
- De otras procedencias, etc.

- 5.4. Las conducciones para el suministro de agua potable o para suministro de energía eléctrica para las viviendas que se autoricen, deberán ir convenientemente encauzados bajo tierra.
- 5.5. Los carriles o caminos de acceso a las viviendas no podrán ser asfaltados ni hormigonados debiendo tener un carácter rural. Sólo se permitirá que se asfalte o se hormigone el carril o camino principal de uso público de la actuación a efectos de facilitar el tránsito de vehículos para facilitar las tareas de plantación, mantenimiento, riego, extinción de incendios en su caso, o acceso a las construcciones. Dicho carril no podrá tener una anchura superior a 8 m incluidos las cunetas y obras necesarias para la evacuación de aguas. Los demás carriles no podrán tener una anchura superior a 5 metros.
- 5.6. La licencia de obras para todas las edificaciones de carácter residencial que se realicen se otorgarán de forma individual siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 16.3.2º del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana debiendo presentar previamente el propietario de la parcela que se vincule a la edificación su escritura pública de propiedad de la misma. El otorgamiento de dicha licencia incluirá también el del acceso a la vivienda.

Las demás actuaciones de construcción de instalaciones, movimientos de tierras, etc para la plantación del arbolado estarán sujetas a la licencia municipal que otorgará directamente el Ayuntamiento.

No obstante, la autorización para ejecución del carril o camino principal, aunque se trata de la mejora y acondicionamiento de uno ya existente, se tramitará también de acuerdo al citado artículo 16.3.2º.

- 5.7. No se otorgará ninguna licencia para las viviendas hasta que haya sido aprobado definitivamente el Plan Especial y haya finalizado la plantación de la masa forestal, estableciéndose un plazo mínimo de un año desde la finalización de la plantación hasta el otorgamiento de la licencia de edificación.

Asimismo, previamente al otorgamiento de la licencia y al término de dicho plazo de un año, el promotor, propietario o peticionario deberá haber cumplido con los requisitos señalados a continuación, los cuales serán verificados mediante el correspondiente informe por los técnicos municipales:

- Disponer de un aljibe de agua con una capacidad mínima de almacenamiento de 10.000 litros para el mantenimiento del arbolado de su parcela. Tal requisito podrá suprimirse cuando se demuestre la ejecución y existencia previa de aljibes de agua comunes con capacidad suficiente para el mantenimiento de toda la masa forestal.
- Todos los árboles plantados en su parcela deberán disponer de su correspondiente sistema de riego por goteo y estar en buen estado de plantación.

- 5.8. En la licencia para la construcción de la vivienda se hará constar el deber de cada propietario de una parcela de mantener en perfecto estado la masa forestal incluida en la misma pudiendo disponer para ello de servicios e infraestructuras mancomunadas de riego y otras análogas.
- 5.9. El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de estas condiciones y por el mantenimiento de la masa forestal por parte de los propietarios. Si en algún momento se comprobase que se ha procedido al abandono de la misma o a su deterioro por causas imputables al

Título VI. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

propietario, el Ayuntamiento, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 249.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana., dentro del plazo de cuatro años y previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la actuación a las condiciones de la licencia. Desatendiendo el requerimiento se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y se procederá a la demolición de la edificación deduciéndose del justiprecio los costes de dicha demolición

Capítulo 5

REGULACIÓN DE CAMINOS

Art. 249.—Definición y régimen.

Las vías de servicio, o de carácter complementario de actividades implantadas en Suelo no Urbanizable que habitualmente no tienen ancho mayor de seis metros y sus pavimentos los son del tipo económico (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones hidráulicos de escaso espesor).

Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

Art. 250.—Licencia.

1. De conformidad con el artículo 22 de estas Normas, la apertura de caminos está sujeta a licencia municipal

2. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

a) Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Documento en el Suelo no Urbanizable.

La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración. por lo que quedan exceptuados de este requisito.

b) Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.

c) La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

3. La apertura de nuevos caminos estará sujeta a tramitación de Informe Ambiental, según el Decreto 153/1996, debiendo aportarse para su solicitud la Documentación Ambiental especificada en el Artículo 15 del citado Decreto.