



## Administración Local

### AYUNTAMIENTO DE PULIANAS

Administración

## Aprobación definitiva de la Ordenanza municipal reguladora de construcciones e instalaciones en suelo rústico en Pulianas

*Aprobación definitiva de la Ordenanza municipal reguladora de construcciones e instalaciones en suelo rústico en Pulianas*

### EDICTO

**D. José Antonio Carranza Ruiz, Alcalde- Presidente , del Ayuntamiento de Pulianas , Granada,**

**HACE SABER:** Que en sesión plenaria ordinaria del Ayuntamiento de Pulianas, (GRANADA), celebrada el 23.01.2025, se aprobó inicialmente la “Ordenanza municipal reguladora de construcciones e instalaciones en suelo rústico en Pulianas”, de conformidad con los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 56 del Texto Refundido de Régimen Local, se sometió a información pública por el plazo de 30 días hábiles, mediante la inserción de sendos anuncios en el tablón de anuncios municipal (10/02/2025) y en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada BOP N° 34 - jueves 20 de febrero de 2025, número de anuncio 2025007247, para que por el plazo de 30 días hábiles, a contar desde día siguiente a la inserción del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia pudiera ser examinada y se presentaran las reclamaciones que se estimen oportunas.

Durante dicho plazo pudo ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales de Urbanismo.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición pública, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la “Ordenanza municipal reguladora de construcciones e instalaciones en suelo rústico en Pulianas”, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

**Se transcribe literalmente la Ordenanza municipal reguladora de construcciones e instalaciones en suelo rústico en Pulianas:**

### “INDICE DE ARTÍCULOS

#### **TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

Exposición de Motivos

Artículo 1. Objeto y antecedentes

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Artículo 3. Régimen Jurídico de las actuaciones en atención a la clase de suelo rústico

#### **TÍTULO II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO**

Artículo 4. Condiciones generales para las casetas de aperos en suelo rústico

Artículo 5. Condiciones particulares para las casetas de aperos en suelo rústico

Artículo 6. Cerramientos de parcelas

Artículo 7. Vertidos

Artículo 8. Condiciones generales para las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico distintas de casetas de aperos y según usos

Artículo 9. Condiciones particulares para las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico distintas de casetas de aperos y según usos.

9.1 Uso edificación agrícola

9.2 Uso edificación o instalación al servicio de carreteras

9.3 Uso edificación pública

9.4 Uso instalación deportiva, recreativa, clubes deportivos de necesaria o conveniente implantación en suelo rústico.

9.5 Uso edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras

9.6 Uso vivienda

Artículo 10. Núcleo de población, asentamientos urbanísticos y hábitat rural diseminado.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA**

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA**

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El actual y vigente PGOU de Pulianas, en su capítulo V contiene los artículos relativos a las normas particulares y ordenanzas, y donde tenemos todas y cada una de las ordenanzas de edificación en atención al tipo de suelo donde se ubique el suelo en concreto donde se pretende actuar. Hay que decir que dichas ordenanzas tienen como objeto regular las cuestiones y determinaciones de edificación en los suelos con usos: residencial, industrial, servicios e instituciones, equipamental y espacios libres, es decir cómo se puede ver, no hay una ordenanza específica donde se regule de forma expresa las cuestiones relativas a las edificaciones en suelo no urbanizable (o rústico tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía -LISTA), si bien, también es cierto, que dichas cuestiones el PGOU las contempla en capítulo VIII donde se establece el régimen jurídico del suelo no urbanizable.

En el citado capítulo VIII, se empieza por delimitar y definir el suelo no urbanizable conforme a la anterior LOUA, estableciendo cuatro categorías de suelo no urbanizable (en el art. VIII.01, zonas de reservas para dotaciones supramunicipales, de reserva para espacios de la aglomeración, de medio valor productivo y finalmente el de carácter natural o rural), para posteriormente en cada uno de sus artículos correspondientes. En el artículo VIII.02 se establece el régimen jurídico del suelo no urbanizable para dotaciones supramunicipales, remitiéndose a lo dispuesto en el artículo 2.112 del POTAU, en el artículo VIII.03, se establece el régimen jurídico de los suelos no urbanizables ubicados en zonas de reserva para espacios de la aglomeración, remitiéndose igualmente a lo dispuesto en el artículo 4.11 del POTAU, en el artículo VIII.04 se establece el régimen jurídico de los suelos no urbanizables ubicados en zona de medio valor productivo, remitiéndose igualmente a lo dispuesto en el artículo 3.37 del POTAU, y finalmente, el art. VIII.05 que establece el régimen jurídico del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, disponiendo en primer lugar que todo el suelo con esa clasificación se atenderá a lo dispuesto en los artículos VIII.06 a VIII.15.

Actualmente el marco normativo urbanístico tras la entrada en vigor de la LISTA y del Reglamento que lo desarrolla (aprobado por Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, Consejería de Fomento, Articulación del territorio y vivienda, nada tiene que ver con el marco normativo existente en el momento de aprobación del PGOU vigente de Pulianas, y aunque la propia LISTA contiene en sus disposiciones transitorias, el régimen jurídico que informa todos los instrumentos de planeamiento, no es menos cierto que desde 2004 que se aprobó el PGOU son muchas las vicisitudes no solo jurídicas, sino también físicas y naturales que hacen necesario establecer una pormenorización de un régimen jurídico claro y conciso sobre los usos y edificaciones que se vayan a autorizar en la actual categoría de suelo rústico, y dada la inexistencia de una ordenanza propia, tal y como si tienen los distintos suelos contemplados en el PGOU, se fundamenta como ya han hecho otros municipios de Andalucía, la redacción y aprobación de la presente ordenanza de edificación y usos en suelo rústico.

### **ARTÍCULO 1. OBJETO Y ANTECEDENTES**

Las Ordenanzas Municipales de la Edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

Se redacta la presente ordenanza, con objeto de aunar los criterios técnicos para la autorización principalmente, de construcciones de naturaleza agrícolas en suelo rústico definido en el PGOU vigente aprobado en el año 2004 como Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

El PGOU establece en sus artículos VIII.06 a VIII.15 las condiciones que deben cumplir dichas edificaciones, instalaciones o usos.

El rústico estará sometido al régimen que viene definido en primer lugar en las disposiciones transitorias de la LISTA respecto de los instrumentos de planeamiento vigentes y en segundo lugar al marco jurídico diseñado para esta categoría de suelo por los artículos 14 y 19 de la LISTA, así como los artículos 20 a 23 de la misma LISTA, para todos los suelos rústicos que no sean objeto de actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas. De igual forma, lo previsto en los artículos 20, 22, 25, 26 del Reglamento de la LISTA, así como los artículos 27 a 29 donde se regulan las actuaciones ordinarias en suelo rústico, artículos 30 a 35 donde se regulan las actuaciones extraordinarias en suelo rústico, y finalmente artículos 36 a 42 donde se regulan las actuaciones sobre el hábitat rural diseminado, quedando prohibidas todas las intervenciones tendentes a producir desarrollos de carácter urbanos, en todos los suelos rústicos que como se han indicado anteriormente no sean objeto de actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.

## ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación a todas las solicitudes de edificaciones e instalaciones de naturaleza agrícola, o que se vayan a realizar en las zonas clasificadas como rústicas o no urbanizables en atención a la redacción que consta en el PGOU vigente.

Según el PGOU se establecen las siguientes clases de suelo no urbanizable (rústico):

2.1-Suelo no urbanizable: zona de reserva para dotaciones supramunicipales.

2.2-Suelo no urbanizable: zona de reserva para espacios de la aglomeración.

2.3-Suelo no urbanizable: zona de medio valor productivo

2.4-Suelo no urbanizable: suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Todos esos tipos de suelo, en aplicación de la LISTA, en concreto de sus artículos 14 y disposición transitoria primera, nos llevará a considerar todos los suelos especialmente protegidos por legislación sectorial (dominio público, protegidos por normativa de medio ambiente, patrimonio histórico y otras análogas) dentro de la categoría prevista en el artículo 14.1.a) LISTA. De la misma manera, todos los otros suelos rústicos afectados o que se vean preservados por la existencia de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de general riesgos (inundabilidad, etc..) que hagan incompatibles su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades, están subsumidos en la clase de suelo previsto en el artículo 14.1.b) de la LISTA. En cuanto a los suelos no urbanizables 2.1, 2.2 y 2.3 previstos actualmente en el PGOU vigente, dichos suelos quedan incluidos en el artículo 14.1.c) LISTA, y respecto del suelo incluido en el 2.4 quedarían regulados dentro del suelo rústico común, que incluiría el resto de suelo rústico.

## ARTÍCULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES EN ATENCIÓN A LA CLASE DE SUELO RÚSTICO.

Antes de entrar la regulación de las distintas construcciones y actuaciones que se pueden llevar a cabo en el suelo rústico, tenemos que especificar que dichas edificaciones, instalaciones o usos se pretendan llevar a cabo, serán o no posible en atención a la categoría de suelo donde se ubiquen o pretendan llevar a cabo. De esta manera tendríamos:

1º- Los suelos rústicos para reserva de dotaciones supramunicipales, vienen regulados en el artículo 2.112 del POTAG, por lo tanto, dado que como indica el propio artículo VIII.01 del PGOU dichos suelos se obtendrán por la administración actuante (supramunicipal), no podrán llevarse a cabo en este tipo de suelos ningún tipo de edificaciones, ni usos, distintos de los previsto en el art. 2.112 del POTAG.

2º- Los suelos rústicos destinados a reserva para espacios de la aglomeración urbana. Vienen regulados en el artículo 4.11 del POTAG, al igual que los suelos anteriores, el artículo VIII.01 dispone que dichos suelos se obtendrán por la administración actuante (supramunicipal), claro está, si no se han obtenido por adscripción o inscripción a un ámbito de desarrollo urbanístico previo (planes parciales, planes especiales...). La norma 4.11 del POTAG, en su apartado 3º, dispone que: *"La regulación particular de estas zonas será la que en cada caso determine el Planeamiento Urbanístico General que le afecte, que en todo caso deberá salvaguardar su carácter público y esencialmente no construido"*. Por lo tanto, al igual que en la anterior categoría de suelo, se prohíbe en este tipo de suelo cualquier tipo de edificaciones ni usos que contravengan la determinación de salvaguarda de su carácter público y esencialmente no construido. Por su naturaleza, cualquier tipo de actuación que se pretenda llevar a cabo en este tipo de suelos, deberá en su caso, venir avalada por la aprobación de instrumentos de planeamiento como plan especial o en su caso previa emisión de informes de los órganos competentes de la administración autonómica.

3º- Los suelos rústicos incluidos en zonas de medio valor productivo, vienen regulados por lo dispuesto en el art.VIII.04 del vigente PGOU, que a su vez nos remite a lo establecido en el artículo 3.37 del POTAG. Ese artículo del POTAG nos dice en su primer apartado que los suelos incluidos en esta tipología, están integrados en áreas que por los sistemas de riego de los que están dotados, poseen un valor productivo medio. Y a su vez, dictamina que sobre esta categoría de suelo podrán realizarse los usos y transformaciones que se establecen a continuación:

*A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental:*

*\* Todos los relativos a la explotación agrícola (1), forestal (2) y ganadera (3), excepto:*

*- Talas indiscriminadas o masivas de especies distintas al chopo (2.2).*

*\* Relleno y sellado de canteras a cielo abierto (4.3).*

*\* Todos los relativos a la construcción y mejora de infraestructuras (5), excepto: - Construcción de vertederos (5.18).*

*\* Construcción de instalaciones para la mejora del uso público (6.1).*

*\* Construcción de instalaciones de restauración (6.4).*

*\* Construcción de industrias agropecuarias (6.7).*

*\* Construcción de industrias singulares (6.8).*

*\* Construcción de áreas y estaciones de servicio (6.9).*

*\* Rehabilitación de edificios para viviendas unifamiliares aisladas (7.2).*

*\* Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes (8.1).*

\* Urbanización de suelos para ampliación de núcleos urbanos (8.2).

B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3 (del POTAUG).

Este tipo de actuaciones, según se encuadren a tenor de su naturaleza, en actuaciones ordinarias o extraordinarias, requerirán de la correspondiente licencia urbanística como obra mayor en el caso de usos ordinarios y en los supuestos de usos extraordinarios, será obligatorio llevar a cabo la tramitación que legal y reglamentariamente se disponga. Actualmente el procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias, que necesitan de la autorización previa a la licencia de obras, se desarrolla en el artículo 32 del RegLISTA.

A tenor de lo previsto en el artículo 21.2 de la LISTA, se considerarán actuaciones ordinarias:

a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

b) Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Estas actuaciones valorarán las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento.

d) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Y según lo dispuesto en el artículo 22.2 LISTA, las actuaciones extraordinarias, tendrán por objeto:

-La implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

En el anterior precepto y en los correspondientes del Reglamento de la LISTA se desarrollan las exigencias legales y reglamentarias que son de aplicación a los proyectos de actuación que se deben tramitar previamente al otorgamiento de la licencia urbanística, con las obligaciones correspondientes que han de cumplirse.

De forma general, cuando en las condiciones técnicas se hable de altura máxima en las edificaciones, y se contemple "una planta", la misma se refiere a una altura máxima de 3,00 m., medida que se refiere a la altura de la planta a todos estos efectos.

## TÍTULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

### ARTÍCULO 4. CONDICIONES GENERALES PARA LAS CASETAS DE APEROS EN SUELO RÚSTICO.

Se entiende por este tipo de construcciones como aquella de "escasa entidad constructiva", según lo dispuesto en el Ley de Ordenación de la Edificación.

La caseta de apero, por su naturaleza y función (almacén), no implica derechos a servicios básicos (agua, electricidad, etc.).

Además, debe cumplir los siguientes requisitos tanto en la categoría de suelo 2.3 como 2.4:

- Cumplir la parcela mínima en secano con una superficie mínima de 2,50 hectáreas, la superficie autorizada no excederá de 0,5% de la superficie catastral preexistente.
- Cumplir la parcela mínima en regadío con una superficie mínima de 0,50 hectáreas, la superficie autorizada no excederá de 0,5% de la superficie catastral preexistente.

### ARTÍCULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CASETAS DE APEROS EN SUELO RÚSTICO.

La construcción de "caseta de aperos" en suelo rústico se tramitará mediante procedimiento administrativo previsto para el otorgamiento de licencia de obra mayor, de tal manera que requiera con carácter previo la emisión de los correspondientes informes técnicos y jurídicos, previos al acuerdo de otorgamiento de la licencia de obras.

Superficie mínima: Las indicadas en el artículo anterior.

Separación a linderos: 5 metros mínimo.

Plantas: 1 sola planta.

Tipología propia de la caseta de aperos:

- Estructura adecuada a la tipología de caseta o nave de almacenamiento
- Cerramiento simple
- Huecos indispensables para el uso
- Soluciones constructivas propias del uso (se evitarán carpinterías, acabados, cerramientos y detalles constructivos propios de las viviendas).
- Cubierta ligera de chapa sándwich o solución similar propia del tipo de construcción, con pendiente máxima no mayor del 30%.
- No contará con suministros básicos, la iluminación se podrá obtener mediante equipo autónomo (placa fotovoltaica, generador...)

## ARTÍCULO 6. CERRAMIENTOS DE PARCELAS

De manera general, se prohíben los cerramientos de parcelas o fincas con cualquier tipo de material. De manera excepcional se autorizará el cerramiento o vallado de la finca para actividades ganaderas autorizadas, justificando el vallado de la finca y siempre bajo principios ecológicos que no impidan el movimiento de la diversidad biológica. En el proyecto de actividad ganadera se deberá justificar la disposición de recursos hídricos suficientes para el desarrollo de dicha actividad.

## ARTÍCULO 7. VERTIDOS

Se prohíben todo tipo de vertidos en el suelo rústico.

La autorización de casetas de aperos lleva implícita la prohibición de realizar cualquier tipo de vertido, quedando en ese caso, también prohibida las fosas sépticas.

En el resto de actuaciones, que en su caso se autorice en suelo rústico, bajo el prisma de actuaciones ordinarias o extraordinarias en suelo rústico, quedarán igualmente prohibidos cualquier tipo de vertidos, quedando los mismos regulados por lo dispuesto en la legislación sectorial que sea de aplicación al igual que las fosas sépticas que se autoricen.

## ARTÍCULO 8. CONDICIONES GENERALES PARA LAS ACTUACIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS QUE SE AUTORIZEN EN SUELO RÚSTICO DISTINTAS DE CASSETAS DE APEROS.

Dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las distancias mínimas a núcleos urbanos, ejes de carreteras, separación a linderos y a otras edificaciones, siempre que quede justificado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

### 8.1 Condiciones estéticas y paisajísticas:

- Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquellos que tengan carácter provisional, salvo que estén contempladas en un proyecto turístico aprobado por la Administración competente.
- Se plantarán árboles preferentemente de especies autóctonas que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter agrícola del entorno.

## ARTÍCULO 9. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS QUE SE AUTORIZEN EN SUELO RÚSTICO DISTINTAS DE CASSETAS DE APEROS SEGÚN USOS.

### 9.1 Uso edificación agrícola distinta al “Apero de labranza” - Actuación ordinaria o extraordinaria-

Es la edificación vinculada a una explotación agrícola o ganadera. Se considerará actuación ordinaria siempre que la superficie de la edificación no supere en total del 2% de la superficie de la parcela.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Superficie mínima: En finca de secano, 2,50 hectáreas, en finca de regadío 0,5 hectáreas.
- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos (Se refiere, para éste y el resto de usos, a Suelo Urbano y a Suelo Apto para Urbanizar): 200 m.
- Distancia mínima de la edificación a carreteras: 25 m. Esta condición de implantación podrá ser eximida por el Ayuntamiento sobre la base de los mismos supuestos señalados en el párrafo anterior.
- Distancia mínima a linderos: 10 metros
- Distancia mínima a otras edificaciones: 50 metros
- Explotación agrícola o ganadera vinculada a la finca sobre la que se asienta, que podrá albergar los siguientes usos permitidos:

\* Almacén de productos agrícolas (secaderos) y maquinaria, pequeños silos y depósitos.

\* Cuadras, establos, porquerizas y gallineros.

\* Lagares, molinos e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.

\* Granjas avícolas y cunícolas, instalaciones destinadas a apicultura, establos de ganado, vaquería y cebaderos



etc....

- \* Industrias para la primera transformación de productos agrícolas, tales como lagares, almazaras, bodegas,

- \* Aserraderos y explotaciones forestales.

- Altura: una o dos plantas (7 m).

- Separación a linderos al menos el doble de la altura de la edificación.

- Ocupación: La edificación ocupará un máximo de 500 m<sup>2</sup> de la finca en suelo rústico y 100 m<sup>2</sup> de la finca en suelo de regadío, (incluida la vivienda de guardería).

- Condiciones estéticas y paisajísticas:

- \* La cubierta será plana en general, y en caso de ser inclinada, la pendientes no será mayor al 30%.

- \* Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos de tipo azulejo o ladrillo visto.

- \* La edificación se adecuará a las constantes tipológicas de la zona

## **9.2 Uso edificación o instalación al servicio de carreteras. - Actuación extraordinaria -**

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 250 m.

- Distancia mínima a eje de carreteras: 25 m. Esto, con independencia del cumplimiento de las distancias mínimas que establezca la legislación específica en materia de carreteras.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m, salvo que se agrupen en "áreas de servicios de carreteras" o instalaciones similares.

Usos permitidos:

- Gasolineras con pequeños talleres anejos de reparación de automóviles.

- Bares, restaurantes, hostales y moteles.

- Puestos de Socorro, áreas de descanso y básculas públicas. - La edificación de servicios de carreteras podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

Condiciones particulares de la edificación:

- Altura: una o dos plantas (7 m)

- Separación a linderos: 10 m

- Ocupación: 25% de la superficie de la parcela

- Se requerirá instalaciones de agua, energía eléctrica, mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, instalación de sistema de depuración de aguas residuales y acceso rodado. Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

## **9.3 Uso edificación pública. - Actuación extraordinaria -**

Es la edificación de titularidad o uso público.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 250 m, salvo criterios debidamente justificados por el promotor público de la actuación.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m

Usos permitidos:

- Edificaciones e instalaciones militares.

- Hoteles de titularidad pública, paradores, vinculados a parajes de interés paisajístico.

- Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

- Centros de rehabilitación.

- Centros docentes y de formación.

- Residencias y albergues.

- Centros sanitarios y hospitalarios.

- Cementerios.

- Equipamiento social (siempre que se justifique la necesidad de su implantación en el medio rural), pudiendo eximirse en este caso de las condiciones relativas a distancias de núcleos urbanos u otras edificaciones.

Condiciones particulares de edificación:

- Altura: vendrá definida en el proyecto de actuación o plan especial, en función del uso al que se destina y en el que se definirá esa determinación para la posterior licencia de obras.

- Edificabilidad y ocupación: vendrá definida en el proyecto de actuación o plan especial, en función del uso al que se destina y en el que se definirá esa determinación para la posterior licencia de obras.

- Separación a linderos: la edificación se separará un mínimo de 20 m de los linderos de la parcela, salvo casos debidamente justificados en el proyecto técnico.

Infraestructura y dotaciones:

Conforme a la ley autonómica y reglamento que la desarrolla, podrá autorizarse la ejecución de infraestructuras locales o supramunicipales por este tipo de suelo.

Se requerirá instalación de agua potable, energía eléctrica, mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, instalación de sistema de depuración de aguas residuales y acceso rodado para las dotaciones.

Además, deberá aportarse justificación de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable sobre la base de la no-existencia de suelo urbano vacante propiedad de la Administración apto para la implantación de la edificación pública, a las características específicas derivadas del uso o actividad que albergará la edificación o a las exigencias de la normativa sectorial aplicable.

#### **9.4 Instalación deportiva, recreativa, clubes deportivos de necesaria o conveniente implantación en suelo rústico. - Actuación extraordinaria -**

Son las instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren haya implantarse necesariamente en el medio rural. Se excluye el uso residencial.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de edificación a eje de carreteras: 50 m. - Distancia mínima a otras edificaciones: 50 m.

Usos permitidos:

- Zonas de acampada
- Parques recreativos, áreas destinadas a ocio, celebración de actividades deportivas, musicales, esparcimiento, etc....

- Salas y espacios de conciertos, auditorios y teatros al aire libre.

Condiciones particulares de edificación:

- Superficie mínima: 25.000 m<sup>2</sup>.

- Altura: Como regla general la altura máxima es de una planta. Excepcionalmente y en función de las características y especificidad que requieran determinadas instalaciones (tipo escenarios, instalaciones complementarias, etc....) se podrá justificar una altura mayor por la propia singularidad de dichas instalaciones. En todo caso, vendrá definida en el proyecto de actuación o plan especial en función del uso al que se destina y en el que se definirá esa determinación para la posterior licencia de obras.

- Edificabilidad y ocupación: Como regla general, no podrá excederse del resultado de multiplicar el coeficiente de 0,20 por la superficie total de la finca. La ocupación no podrá exceder del 20% de la superficie de la parcela o conjunto de parcelas sobre la que se va a actuar. Excepcionalmente y en función de las características y especificidad que requieran determinadas instalaciones, se podrá justificar una ocupación superior a dicho 20%. En todo caso, vendrá definida en el proyecto de actuación o plan especial en función del uso al que se destina y en el que se definirá esa determinación para la posterior licencia de obras.

- Separación a linderos: la edificación o instalaciones se separará un mínimo de 10 m de los linderos de las parcelas colindantes.

Infraestructuras y Dotaciones:

Se podrá dotar a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número sobre la base de la ocupación real máxima de la instalación. Contará asimismo con acceso rodado.

Deberá justificarse la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, sobre la base de las características de la instalación recreativa o deportiva de que se trate, a la necesidad de gran proporción de espacios libres, o a la falta de suelo urbano vacante, apto para la implantación.

#### **9.5. Uso edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras. - Actuación ordinaria -**

Son las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

Usos previstos:

- Instalaciones para mantenimiento de carreteras.
- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.
- Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes conducciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
- Edificaciones vinculadas a gasoductos y depósitos de combustible.
- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red de comunicaciones.
- Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y T.V.
- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

Condiciones particulares de la edificación:

- Altura: 2 plantas. En caso de superar las dos plantas ó 7 m de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

- Separación a linderos: 25 m, salvo que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara.

- Ocupación: 5%. - Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamiento de especial significación paisajística o muy visibles, se estudiará su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

#### **9.6. Uso vivienda no vinculada a explotación agrícola. - Actuación extraordinaria -**

En el artículo 22.2 LISTA, y dentro de los usos extraordinarios en suelo rústico se contempla y en los términos que se establezcan reglamentariamente el poder autorizar la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 LISTA ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico. Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento LISTA y en concreto lo establecido en el artículo 31 RegLISTA.

Edificación aislada para vivienda unifamiliar.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 200 m.

- Distancia mínima de la edificación a carreteras: 25 m.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

Además, serán exigibles los requisitos contemplados en los artículos 30 y 31 RegLISTA:

a) No se permitirá más de una vivienda unifamiliar aislada por parcela ni las divisiones horizontales, salvo para aquellas con tipología de cortijo, hacienda o similar, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que acrediten la existencia a esa fecha de un uso plurifamiliar.

b) La parcela deberá tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas y permitir el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior. La superficie mínima cuando la parcela se localice en terrenos forestales será de 5 hectáreas.

c) La vivienda deberá situarse a una distancia superior a 100 metros respecto de cualquier otra edificación de uso residencial.

d) La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá del uno por ciento de la parcela. En el resto de la superficie se mantendrá, en lo esencial, el arbolado, la topografía y las condiciones naturales del terreno, salvo que resulte necesaria su alteración para la implantación de actuaciones ordinarias. La superficie de explanación, por desmonte o terraplén, que resulte necesaria para la ejecución de la edificación, no excederá del treinta por ciento de la superficie que ocupa.

e) La superficie máxima edificable no excederá del uno por ciento de la superficie de la finca y la altura máxima será de dos plantas, contabilizándose las mismas conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística.

f) La edificación tendrá las condiciones tipológicas de una vivienda unifamiliar aislada, debiendo respetar una distancia mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.

g) Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable. Excepcionalmente se permitirá el suministro a través de las redes de infraestructuras cuando cuenten con la autorización sectorial correspondiente y para ello sólo se precisen las obras de acometida.

h) La edificación se situará fuera de las zonas inundables y cuando se realice sobre terrenos forestales deberán garantizarse las condiciones de seguridad de la población en caso de incendio y cumplir con las condiciones que se establecen en la legislación forestal.

Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las viviendas no impedirán el normal desarrollo de los usos ordinarios y para ello:

a) La construcción de la vivienda será compatible con el desarrollo de usos ordinarios en la misma parcela y no podrá implicar la imposibilidad de materializar las edificaciones que estos demanden, conforme a las determinaciones de la ordenación urbanística.

b) No serán autorizables las viviendas que impidan el desarrollo de las actuaciones ordinarias en las fincas colindantes. A estos efectos, se dará audiencia a los titulares de las fincas colindantes al objeto que puedan hacer valer esta circunstancia durante el trámite de autorización previa.

Condiciones particulares de la edificación:

- Altura: una o dos plantas (máximo 6,50 m).

- Separación a linderos: 25 m.

- Ocupación: 1%. Superficie construida máxima 250 m<sup>2</sup>.

- Composición: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a las de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave. Evitándose por tanto esquemas compositivos tipo "chalet" propio de zonas urbanas.



- Materiales: se emplearán los materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y pintarán.
- Cubiertas: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja árabe.
- Cerramiento de parcela: Como regla se evitará el cerramiento de la parcela. Caso de realizarse se ajustará estrictamente a lo señalado en las normas generales de este título.

## 10. NÚCLEO DE POBLACIÓN, ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos o 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 del entorno.

Deberán de aplicarse y adoptarse toda la normativa y medidas que impidan la formación de núcleos de población en el suelo rústico.

Según el artículo 14.2 de la LISTA, *“Se identificarán como hábitat rural diseminado existente los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica 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 se precise una actuación urbanizadora”*.

Y el artículo 20.B) también de la LISTA, nos dice que: *“no podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31”*.

A tal efecto hay que tener también en cuenta lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento de la LISTA donde se preceptúa en cuanto a los “Asentamientos urbanísticos y hábitat rural diseminado”:

1. *Se considera asentamiento urbanístico la agrupación de construcciones o edificaciones que genere dinámicas de utilización del territorio o que demande infraestructuras o servicios colectivos propios del suelo urbano, con independencia de la clase de suelo en la que se encuentre y su situación legal.*

2. *Son asentamientos urbanísticos: a) Los núcleos de población en suelo urbano conforme al artículo 19.1 b) Los núcleos rurales tradicionales incorporados a la ordenación urbanística conforme al artículo 19.5.*

3. *Conforme al artículo 14.2 de la Ley, los ámbitos de hábitat rural diseminado constituyen un ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, cuyas características procede preservar. El hábitat rural diseminado constituye un asentamiento de naturaleza no urbanística sobre suelo rústico y para preservar estas características los instrumentos de ordenación no podrán delimitar ámbitos, ni proponer una ordenación para los mismos, que suponga una densidad superior a las tres viviendas por hectárea.*

4. *El sistema de asentamientos estará conformado por los asentamientos urbanísticos y por los ámbitos de hábitat rural que hayan sido incorporados a la ordenación urbanística. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional, atendiendo a la estructura funcional básica del territorio y a las características propias de su nivel de ordenación, incorporan al sistema de asentamientos territorial aquellos que correspondan.*

5. *Las agrupaciones de edificaciones irregulares afectan al sistema de asentamientos e inducen a la formación de uno nuevo en los supuestos del artículo 23.2. Su incorporación al sistema de asentamientos de la ordenación urbanística únicamente podrá producirse a través de los instrumentos de ordenación urbanística cuando sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico, conforme a lo previsto en el Título VIII.*

Y en cuanto a los actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos, el artículo 24 del mismo reglamento, manifiesta respecto de esos actos:

1. *Conforme al artículo 20.b) de la Ley, en suelo rústico se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.*

*Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán parámetros objetivos, complementarios a lo dispuesto en el apartado 2, para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanísticas.*

2. *Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias: a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:*

1ª. *Alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes.*

2ª. *Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.*

3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.

4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.

5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.

b) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:

1ª. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o

2ª. Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso. A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).

e) La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.

f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros. Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.

g) El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.

Finalmente, el reglamento de la LISTA, en su artículo 25 contempla los medios de intervención administrativa en suelo rústico según la casuística ante la que nos encontremos.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA**

Todas las actuaciones a llevar a cabo mediante licencias provisionales en suelos rústicos, estén o no incluidas o pendientes de desarrollar a través de actuaciones de transformación urbanística que sean autorizables, para las que no se necesita autorización previa como proyecto de actuación o plan especial, le serán de aplicación las condiciones técnicas generales y particulares previstas en el artículo 9 de esta ordenanza en atención a la naturaleza de la actuación, debiendo cumplir y justificarse las mismas en la tramitación de la correspondiente licencia provisional.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA**

Las determinaciones contenidas en esta ordenanza serán de aplicación a todas las solicitudes que estén pendientes de resolver al día de la fecha de la aprobación provisional de dicha ordenanza.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**

Todas aquellas determinaciones incluidas en el PGOU vigente, propias de la naturaleza del objeto que se regulan en esta ordenanza, que contradigan o sean contrarias o regulen de manera distinta a lo establecido en la presente ordenanza, quedan automáticamente derogadas, siendo de aplicación las dispuestas en este texto reglamentario."

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el

día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Pulianas (Granada) a fecha *firma electrónica*.

El Alcalde

**Documento firmado electrónicamente**