

CAPÍTULO V: ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO HASTA QUE SE PRODUZCA SU SECTORIZACIÓN.

Artículo 12.217 Determinaciones de Ordenación no estructurales del Suelo Urbanizable Sectorizado.

En las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO contenidas en el Plan General se establecen los objetivos y directrices de ordenación no estructurales, distinguiéndose, en su caso, las determinaciones de ordenación vinculantes de las meramente orientativas a desarrollar por el Plan de Sectorización.

CAPÍTULO VI: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable.

Artículo 12.218 Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A .d) de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A. h), con las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de las distintas áreas de suelo no urbanizable que no queda sometido a ningún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal
2. La normativa de aplicación específica para dichas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales.

Sección 2ª. Disposiciones generales.

Subsección Primera: Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones

Artículo 12.219 Actividad agropecuaria

DEFINICIÓN:

1. Actividades de producción agropecuaria son aquellas directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, así como la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza, la pesca y la cría de especies piscícolas.
2. Igualmente se incluyen en esta actividad la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

USOS PORMENORIZADOS:

1. Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
2. Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
3. Agricultura intensiva con invernaderos, explotaciones bajo plástico o viveros incluyendo sus edificaciones anexas.
4. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.
5. La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
6. Repoblaciones forestales.

7. Ganadería en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.
8. Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
9. Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.
10. Cinegéticas.
11. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
12. Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
13. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
14. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación
15. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
16. Casetas de aperos de labranza.
17. Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
18. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal.
19. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

1. Las divisiones o segregaciones de parcelas agrarias que no cumplan las condiciones establecidas en el apartado siguiente podrán ser consideradas como acto revelador en relación a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo regulado en el artículo 66.1.b. de la LOUA.
2. La superficie mínima de las parcelas será de tres (3 has) hectáreas para cultivos leñosos en zonas de Vega del Genil, Vega del Guadalquivir y Área Periurbana del Genil, de cuatro (4 has) hectáreas para cultivos herbáceos en zonas de Vega del Genil, Vega del Guadalquivir y Área Periurbana del Genil; y de seis (6 has) hectáreas para cualquier tipo de cultivos en zonas de Mesas de Campiña, Lomas de Campiña y Área de Piedemonte.
3. En cualquier caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación a los distintos usos.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL USO AGROPECUARIO:

- Según su uso establecido, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
1. Casetas de aperos de labranza y edificaciones necesarias para las instalaciones de riego tradicional o nuevos.

- a. Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.
 - b. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
 - c. La superficie máxima construida será de:

En parcelas de hasta 5.000 m ² :	15 m ² t
En parcelas de hasta 10.000 m ² :	30 m ² t
En parcelas de hasta 25.000 m ² :	60 m ² t
En parcelas de más de 25.000 m ² :	0.5% de la superficie con un máximo de 500 m ² t
 - d. Se pueden instalar en cualquier parcela con independencia de su superficie.
2. Establos e instalaciones necesarias para la actividad ganadera:
 - a. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
 - b. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
 - c. La superficie máxima construida será de:

En parcelas de hasta 5.000 m ² :	15 m ² t
En parcelas de hasta 10.000 m ² :	30 m ² t
En parcelas de hasta 25.000 m ² :	60 m ² t
En parcelas de más de 25.000 m ² :	0.5% de la superficie con un máximo de 500 m ² t
 - d. La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen, a excepción del uso ganadero en régimen estabulado donde la ocupación máxima podrá ser del treinta por ciento (30%).
 - e. Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.
 - f. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - g. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.
 - h. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
 3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agropecuarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, edificaciones vinculadas a las piscifactorías, centros destinados a la enseñanza agropecuaria, etc.
 - a. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
 - b. La altura de la edificación podrá ser de siete (7) metros con carácter general y de mayor altura de forma excepcional previo informe de los servicios técnicos municipales, si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.
 - c. La superficie máxima construida será de:

En parcelas de hasta 5.000 m ² :	15 m ² t
En parcelas de hasta 10.000 m ² :	30 m ² t
En parcelas de hasta 25.000 m ² :	60 m ² t

- En parcelas de más de 25.000 m²: 0.5% de la superficie con un máximo de 500 m²
- d. La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
 - e. Su superficie no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados.
 - f. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - g. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.
4. Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:
- a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
 - b. La altura no podrá superar los cinco (5) metros.
 - c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del uno por ciento (1%) de su superficie. En cualquier caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los quinientos (500) metros cuadrados.
 - d. La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco hectáreas y media (5,5 has) para el uso agrario en zonas de Vega del Genil, Vega del Guadalquivir y Área Periurbana del Genil, diez hectáreas (10 has) en zonas de Lomas de Campiña, y de quince hectáreas (15 has) en zonas de Mesas de Campiña y Área de Piedemonte. En aquellas parcelas con superficie superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) y uso ganadero en régimen estabulado podrá edificarse una vivienda agraria que computará a efectos de la edificabilidad destinada al uso característico.
 - e. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.
 - f. Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.
 - g. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.
 - h. Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.
 - i. Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser acordes con el entorno.
- j. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
5. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en labores agrícolas de las fincas en la que se sitúen, siempre que se trate de grandes explotaciones que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos. Su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:
- a. Superficie máxima de la edificación de quinientos (500) metros cuadrados.
 - b. Altura máxima de cuatro (4) metros.
 - c. Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.
 - d. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
 - e. Cierres de fincas: Los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.
 - f. Abastecimiento de agua: Deberá contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.
 - g. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.
 - h. Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.
 - i. Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser acordes con el entorno.

TRAMITACIÓN:

La implantación de dichas actividades deberá tramitarse de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial. Cualquier uso que conlleve la ejecución de obras, instalaciones o edificaciones estará sujeto a licencia municipal.

Artículo 12.220 Actividad Industrial:

DEFINICIÓN:

Instalaciones destinadas a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos que por sus características ó actividad, precisa su implantación en el suelo no urbanizable y en su caso retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas. Asimismo se incluyen en esta categoría, las actividades vinculadas a vertederos,