

En virtud de sentencia judicial reciente, el artículo 3 de la presente ordenanza queda sin vigencia , no obstante el ayuntamiento se encuentra actualmente trabajando en una nueva redacción del mismo. Para su consulta aparece sombreado el citado texto.

ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

Art. 1.-Definición y ámbito:

- 1- Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus condiciones naturales, características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor agrícola, forestal o ganadero son así clasificados por el Planeamiento Municipal.
- 2- Estas disposiciones contribuyen a la correcta integración de la Ordenación Urbanística Municipal en este tipo de suelo dentro del marco de Ordenación del Territorio previsto por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y de las normas reglamentarias generales a que la misma remite.

Art. 2.- Régimen Urbanístico:

- 1.- Será de plena aplicación lo regulado en la Ley 7/2002 sobre usos y destinos del suelo no urbanizable, además de lo expresado en las presentes ordenanzas, al objeto de regular las actuaciones permitidas en este tipo de suelo.

Art.3.1º.-Suelo No Urbanizable Común:

Son terrenos clasificados como suelo no urbanizable Común los que no están adscritos por el Planeamiento Municipal a categoría alguna de especial protección. Las actuaciones permitidas en este tipo de suelo son:

- *3.1º-1: Obras e instalaciones precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de la finca, siempre que no suponga transformación de su destino y sea conforme a la ordenación prevista en el Planeamiento Municipal.*
- *3.1º-2: Segregaciones: Solo podrán realizarse segregaciones en suelo no urbanizable que cumplan la unidad mínima de cultivo establecida por la Comunidad Autónoma andaluza, las cuales no tienen usos urbanísticos y así deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad.
Las segregaciones con uso urbanístico serán las estipuladas en el instrumento de planeamiento como fincas catastrales de grandes dimensiones, materializándose en ellas los actos edificatorios con arreglo a lo establecido en estas ordenanzas y de conformidad con lo estipulado en la Ley 7/2002.*

3.1º-3:Edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, que permitidas por el Planeamiento Municipal, sean consecuencia del normal funcionamiento y

desarrollo de la explotación agrícola o esté ligado a un uso ganadero, cinegético o análogo.

En estos casos el promotor de la actuación deberá ser ,salvo arrendamiento, el titular de la explotación agraria lo cual se acreditará con la presentación del alta en el régimen especial de la Seguridad Social en los casos que se exija legalmente y acreditación documental de las instalaciones, máquinas y aperos integrados en la explotación.

Cuando se trate de edificaciones o construcciones ,al proyecto técnico correspondiente, que ha de ajustarse a lo especificado en el planeamiento municipal para este tipo de construcciones, se deberá acompañar de la adopción de las siguientes medidas correctoras y protectoras con incidencia medioambiental:

a.-Medidas Correctoras:

B.b.1-Para movimientos de tierra en caso de ser necesarios.:

Los movimientos de tierra se concretarán al máximo en la edificación de los diversos elementos constructivos a fin de lograr el mayor grado de integración con la morfología del terreno existente, mediante la adecuación de la ubicación del edificio a la propia geomorfología de la parcela.

C.b.1-Instalación de Depuradoras

Deberá ser instalada una estación depuradora dotada de un sistema preventivo de posibles fugas.

F.b.5,6,7,8-Relativo al tratamiento previsto de fachadas ,cubiertas y materiales.

El proyecto deberá incluir el tratamiento previsto de fachadas y cubiertas a fin de garantizar su integración con el entorno paisajístico. Las fachadas habrán de ser enaladas y las cubiertas de teja cerámica curva.

F.b.9,10-Relativo a nivelación de terrenos para construir.

Cuando sea necesario nivelar terrenos para construir y el volumen de tierra movida haga necesaria la construcción de muros de contención, el que corresponda al talud de préstamo debe tener como altura máxima tres metros, y en cualquier caso, quedar oculto por la edificación o vegetación, bien de plantas trepadoras o de seto. Los muros que haya que construir en taludes de depósito no deben rebasar los dos metros de altura.

Si estas medidas no son suficientes, se deberá construir muros escalonados con una separación mínima entre ellos de tres metros, siendo en estos casos la altura máxima de cada uno de dos mtrs. para los que se realicen en el talud de préstamo y de 1,5 mtrs. para los que correspondan al talud de depósito.

b-Medidas Protectoras:

D.a.7-Respecto a edificaciones ubicadas dentro de terrenos forestales

- Las edificaciones ubicadas dentro de terrenos forestales, deberán estar dotadas de una franja de seguridad de una anchura mínima de 15 mtrs.,libre de residuos, matorral y vegetación seca.

3.1º- 4:Viviendas Unifamiliares aisladas cuando se justifique la necesidad de vincularla a un destino con fines agrícolas ,ganadero o forestal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

Se entiende justificada la necesidad de implantar en suelo no urbanizable una vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino con fines agrícolas, ganadero o forestal, cuando en el Proyecto de Actuación cuya autorización se

pretende, se justifique la existencia de una explotación agraria en los términos establecidos en el art. 2º de la Ley 19/95 de Modernización de Explotaciones Agrarias, constituyendo uno de los elementos de la explotación la vivienda junto con el resto de elementos definidos en el apartado 3 del mismo precepto

El promotor de la actuación, salvo que se demuestre la existencia de arrendamiento, deberá ser el titular de la explotación. En los casos de explotación agrícola, puede ser titular como agricultor profesional, agricultor joven, pequeño agricultor o agricultor a tiempo parcial, en los términos definidos en el citado precepto.

La documentación a presentar en el Proyecto de Actuación, será como mínimo, la siguiente:

A) Promotor de la actividad: copia DNI si es persona física, CIF y escritura de constitución de sociedad si es persona jurídica, poder de representación o autorización por escrito si actúa como mandatario civil.

B) Descripción detallada de la Actividad:

-Plano de situación y emplazamiento de los terrenos afectados. Copia de planos catastrales donde se delimite las parcelas afectadas por la actuación.

Si alguna de las parcelas catastrales afectadas por la actuación estuviera sujeta a algún tipo de protección ,la edificación deberá ser ubicada en aquella que se encuentre calificada como suelo no urbanizable común.

-Certificación catastral de las parcelas afectadas y nota simple registral de la titularidad de los terrenos o en su defecto contrato de adquisición o de arrendamiento.

-Memoria socio-económica de la actividad .

-Características de las edificaciones, construcciones obras o instalaciones que integre la actuación, con referencia a las infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial e incidencia, acompañados de Proyecto Básico de la edificación.

-Señalamiento del plazo de inicio y terminación de las obras, y fases en su caso.

C) Justificación de los siguientes extremos:

-Informe sobre viabilidad económica y financiera de la actuación, especificando en el capítulo de inversiones el apartado relativo a maquinarias y equipos. Se especificará el plazo de amortización de la inversión prevista y en consecuencia el plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

-Necesidad de implantación en suelo no urbanizable, justificando la existencia de explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga con arreglo a los siguientes documentos: acreditación de estar dado de alta en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social; acreditación documental de las instalaciones, ganados máquinas y aperos integrados en la explotación.;ultima declaración de la Renta.

-Medidas adoptadas para la corrección de impacto ambiental de la edificación que se propone y que son, como mínimo, las siguientes:

1º.Medidas Correctoras, las referidas en el apartado 3.1º3 a)

B.b.1-Para los movimientos de tierra.

C.b.1-Instalación de depuradoras.

F.b.5,6,7 y 8:Relativo al tratamiento previsto de materiales, fachadas y cubiertas.

*F.b.9 y 10-Relativo a nivelación de terrenos para construir.
2º.Medidas Protectoras las referidas en el apartado 3.1º3 b)*

D.a.7:Respecto a edificaciones ubicadas en terrenos forestales.

-Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento, mediante certificación técnica del cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento municipal, y en especial lo relativo a :distancia de separación a linderos públicos y privados, altura de la edificación, largos máximo y mínimo de fachadas e integración paisajística de cubiertas, huecos colores, y materiales.

-Certificación municipal de no formación de núcleo de población:

D)Escrito de compromiso de asumir las siguientes obligaciones:

-Deberes Legales derivados del régimen propio del suelo no urbanizable.

-Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

E)Cualquier otra determinación que se estime precisa para acreditar las características de la actuación y permita una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

3.1º-5:La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones ,construcciones o instalaciones existentes. La existencia de las edificaciones se demostrará mediante la certificación catastral o documento público correspondiente.

3.1º-6:Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que sean consecuencia de la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

3.1º-7:Previa autorización del correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial, en su caso, redactado conforme a lo establecido en el art. 42 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía aquellas Actuaciones de interés público, ya sean de promoción pública o privada que, con incidencia en la Ordenación Urbanística y concurriendo los requisitos de utilidad pública e interés social, supongan las siguientes actividades:

A)Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

Se excluyen del deber de tramitar el Proyecto de Actuación o Plan Especial en su caso, las construcciones, obras o instalaciones que se lleven a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante y aquellas para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial.

B)Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones destinadas a un uso industrial o terciario.

Quedará acreditado la necesidad de implantación en suelo no urbanizable de un uso industrial cuando las características de la actividad industrial se encuentren ligadas a un uso agrícola, forestal o ganadero y así se justifique en el Proyecto de Actuación o Plan Especial, en su caso.

La justificación de emplazamiento de un uso terciario, vendrá determinado por la imposibilidad de situar la actuación en suelo urbano o urbanizable.

C)Edificaciones, construcciones obras e instalaciones destinadas a un uso turístico no residencial o análogo.

Se entiende justificada la necesidad de implantar en suelo no urbanizable una edificación vinculada a un uso turístico, cuando la actuación pretenda la creación se de un establecimiento turístico de alojamiento en el medio rural, en los términos definidos por el Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural, ya sea en su modalidad de Casa Rural, Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural, Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos Rurales, Complejos Turísticos, Villas Turísticas, Establecimientos Turísticos de Restauración y demás establecimientos regulados en el Anexo I del citado Decreto.

El contenido del Proyecto de Actuación a presentar para este tipo de actuación se regulará por lo establecido en el ar. 3.1º-4 de las presentes Ordenanzas para construcción de vivienda unifamiliar aislada, con las siguientes modificaciones:

C)- Se añadirá en este apartado la Justificación de la Utilidad Pública o Interés Social de la Actuación.

-La Justificación de la necesidad de implantación en suelo no urbanizable de un uso turístico se fundamentará mediante la presentación de Proyecto Básico de la edificación destinada a este uso y la acreditación documental del cumplimiento de los requisitos mínimos de infraestructura de este tipo de alojamiento , que son los siguientes:

a)Definición de accesos y compromiso de señalizarlos convenientemente.

b)Agua potable. Deberán disponer de un depósito acumulador no inferior a 200 L por plaza cuando el suministro no proceda de la red municipal de abastecimiento.

c)Tratamiento y evacuación de aguas residuales

d)Energía Eléctrica.

e)Servicio de recogida de basuras.

D)-Se añadirá en este apartado el compromiso del promotor de asumir las siguientes obligaciones:

-Prestación de Garantía y Pago de la Prestación Compensatoria en suelo No urbanizable, conforme a lo estipulado en el Art.5 de las presentes Ordenanzas.

-Compromiso del Promotor de inscribir la edificación en el Registro de Turismo de Andalucía o de cumplir el deber sustitutorio de comunicación en su caso.

Art.3.2º-Suelo no Urbanizable de Especial Protección: Con arreglo a lo establecido en el planeamiento municipal se distinguen las siguientes categorías:.

_Protección de Complejo Serrano.

_Protección Agrícola.

_Protección Paisajística.

_Protección de Cauces Públicos.

Los usos compatibles con cada régimen de protección son los establecidos en el Planeamiento municipal.

La aprobación, si procede, de la licencia correspondiente y en su caso del Plan especial o Proyecto de Actuación previo se regulará para cada tipo de actuación con arreglo a lo establecido en el apartado anterior relativo a Suelo No Urbanizable Común y la normativa vigente conforme al Planeamiento Municipal.

Art.4.-En el suelo No Urbanizable en el que deban implantarse o ejecutarse infraestructuras y servicios dotaciones o equipamientos públicos, sólo podrán llevarse a cabo, construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la presentación de escrito de compromiso del titular de la actuación de demoler la construcción, obra o instalación ,sin indemnización alguna y a requerimiento del municipio.

Art.5.De la Prestación de Garantía y de la Prestación Compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable.

En los actos de edificación, construcción, obras e instalaciones no vinculados a una explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga que sean autorizados en suelo no urbanizable se deberá presentar por el promotor de la actuación un depósito en metálico o prestación de garantía por importe del 10% de la inversión, que a tal objeto deberá ser definida en el correspondiente Proyecto Técnico.

Si dicha actuación es autorizada mediante Proyecto de Actuación se entenderá por inversión la definida en el apartado relativo al informe sobre viabilidad económica - financiera.

Esta garantía responderá de los gastos que pudieran derivarse de incumplimientos e infracciones, así como de labores de restitución de terrenos, en su caso.

Con objeto de gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a explotaciones agrícola, pecuaria, forestal o análoga autorizadas en suelo no urbanizable en el momento de otorgar la licencia se devengará una prestación compensatoria por importe del 5% de la inversión prevista, excluida maquinaria y equipos. Dicha inversión deberá ser definida en el proyecto técnico correspondiente a la actuación. Si con carácter previo ha sido autorizado un Proyecto de Actuación se tendrá en cuenta por inversión la definida en el informe de viabilidad económica-financiera.

DISPOSICIÓN FINAL: La presente Ordenanza que consta de cinco artículos y una disposición final entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Ayuntamiento y publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia, transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley 7/85 de Bases de Régimen Local.