



**Administración Local**

**AYUNTAMIENTO DE MOLVÍZAR**

Administración

**NÚMERO 2025068895**

**APROBACIÓN DEFINITIVA ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN PARA CONSTRUCCIONES AGROPECUARIAS E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOLVÍZAR**

*Aprobación definitiva ordenanza municipal de edificación para construcciones agropecuarias e instalaciones en suelo rústico en el término municipal de Molvízar.*

**EDICTO**

**MARÍA IRENE JUSTO MARTÍN, ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE MOLVÍZAR**

**HACE SABER:**

Que el expediente de aprobación de la Ordenanza municipal reguladora de Edificación para construcciones agropecuarias e instalaciones en suelo rústico en el término municipal de Molvízar, ha permanecido expuesto al público por plazo de treinta días, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada nº. 202 con fecha 23 de octubre de 2025, sin que durante dicho plazo se haya presentado alegación alguna.

Asimismo, se ha procedido a dar audiencia previa a las Asociaciones, Partidos Políticos, Almacenes hortofrutícolas, sin que, asimismo, hayan presentado alegaciones.

Por ello, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, debe entenderse definitivamente adoptado el Acuerdo hasta este momento provisional.

En Molvízar, a fecha de la firma electrónica  
Firmado por: M<sup>a</sup> Irene Justo Martín. Alcaldesa-Presidenta



**ORDENANZAS MUNICIPALES  
DE EDIFICACIÓN PARA  
CONSTRUCCIONES  
AGROPECUARIAS E  
INSTALACIONES EN SUELO  
RÚSTICO EN EL TÉRMINO  
MUNICIPAL DE MOLVÍZAR**

**Excmo Ayuntamiento de Molvízar**

**Fecha: noviembre-24**

**Servicios Técnicos**

**ÍNDICE**

1. Justificación, necesidad y objeto del documento
2. Antecedentes
3. Base legal
4. Ordenanzas municipales de edificación para construcciones agropecuarias e instalaciones vinculadas en suelo rústico
  - 4.1 Construcciones agropecuarias
  - 4.2 Balsas de riego y depósitos
  - 4.3 Estructuras para cultivo
  - 4.4 Vallado de parcelas
5. Tramitación

## 1. JUSTIFICACIÓN, NECESIDAD Y OBJETO DEL DOCUMENTO

La actividad económica principal del término de Molvízar es la agropecuaria y requiere edificaciones al servicio de la misma, por lo que es necesario una regulación de la edificación agropecuaria y de sus instalaciones vinculadas que permita el desarrollo de la actividad económica agropecuaria con criterios de sostenibilidad ambiental e integración en el medio rural, sin alterar el aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo establecidos en el planeamiento vigente.

Es por ello, que se redactan las presentes ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN PARA CONSTRUCCIONES AGROPECUARIAS E INSTALACIONES VINCULADAS EN SUELO RÚSTICO.

## 2. ANTECEDENTES

En el Título V relativo a Normas especiales para el suelo no urbanizable, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Molvízar, de aplicación por referencia en el PGOU-Adaptación vigente, se recoge en el Capítulo II, las características específicas de la edificación permitida.

La Ley de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su Reglamento permiten que las Ordenanzas de Edificación puedan regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización, siempre que no alteren el aprovechamiento urbanístico asignado y no contradigan las determinaciones de los instrumentos de ordenación.

Dada la simplicidad de la regulación que consta en las NNS, se hace necesario pormenorizar y matizar, a través de una Ordenanza, la regulación de las condiciones de implantación para dar una respuesta lo más completa posible a las distintas casuísticas que, de hecho, se presentan en la realidad cotidiana de este Ayuntamiento, siempre respetando los límites impuestos por los artículos 73 de la LISTA, 78 y 96 de su Reglamento

Asimismo, en la normativa vigente no se regulan otras actuaciones en el suelo rústico que se considera imprescindible contemplar para garantizar la sostenibilidad de las actuaciones en el medio rural, relativas a:

- Balsas de riego y depósitos
- Estructuras para cultivo
- Vallado

Con esta finalidad se redactan las presentes ordenanzas con objeto de detallar, matizar y pormenorizar el marco normativo de regulación de las edificaciones agropecuarias e instalaciones vinculadas en el suelo rústico, **sin alterar aprovechamientos ni usos del suelo establecidos en el planeamiento vigente**

### 3. BASE LEGAL

La redacción de las presentes ordenanzas atiende al contenido de la legislación urbanística vigente:

**Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

**Artículo 73. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.**

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de edificación y urbanización siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación.
2. Las ordenanzas podrán regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización por cualquier medio de intervención administrativa en los inmuebles, no pudiendo contradecir las determinaciones de los instrumentos de ordenación.
3. Las ordenanzas atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal.
4. Su aprobación corresponderá a los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.

**Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

**Artículo 96. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.**

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto establecer las condiciones de edificación exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles, no pudiendo alterar directamente el aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística, ni contradecir las determinaciones establecidas en los mismos.  
Podrán contener, entre otras, aquellas condiciones definidas en el artículo 78.2.g) que cumplan lo establecido en el párrafo anterior.
2. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de urbanización definidas en el artículo 78.2.h) y otras condiciones para regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios básicos.
3. Las ordenanzas atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y eficiencia energética y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal.  
Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, instalaciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.  
Se procurará, en la medida de lo posible, su armonización con las normas técnicas particulares y recomendaciones de las empresas suministradoras, al objeto de una mayor agilidad en la tramitación y ejecución de los proyectos de urbanización.
4. Su aprobación corresponderá a los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.

***Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.***

Artículo 78.2.g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: (N)

1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.

2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

## 4. ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN PARA CONSTRUCCIONES AGROPECUARIAS E INSTALACIONES VINCULADAS, EN SUELO RÚSTICO

### 4.1 CONSTRUCCIONES AGROPECUARIAS

#### ○ Condiciones de la edificación

##### ■ **Ocupación máxima:**

Sobre rasante, la ocupación máxima no superará:

- El 10% de la superficie de la parcela para naves agropecuarias en parcelas agrícolas de regadío.
- El 5% de la superficie de la parcela para naves agropecuarias en parcelas agrícolas de secano.

Bajo rasante, la ocupación máxima de la edificación no puede rebasar la superficie ocupada sobre rasante.

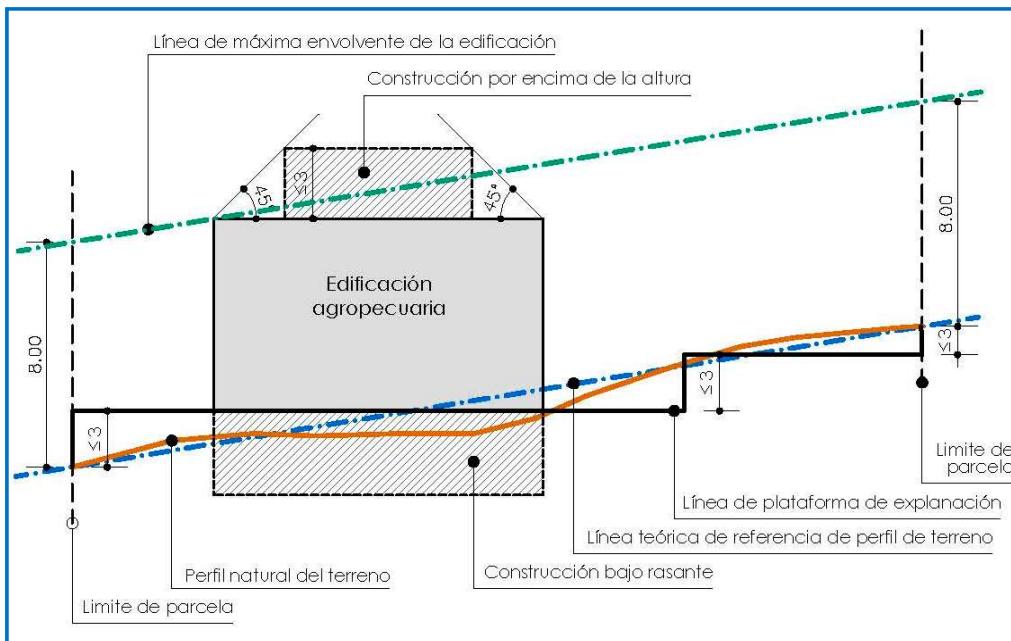
##### ■ **Altura máxima:**

- Con carácter general, la altura máxima para naves agropecuarias será de 6,50 m. Si bien, cuando éstas superen el 2% de ocupación en la finca, se considerará actuación extraordinaria (según el artículo 28.4 del Reglamento General) y le será de aplicación la limitación de altura máxima de 8,00 m establecida en el art. 86 de las NNSS.
- Por encima de la altura máxima se podrá construir un volumen destinado a instalaciones y usos análogos, siempre por debajo de un plano de 45º trazado por la línea horizontal de altura máxima de cada fachada, con una altura que no podrá exceder de 3,00 desde la máxima fijada para la edificación principal. Se justificará su necesidad funcional y su integración estética en el conjunto.

La medición de la altura se realizará en fachadas, en su punto medio, hasta la cara inferior del forjado de cubierta si es plana, y si es inclinada en la cara inferior del punto de arranque del plano inclinado de la cubierta.

La altura máxima de la planta bajo rasante, entre la plataforma de explanación ó el terreno natural que la delimita y la cara inferior del forjado de planta baja, será de 1,00 m.

El criterio de medición de altura atenderá al siguiente esquema:



Si la plataforma resultante para la cota de implantación implica una alteración topográfica del terreno natural superior a 3,00 m. se resolverá abancalando la parcela tal que el desnivel entre bancales no supere los 3,00 m, salvo que el bancal sobre el que se asiente la edificación ya exista y no se modifique la cota del terreno natural.

- Número de plantas máximo:
  - Para naves agropecuarias: 2 plantas
- Condiciones estéticas:
  - Planta preferentemente cuadrada o rectangular
  - Todos los paramentos verticales tendrán tratamiento de fachada con empleo de materiales acordes al entorno, con colores claros ó terracotas.
  - Cubierta plana ó inclinada a dos aguas. Empleo de tonalidades acordes con el entorno. No se permitirá acabado de materiales reflectantes.
  - En su perímetro se plantará pantalla vegetal, con especies arbóreas y arbustivas presentes en el entorno y de bajas necesidades de riego, en aquellos linderos en los que sea compatible con el uso de la instalación, es decir, que no coincida con accesos a la misma, para integración de la edificación en el medio natural y evitar el impacto visual de la misma.

## 4.2 BALSAS DE RIEGO Y DEPÓSITOS

Se consideran balsas de riego, las definidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico como las consistentes en una estructura artificial destinada al almacenamiento de agua situada fuera del cauce y delimitada, total o parcialmente, por un dique de retención. Los depósitos de riego se enmarcan dentro de la definición de balsa y le son aplicables asimismo las siguientes ordenanzas.

A los efectos de esta ordenanza, las balsas, al tratarse de una instalación de riego, no tienen la condición de edificación a que se refiere el art. 85 de las NNSS.

- Clasificación de las balsas

Las balsas de riego serán obras menores ó mayores dependiendo de su capacidad:

- Balsas con capacidad menor de 1.000 m<sup>3</sup> ó altura menor o igual a 1,20 m de caballón, a efectos de procedimiento para el otorgamiento de licencia municipal, se considerarán obra menor, siendo necesaria la aportación de Memoria Valorada y Certificado de Solidez.
- Balsas con capacidad superior a 1.000 m<sup>3</sup>, se precisará licencia de obras, siendo necesaria la redacción de Proyecto técnico y Dirección de obra por técnico competente.

- Condiciones previas de acreditación de la necesidad y del suministro de agua

En todo caso, el solicitante de licencia para balsa, cualquiera que sea su categoría, deberá acreditar la titularidad de la explotación agrícola, la necesidad de almacenaje de agua y la autorización de la comunidad de regantes ó del órgano de cuenda de los derechos de agua para abastecer la balsa.

- Casetas de instalaciones de las balsas

Es preceptivo para las balsas de riego, que dispongan de instalación de un sistema de riego localizado para lo que es necesario instalar un cabezal de riego con su conjunto de elementos: tanques, dosificadores, válvulas y otros elementos complementarios. Para ello se requiere la construcción de caseta de instalaciones que reunirá las siguientes características:

- Para las balsas de menos de 5.000 m<sup>3</sup>, la caseta tendrá una altura máxima exterior de 2,50 m y una superficie máxima de 10,00 m<sup>2</sup>, los paramentos estarán encalados, dispondrá de cubierta plana y el procedimiento de otorgamiento de licencia será el propio de las obras menores, ya definido para las balsas.
- Para las balsas de más de 5.000 m<sup>3</sup>, la caseta tendrá una altura máxima exterior de 2,50 m y una superficie máxima de 20,00 m<sup>2</sup>, los paramentos estarán encalados, dispondrá de cubierta plana y el trámite de otorgamiento de la autorización de licencia será el propio de las obras mayores, ya definido para las balsas.

- Implantación, vallado y otras medidas de protección

- La balsa se retranqueará 4,00 m de los linderos de la finca y 7,00 m a ejes de caminos.
- No alterará la topografía del terreno en el punto medio de cada una de sus caras en ±2 m.

- Deberá existir cercado perimetral de altura mínima 2,00 m, realizado con malla metálica, de color que se mimetice con el entorno, de 5x5 cms de tramo y postes del mismo color cada 3,00m.
- En el perímetro se dispondrán escalones u otras medidas en algún lado del mismo para posibilitar el acceso desde su interior.
- La situación de la balsa dentro de la parcela será la que genere menor impacto visual en el paisaje.

#### **4.3 ESTRUCTURAS PARA CULTIVO BAJO MALLA SOMBRA E INVERNADEROS**

Se consideran estructuras para cultivo bajo malla sombra, las estructuras que facilitan el cultivo en los meses calurosos, dado que regula los niveles de radiación solar sobre el cultivo (la planta sufre menos estrés gracias a la luz difuminada que le llega, la malla sombra actúa como capa refrescante durante el día y ayuda a mantener el calor durante las horas nocturnas) y asegura un mayor control de factores como lluvias o granizo. Gracias a la protección de la malla se recoge un fruto de mayor calidad y además la estructura permite colgar de ella cultivos que habitualmente requerirían la instalación de espalderas, con la consiguiente optimización de los recursos.

El invernadero se define como el recinto de material translúcido cerrado, además de en la propia cubierta, en las bandas, para la protección de plantas donde se lleve a cabo la actividad agraria y de germinación de semillas para uso propio. De acuerdo con la norma Europea de Invernaderos. UNE-EN13031-1 se entiende por invernadero la estructura utilizada para el cultivo y/o protección de plantas, que favorece la transmisión de la radiación solar bajo condiciones controladas con el fin de mejorar el ambiente de desarrollo de las plantas, presentando tales dimensiones que permita a las personas trabajar en su interior para el desarrollo de la actividad agraria.

A los efectos de esta ordenanza, las estructuras para cultivo bajo malla sombra y los invernaderos, no tienen la condición de edificación a que se refiere el art. 85 de las NNSS.

- Implantación y condiciones de la instalación:
  - Retranqueo mínimo de 7,00 m desde ejes de caminos y 1,50 m de los linderos
  - Estructura vertical formada por perfiles tubulares metálicos ó madera de hasta 4,00 m de altura para el cultivo bajo malla sombra y de 5,50 m para invernaderos.
  - Cobertura sobre entramado de cables de acero, formada por malla textil, de color que se mimetice con el entorno, o plástica translúcida. En los invernaderos, el material empleado en cubierta se podrá emplear también en paramentos verticales que cierran el recinto.

#### 4.4 VALLADO DE PARCELAS

---

- Los vallados o cercas que se sitúen en los linderos con otras propiedades o caminos públicos deberán ser translúcidos y permeables en su parte inferior para facilitar el paso a pequeños animales (como el conejo), prohibiéndose cualquier tipo de fábrica; no podrán superar 2,50 m de altura. Si el vallado se ejecutara con setos vivos, se ajustará a lo que determine el Código Civil y, como mínimo 0,50 m de distancia con la linde del vecino y/o camino y se realizarán de forma que genere el menor impacto visual y paisajístico posible, no pudiendo superar la altura señalada 2,50 m de altura.
- La distancia del vallado a carretera ó camino vendrá determinada por la categoría de éstos y la legislación aplicable en cada caso. En aquellos casos particulares en los que entre la ubicación del cerramiento y el camino o finca colindante exista algún elemento como una acequia, tajea de riego o cualquier otro elemento de fábrica, el retranqueo respetará la norma anterior y como mínimo será de 50 cms de anchura a contar desde tales elementos.

## 5. TRAMITACIÓN

Según el artículo 96.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021, **la aprobación de las presentes Ordenanzas corresponderá al Ayuntamiento** conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.

El procedimiento que emana de las distintas normativas que tienen relación con este asunto establece las siguientes **fases para elaborar y aprobar ordenanzas municipales**.

- **Dictamen de la comisión informativa** correspondiente.
- **Aprobación inicial por el Pleno Municipal.**
- **Información pública** y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de 30 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
- **Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias** presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.
- **Publicación en el boletín oficial** de la provincia.

En el caso de que no se presenten reclamaciones o sugerencias, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo que hasta entonces era provisional.

Los ayuntamientos de menos de 5.000 habitantes no tienen obligación de contar con comisiones informativas al no ser que así lo haya establecido el pleno, por lo que esta fase no tiene cabida en ellos.