

TÍTULO DECIMOTERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO Y RÉGIMEN JURÍDICO.-

Artículo 13.1.- Ámbito.

1. Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados como no urbanizables.
2. Sus delimitaciones son las grafiadas en el Plano de Estructura del Territorio y Calificación del Suelo No Urbanizable (E 1/10.000).

Artículo 13.2.- Limitaciones.

El suelo no urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén estas normas y a las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

Artículo 13.3.- Régimen jurídico de la propiedad en el suelo no urbanizable.

Cualquiera que sea la zona, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación al uso y a las transformaciones que sobre él impongan este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Artículo 13.4.- Parcelaciones Rústicas.

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquéllas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Artículo 13.5.- Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.
3. Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
 - a. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
 - b. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
 - c. Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discorra por espacios comunales.
 - d. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
 - e. Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
 - f. Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.
 - g. Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en que inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o construir núcleos de población.

Artículo 13.6.- Segregación de fincas.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de la propiedad divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:
 - a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
 - b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
 - c) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.
2. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.

Artículo 13.7.- Núcleo de Población.

1. Se entenderá por núcleos de población a los efectos del presente Plan General, todo asentamiento humano que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada por que se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de suelo no urbanizable se fijan.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agotará sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de conformidad con lo establecido por el artículo 221 de la Ley del Suelo.

CAPÍTULO SEGUNDO: REGULARIZACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.-

Sección Primera: Determinaciones de carácter general.

Artículo 13.8.- Clases de Usos.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

a. Usos característicos: son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b. Usos susceptibles de autorización: son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.

c. Usos prohibidos: son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Artículo 13.9.- Tipos de Usos.

1. En el suelo no urbanizable se regulan los siguientes usos:

1º) Usos agropecuario.

2º) Usos vinculados a las obras públicas.

3º) Usos cuya utilidad pública o interés social radiquen en sí mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

4º) Uso residencial.

5º) Uso acuícola.

2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el suelo no urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales

Sección Segunda: Uso Agropecuario.

Artículo 13.10.- Uso Agropecuario.

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la

horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a. Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose:

a1) Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas.

a2) Instalación o construcción de invernaderos: se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos.

a3) Viveros: son instalaciones destinadas al cultivo de plántulas para su posterior trasplante.

b. Actividades ganaderas: se incluyen en esta categoría la cría de todo tipo de ganado y animales en general. Dentro de la misma se prevén específicamente:

b1) Establos, granjas avícolas y similares: se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos.

c. Actividades forestales: se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

d. Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria:

d1. Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

d2. Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas: se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos. Se incluyen igualmente los almacenes, depósitos, comercios, ...etc. de productos necesarios para el desarrollo del uso agropecuario.

d3. Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

d4. Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m³ de tierra.

d5. Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

d6. Obras e instalaciones de transformación de residuos agrícolas: se incluyen aquí instalaciones para la primera transformación de residuos agrícolas, así como, industrias de transformación de residuos agrícolas en biocombustible y también las instalaciones de transformación de residuos agrícolas en generación de energía eléctrica.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Junta de Andalucía y a su legislación específica.

Sección Tercera: Usos vinculados a las Obras Públicas.

Artículo 13.11.- Usos Vinculados a las Obras Públicas.

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas; y específicamente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras.

2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate.

Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinada a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

3. Cuando las construcciones a las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida.

4. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

a. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

b. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

c. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

d. Instalaciones o construcciones de las infraestructuras urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

e. Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.

f. Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.

Sección Cuarta: Usos de utilidad pública e interés social.

Artículo 13.12.- Usos cuya Utilidad Pública o Interés Social radique en el mismo o en la conveniencia de su emplazamiento en el Medio Rural.

1. Engloban fundamentalmente dos tipos de actividades:

a. Aquellas que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social en virtud de la Ley o de un acto administrativo concreto y que hayan de emplazarse en esta clase de suelo, a cuyos efectos no se podrá considerar en ningún caso como justificación la valoración del suelo.

b. Aquella en que, dada su naturaleza y características, se considere de interés público su emplazamiento en el medio rural, por ser precisas o convenientes para la convivencia social e imposible o perjudicial su emplazamiento en zonas pobladas.

2. Las del apartado b) se subdividen en dos tipos de usos:

- 1º) Uso industrial.
- 2º) Uso de equipamientos y servicios.

Artículo 13.13.- Uso Industrial.

1. Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano.

2. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías:

- a. Industrias extractivas: son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.
- b. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Almería.

Artículo 13.14.- Industrias Extractivas. Clases y Condiciones de Implantación.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

- a. Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.
- b. Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.
- c. Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
- d. Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Condiciones de implantación:

- a. Se consideran en todo caso como «uso autorizable» en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.
- b. El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
 - 1) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
 - 2) Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
 - 3) Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
 - 4) Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 13.15.- Industrias no compatibles con el medio urbano.

1. Son aquellos que desarrollan una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población agrupada.

2. Condiciones de Implantación:

- a. Se consideran en todo caso como «uso susceptible de autorización» en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.
- b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
- c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.
- d. No podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2000) metros de cualquier núcleo de población agrupada o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

Artículo 13.16.- Uso de Equipamiento y Servicios.

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida en los núcleos urbanos, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.
2. A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clases:
 - a. Actividades dotacionales y espacios libres: son las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc.
 - b. Actividades de servicios terciarios: son las destinadas al desarrollo de la vida social y al divertimento, tales como ventas, etc.
3. Condiciones generales. Su implantación será considerada siempre como «uso susceptible de autorización» y cada actividad vendrá regulada, además de las presentes Normas, por la legislación aplicable en razón de la materia.

Artículo 13.17.- Actividad Dotacional y Espacios Libres.

1. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre como ocupación de grandes espacios públicos, tales como parques rurales, centros asistenciales especiales y de enseñanza de técnica de explotación del medio, adecuaciones naturalistas y recreativas.
2. Se prevén las siguientes actividades:
 - a. Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.
 - b. Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
 - c. Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial.
 - d. Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Su condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de explotaciones agropecuarias comunes.
 - e. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: 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. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.

Artículo 13.18.- Actividad de Servicios Terciarios. Condiciones de Implantación.

1. Las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas «ventas» es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.

2. Las instalaciones destinadas a actividades de ocio y restauración, con terrazas, piscinas y similares, que impliquen la rehabilitación y puesta en valor de edificios preexistentes en el medio rural.

En cualquier caso, estas edificaciones existentes estarán sujetas a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por lo que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable, así como a lo establecido en la Disposición Transición Tercera de este PGOU para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

3. Las instalaciones de servicios especializadas no visitables por el público.

4. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

5. Se regirán por el contenido de las Normas generales de uso y edificación.

Sección Quinta: Uso Residencial.

Artículo 13.19.- Uso Residencial.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos.

2. Se prevén específicamente los siguientes supuestos:

a. Vivienda agraria ligada 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. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, ...etc., siempre que formen una unidad física integrada.

b. Vivienda no agraria: Se entiende aquella que, sin estar vinculada a la explotación agropecuaria se adapta a la tipología del área o sea autorizada por estas normas. Se incluyen en este grupo las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.

3. Condiciones generales de implantación.

a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.

b. Se puede presentar de modo independiente o bien, vinculado y al servicio de cualquiera de los otros usos regulados para el suelo no urbanizable, en los casos en que así esté previsto.

c. Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

d. Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto por el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano se dispone lo siguiente:

1.) No se podrá autorizar cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no se quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad que se pretenda desarrollar, bien por suministro de la red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, captación, emplazamiento, análisis, etc.

2.) Se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o

cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

e. 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 absorbentes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos drenantes. 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. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas de depuración biológica, también llamados «filtros verdes» con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.

f. Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a treinta (30) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

g. 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 los normalmente utilizados en la zona.

Sección Sexta: Uso Acuícola.

Artículo 13.20.- Usos Acuícolas.

1. Se consideran usos acuícolas los relacionados con la explotación de los recursos marítimos y todas las actividades a ellos vinculadas.
2. Las instalaciones deberán ubicarse en las áreas menos frágiles de las zonas marismas y su construcción deberá ser precedida de las autorizaciones de las administraciones con competencia sobre el uso y el espacio: Ministerio de Fomento, Consejería de Agricultura y Pesca y Consejería de Medio Ambiente.
3. Se permitirán exclusivamente edificaciones vinculadas directamente a la explotación: almacenes, centros de investigación, oficinas y vivienda de guarda. Las edificaciones se situarán en los límites de las zonas costeras, evitando en lo posible rellenos, movimientos de tierra y accesos viarios.

CAPÍTULO TERCERO: NORMAS SEGÚN ZONAS.

Artículo 13.21.- Zonificación.

A los efectos de la aplicación de la normativa se establecen las siguientes zonas en función de las características específicas del territorio.

- * Suelo No Urbanizable de Protección Cautelar.
- * Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Parque Natural de Cabo de Gata.
- * Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Paraje Natural de Sierra Alhambilla.
- * Suelo No Urbanizable de Especial Protección de los Acentilados de la Sierra de Gádor.
- * Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Ramblas y Cauces de Avenidas.
- * Suelo No Urbanizable de Especial Protección de las Márgenes del Andarax.
- * Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Borde Litoral.
- * Suelo No Urbanizable de Protección de Áreas Singulares.
- * Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.

- * Suelo No Urbanizable de Regeneración Paisajística y Protección de Laderas.
- * Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Yacimientos Arqueológicos.

Artículo 13.22.- Suelo No Urbanizable de Protección Cautelar.

Se incluyen en esta categoría los suelos localizados entre el Paraje Natural de Sierra Alhamilla y el Parque Natural de Cabo de Gata. En el área se podrán ubicar las siguientes actividades:

a. Usos característicos:

- Agrícola.
- Forestal.
- Ganadero.
- Instalaciones anejas a la explotación.
- Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.
- Infraestructura de servicio a la explotación.
- Captación de agua.
- Desmontes, aterramientos y rellenos.
- Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria, con las siguientes condiciones:
 - + Para explotaciones en secano:
 - * Parcela mínima vinculada a la edificación: cinco (5) Hectáreas.
 - * Distancia mínima a cualquier otra edificación residencial: cien (100) metros.
 - * Retranqueo de lindes y caminos públicos: cuarenta (40) metros.
 - * Ocupación máxima de elementos constructivos sobre la parcela: uno por ciento (1%) de su superficie total.
 - * Altura máxima de edificación ocho (8) metros y dos (2) plantas.
 - + Para explotaciones en regadío:
 - * Parcela mínima vinculada a la edificación: dos (2) Hectáreas.
 - * Distancia mínima a cualquier otra edificación residencial: cincuenta (50) metros.
 - * Retranqueo de lindes y caminos públicos: veinte (20) metros.
 - * Ocupación máxima de elementos constructivos sobre la parcela: dos por ciento (2%) de su superficie total.
 - * Altura máxima de edificación ocho (8) metros y dos (2) plantas.
- Establos o instalaciones ganaderas, que deberán mantener una distancia mínima de quinientos (500) metros a cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.

b. Usos susceptibles de autorización:

- Establos, granjas avícolas y similares.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- Obras de protección hidrológica.
- Canteras.
- Extracción de arenas y áridos.
- Instalaciones anejas a las industrias extractivas.

- Infraestructuras de servicio de las industrias extractivas.
- Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas.
- **Obras e instalaciones de transformación de residuos agrícolas.**

- **Industrias de transformación de residuos agrícolas en biocombustible.**
- **Industria de transformación de residuos agrícolas en generación de energía eléctrica.**
- Industrias no compatibles con el medio urbano.
- Actividades dotacionales en las categorías especificadas en este Título.
- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Centros asistenciales especiales.
- Centro de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
- Instalaciones permanentes de restauración (ventas).
- Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.
- Imágenes y símbolos.
- Ampliación de las instalaciones industriales existentes en un 50% de su superficie y/o edificabilidad.
- Almacén vinculado a la explotación agropecuaria, con las siguientes condiciones:
 - * Parcela mínima vinculada a la edificación: cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 - * Superficie máxima de ocupación: uno (1%) por ciento de la superficie total.
 - * Retranqueo a lindes y caminos públicos: diez (10) metros.
 - * Retranqueo a linderos privados: tres (3) metros.
 - * Altura máxima de la edificación: cinco (5) metros y una (1) planta.

c. Usos prohibidos: todos los demás.

d. El cambio de uso y la reincorporación al cultivo de zonas históricamente en explotación agraria quedará sometida a los procedimientos de prevención ambiental establecidos en la Ley 7/1994 y con las limitaciones que establece dicha Ley.

e. El cambio de uso de los terrenos de carácter forestal, no cultivados con anterioridad, precisará del procedimiento de autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, sustentada en la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental, con independencia de la pendiente de la zona afectada por dicho cambio de uso, con el contenido que establece el artículo 98 del Reglamento que desarrolla la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía.

Artículo 13.23.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Parque Natural de Cabo de Gata.

Se corresponde esta zona con los suelos del término incluidos en el Parque Natural de Cabo de Gata. Será de obligado cumplimiento en esta zona las determinaciones del PORN y el PRUG.

En la zona se podrán implantar las siguientes actividades.

a. Usos característicos:

- Agrícola Tradicional.
- Recreativos-naturalísticos.
- Los necesarios para implantar esas actividades y en concreto los definidos en el PORN aprobado (Decreto 418/94).
- Los necesarios para implantar y desarrollar las actividades salineras y acuícolas en las condiciones indicadas en estas Normas del Suelo No Urbanizable.

b. Usos susceptibles de autorización:

- Ampliación de las instalaciones de restauración existentes en un 50% de la superficie y/o de la edificabilidad.

c. Usos prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos los usos y actividades que pongan en peligro o impliquen daño o perjuicio de la fauna y/o flora, o contribuyan a modificar las características del suelo.

En todo caso, la franja de suelo de 500 metros de anchura de la fachada litoral interior al deslinde la Zona Marítimo-Terrestre queda sometida al régimen de usos establecido en el artículo 188 y siguientes concordantes del Decreto 418/94.

La implantación o modificación de cualquier uso o actividad exigirá la autorización de la Consejería de Medio Ambiente conforme al art. 16 de Ley 2/1.989 y el Decreto 418/94.

Artículo 13.24.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Paraje Natural de Sierra Alhamilla.

Se incluyen en la zona los suelos mas escarpados y con mayor riesgo a la erosión. A su vez poseen un destacado valor paisajístico por sus características físicas y elevadas pendientes. La protección se dirige a evitar la erosión y la alteración de la fisonomía de estos enclaves naturales.

a. Usos característicos:

- Forestal.

b. Usos susceptibles de autorización:

- Agrícola tradicional manteniendo la topografía y sin producir cortes del terreno o allanamientos.
- Ganadero extensivo que no introduzca edificaciones en la zona.

c. Usos prohibidos: todos los demás.

La implantación o modificación de cualquier uso o actividad exigirá la autorización de la Consejería de Medio Ambiente conforme al art. 16 de Ley 2/1.989.

Artículo 13.25.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de los Acantilados de la Sierra de Gádor.

Se incluyen en la zona los suelos mas escarpados y con mayor riesgo a la erosión. A su vez poseen un destacado valor paisajístico por sus características físicas y elevadas pendientes. La protección se dirige a evitar la erosión y la alteración de la fisonomía de estos enclaves naturales.

a. Usos característicos:

- Forestal.

b. Usos susceptibles de autorización:

- Agrícola tradicional manteniendo la topografía y sin producir cortes del terreno o allanamientos.
- Ganadero extensivo que no introduzca edificaciones en la zona.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.

c. Usos prohibidos todos los demás y específicamente los siguientes:

- Invernaderos.

- La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

- Las obras de desmonte, aterrazamiento y relleno.
- Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación excepto las infraestructuras mínimas de servicio.
- Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.
- Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- Cualquier tipo de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- Las actividades turístico-recreativas.
- Las viviendas.
- Las construcciones y edificios públicos singulares.
- Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

Artículo 13.26.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Ramblas y Cauces de Avenidas.

Protección de los cauces de avenida de la localización de usos y actividades que impidan su funcionamiento hidráulico.

- a. Uso característico.
 - Los derivados de su condición hidráulica.
- b. Usos susceptibles de autorización.
 - Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
 - Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
 - Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.
 - Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- c. Usos prohibidos: todos los demás.

Artículo 13.27.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de las Márgenes del Andarax.

Suelos localizados en las Márgenes del río Andarax. La protección trata de evitar la intrusión de actividades urbanas que impidan el cultivo agrícola y la protección del medio.

- a. Usos característicos:
 - Agrícola
- b. Usos susceptibles de autorización:
 - Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
 - Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
 - Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.
 - Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
 - Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.
 - Actividades dotacionales en las categorías especificadas en este Capítulo.
 - Adecuaciones naturalistas.
 - Adecuaciones recreativas.
 - Centros asistenciales especiales.

- Centro de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
- Imágenes y símbolos.
- Ampliación de instalaciones industriales existentes en un 50% de la superficie y/o edificabilidad.
- Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria, con las siguientes condiciones:
 - * Parcela mínima vinculada a la edificación: Una (1,0) Hectárea.
 - * Superficie máxima de ocupación: doscientos (200) metros cuadrados.
 - * Retranqueo de lindes y caminos públicos: diez (10) metros.
 - * Retranqueos a linderos privados: tres (3) metros.
 - * Separación al cauce: cien (100) metros.
 - * Altura máxima de edificación: ocho (8) metros y dos (2) plantas.
- Almacén vinculado a la explotación agropecuaria, con las siguientes condiciones:
 - * Parcela mínima vinculada a la edificación: cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 - * Superficie máxima de ocupación: uno (1%) por ciento de la superficie total.
 - * Retranqueo a lindes y caminos públicos: diez (10) metros.
 - * Retranqueo a linderos privados: tres (3) metros.
 - * Altura máxima de la edificación: cinco (5) metros y una (1) planta.

c. Usos prohibidos: todos los demás.

Artículo 13.28.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del borde litoral.

Se incluyen en este espacio todas las zonas de Dominio Público Marítimo Terrestre. Se incorporan en la zona los terrenos próximos de mayor influencia sobre el espacio litoral. La protección tiene por finalidad mantener las características naturales de playas y hacer compatible el aprovechamiento recreativo de los mismos.

a. Usos característicos:

- Los permitidos previa autorización por la Ley de Costas.
- Agrícolas.
- Forestales.

b. Usos susceptibles de autorización fuera de la zona de servidumbre de la Ley de Costas:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.
- Actividades dotacionales en las categorías especificadas en este Capítulo.
- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Almacén vinculado a la explotación agropecuaria, con las siguientes condiciones:
 - * Parcela mínima vinculada a la edificación: cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 - * Superficie máxima de ocupación: uno (1%) por ciento de la superficie total.
 - * Retranqueo a lindes y caminos públicos: diez (10) metros.
 - * Retranqueo a linderos privados: tres (3) metros.
 - * Altura máxima de la edificación: cinco (5) metros y una (1) planta.

c. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 13.29.- Suelo No Urbanizable de Protección de Areas Singulares.

Se trata de terrenos en cultivo cuya proximidad al sistema viario principal y posición central les confiere un importante potencial como recurso para la organización del territorio.

a. Usos característicos:

- Agrícola

b. Usos susceptibles de autorización:

- Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- Ampliación de las Instalaciones Industriales existentes.
- Almacén vinculado a la explotación agropecuaria, con las siguientes condiciones:
 - * Parcela mínima vinculada a la edificación: cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 - * Superficie máxima de ocupación: uno (1%) por ciento de la superficie total.
 - * Retranqueo a lindes y caminos públicos: diez (10) metros.
 - * Retranqueo a linderos privados: tres (3) metros.
 - * Altura máxima de la edificación: cinco (5) metros y una (1) planta.

c. Usos prohibidos: todos los demás.**Artículo 13.30.- Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.****a. Usos característicos:**

- Agrícola.
- Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria, con las siguientes condiciones:
 - * Parcela mínima vinculada a la edificación: una (1) Hectárea.
 - * Superficie máxima de ocupación: doscientos (200) metros cuadrados.
 - * Retranqueo de lindes y caminos públicos: diez (10) metros.
 - * Retranqueos a linderos privados: tres (3) metros, salvo acuerdo con el colindante.
 - * Altura máxima de edificación: ocho (8) metros y dos (2) plantas.

b. Usos susceptibles de autorización:

- Instalaciones de transformación de productos agrícolas.
- Instalaciones o construcciones para el desarrollo de las actividades ganaderas.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.
- Imágenes y símbolos.

- Almacén vinculado a la explotación agropecuaria, con las siguientes condiciones:
 - * Parcela mínima vinculada a la edificación: cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 - * Superficie máxima de ocupación: uno (1%) por ciento de la superficie total.
 - * Retranqueo a lindes y caminos públicos: diez (10) metros.
 - * Retranqueo a linderos privados: tres (3) metros.
 - * Altura máxima de la edificación: cinco (5) metros y una (1) planta.

c. Usos prohibidos: todos los demás.

d. No se autorizarán segregaciones de fincas sobre las que exista una edificación de uso residencial, en el caso de que la superficie que permanezca afectada a la misma resulte inferior a diez mil (10.000) metros.

e. Las superficies de suelo segregadas de fincas sobre las que exista una edificación de uso residencial, tendrán la consideración de inedificables mientras permanezcan clasificadas como suelo no urbanizable, debiendo dicha condición inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 13.31.- Suelo No Urbanizable de Regeneración Paisajística y Protección de Laderas.

Se incluyen en la zona los suelos escarpados de la Sierra del Gador incluso las zonas por debajo de la variante de la N-340 en contacto con las zonas urbanas. La posición de estas últimas poseen un destacado valor paisajístico por sus características físicas, elevadas pendientes y contacto con las áreas urbanas. La protección se dirige a evitar la erosión y la alteración de la fisonomía de estos enclaves naturales.

a. Usos característicos:

- Forestal.

b. Usos susceptibles de autorización:

- Agrícola tradicional manteniendo la topografía y sin producir cortes del terreno o allanamientos.
- Ganadero extensivo que no introduzca edificaciones en la zona.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Instalaciones de equipamientos y servicios.
- Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.
- Captaciones de agua.
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- Mantenimiento de las instalaciones extractivas existentes.
- Ampliación de las industrias existentes.

c. Usos prohibidos: todos los demás y específicamente los invernaderos.

Artículo 13.32.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Yacimientos Arqueológicos.

Se incluyen en esta zona los suelos donde se tiene constancia de la existencia de Restos Arqueológicos de valor: Venta del Pino, San Telmo, La Garrofa, Torregarcía, Amoladeras I, Amoladeras II y Cortijo Nuevo. La protección se dirige a evitar los movimientos de tierras, infraestructuras o edificaciones que puedan dañar la preservación y estudio de los mismos.

a. Usos característicos:

- Agrícola tradicional.
- Forestal.

b. Usos prohibidos: todos los demás.

De acuerdo con la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, al haber sido incoado expediente para su declaración como Bien de Interés Cultural, en el yacimiento de Cortijo Nuevo, la Consejería de Cultura deberá autorizar cualquier obra o remoción de terreno que se proyecte realizar, incluso la actividad agrícola.

TÍTULO DECIMOCUARTO: NORMAS DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.

CAPITULO PRIMERO: NORMAS GENERALES.

Artículo 14.1.- Protección de Recursos Hidrológicos.

1. Cauces, riberas y márgenes:

a) Se entiende por álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

b) Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

c) Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionados.

La realización de obras o actividades en los cauces riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

Los cauces, riberas y márgenes públicas de los ríos se dedicarán a usos forestales, bien mediante la repoblación con especies apropiadas, bien mediante la conservación de las especies existentes, siempre que dichos usos no dificultan el curso de las aguas.

2. Aguas subterráneas.

a) Queda prohibido los vertidos directos a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

b) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.