

# ADMINISTRACIÓN LOCAL

1891/22

## AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DE ALMANZORA

### EDICTO

D. Antonio Fernández Liria, Alcalde Presidente del Ilmo. Ayto de Cuevas del Almanzora; de conformidad con lo establecido en el art. 49 LRBRL y en aplicación del art. 45 y 46 Ley 39/2015 1 octubre y de acuerdo con el artículo 17 TRLRHL en relación a la ordenación de las Ordenanzas Fiscales:

#### EXPONE:

En Sesión Extraordinaria del Pleno de la Corporación de cuatro de abril de 2022 se han aprobado Inicialmente / Provisionalmente, publicándose en BOP N° 72 de 18 de abril de 2022 al efecto que se formulen reclamaciones o alegaciones que las personas interesadas estimen oportunas, mediante periodo de información pública

Acreditado que no se han formulado alegaciones, observaciones, reclamaciones en virtud del sometimiento a dicho periodo de información pública según el artículo 49 LRBRL y artículo 17 TRLRHL (si procede); mediante el presente se ordena la publicación íntegra de la siguiente ordenanza, disposición de carácter general con efectos de interés público tutelado que se sujeta a idénticos trámites que las ordenanzas y reglamentos, sometándose a las determinaciones establecidas en el artículo 128 y ss Ley 39/2015 1 octubre:

- ORDENANZA REGULADORA RELATIVA A LAS AUTORIZACIONES DE EJECUCIÓN Y USO DE CASSETAS DE APEROS Y CASSETAS DE HUERTO EN SUELO RÚSTICO COMÚN EN CUEVAS DEL ALMANZORA.
- ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA IMPLANTACIÓN DE PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS EN EL MUNICIPIO DE CUEVAS DEL ALMANZORA.

De igual forma en idéntica sesión del Pleno de la Corporación de cuatro de abril de 2022 y en virtud de la publicación en BOP N° 70 de 12 de abril se sometió al referido periodo de información pública sin que de igual forma se formularan alegaciones, observaciones y/o reclamaciones en relación a la siguiente disposición de carácter general

- REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA DEL AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL ALMANZORA.

Tras el sometimiento a periodo de información pública de treinta días sin que se formularan alegaciones a dichos acuerdos de aprobación inicial. Las referidas disposiciones de carácter general dictadas en el ejercicio de la potestad reglamentaria de las Entidades Locales sometándose a periodo de información pública durante treinta días hábiles en la que se acreditan que no se han formulado observaciones, ni alegaciones, de acuerdo con el artículo 49 LRBRL "*en el caso que no se hubiera presentando ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional*" exigiendo la publicación íntegra de las siguientes *ordenanzas generales, fiscales y disposiciones generales* en el marco de la planificación estratégica y ejercicio de la potestad reglamentaria al producir efectos en tutela del interés general y de carácter sectorial.

SE ORDENA la PUBLICACIÓN ÍNTEGRA:

**"ORDENANZA REGULADORA RELATIVA A LAS AUTORIZACIONES DE EJECUCIÓN Y USO DE CASSETAS DE APEROS Y CASSETAS DE HUERTO EN SUELO RÚSTICO COMÚN EN CUEVAS DEL ALMANZORA"**

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Se dicta la presente Ordenanza General de naturaleza urbanística, para la regulación de los usos, instalaciones, edificaciones, construcciones, en el suelo clasificado como suelo rústico, según la definición establecida en el art. 13 del TR Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y expresamente en el artículo 14 y 19 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA en adelante).

Expresamente el artículo 20 a 22 LISTA determina los usos y actividades admisibles en suelo rústico, sobre la premisa delimitada en el apartado 4 del artículo 19 LISTA sobre los deberes inherentes. Y el apartado segundo del artículo 21 define las actuaciones ordinarias vinculados al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. Y se consideran 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.

No siendo la presente ordenanza urbanística, objeto de regularización de las viviendas unifamiliares aisladas en Suelo rústico común, sometidas al régimen de asimilado a fuera de ordenación si procede conforme a las determinaciones vigentes en el artículo 173 a 176 LISTA al igual que las actuaciones extraordinarias conforme a lo dispuesto en el artículo 22 LISTA.

La ejecución de forma expresa, constante y manifiestamente contra legem, más allá de la prescripción de las infracciones en ejercicio del restablecimiento del orden jurídico perturbado, protección de la legalidad, y el ulterior reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación de dichas edificaciones desde el establecimiento del artículo 53 del Decreto 60/2010 16 marzo RDUa posteriormente modificado tanto por el Decreto 2/2012 10 de enero como el vigente Decreto 3/2019 24 septiembre de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la CCAA de Andalucía, y vigente artículo 173 a 175 LISTA; va a distorsionar no ya los principios sobre sostenibilidad ambiental y distorsionar el uso agrícola o ganadero en el suelo rústico común. Sino que vulnera todas las condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los Ciudadanos en materia urbanística, ambiental y sobre el derecho subjetivo a la vivienda digna. Vulnera los principios sobre el desarrollo territorial y urbano sostenible en todo el marco sobre las políticas públicas sobre la regulación, ordenación, ocupación y transformación y uso del suelo el cual está vinculado, no al derecho de propiedad que no es universal (artículo 31 CE) pues no es un derecho natural como lo era en el Antiguo Régimen, sino que está vinculado a los principios sobre el desarrollo sostenible que es un objetivo de la UE en el artículo 3 TUE, y que el artículo 3 RDLg 7/2015 30 octubre dispone:

"En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo"

En definitiva, la constante ejecución de edificaciones de uso residencial en vía de hecho en suelo no urbanizable, distorsiona tanto los principios de prevención y precaución ambiental, los principios de igualdad de trato, los principios que rigen los procesos de transformación urbanística, y distorsionan hasta el fin y objetivo de la ordenación del territorio y urbanismo pues en vía de hecho es irrelevante que tener un instrumento de ordenación del territorio o instrumento de planeamiento general que clasifique la ordenación urbanística de los predios conforme a la clásica clasificación de urbano consolidado, urbanizable y no urbanizable, pues va a ser el "propietario" sin título administrativo, sin necesidad de acudir al mercado ni hipotecario ni del mercado inmobiliario (cuya actuación se desarrolla en los procesos de transformación urbanística, tanto urbanizables como urbanos tanto consolidados como no consolidados) pues "la ley me lo regulará y el ayuntamiento mira para otro lado". Esa falacia jurídica y social que consolida la discriminación total y absoluta sobre la "igualdad ante la Ley y en la Ley" es la que debe reordenarse en éste Municipio. Las "casetas de aperos" en el municipio de Cuevas constituyen un problema y un conflicto social, económico, ambiental cuyas repercusiones no solo pueden ser de dicha naturaleza sino incluso de naturaleza penal y no solo por la vulneración del Título XVI "De los delitos relativos a la ordenación del territorio y el urbanismo, la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente" del Código Penal sino por completa vulneración del Título XIX "de los delitos contra la Administración Pública".

Esta ordenanza general sobre la edificación debe ser un *punto y aparte* en la "cultura jurídica y social" de éste Municipio en tutela de los principios de igualdad de trato y tutela de los principios relativos al desarrollo sostenible, que vincula economía y medio ambiente.

#### **Artículo 1. Objeto**

Es objeto de esta ordenanza el desarrollo de lo dispuesto sobre suelo rústico común, sobre el uso de este tipo de suelo en el municipio de Cuevas del Almanzora, así como las construcciones, instalaciones y obras, afectas al uso por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, y sostenibilidad ambiental de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística.

#### **Artículo 2. Usos prohibidos**

Queda expresamente prohibido en suelo clasificado como rústico común la edificación de uso residencial, es decir, de viviendas que no estén vinculadas a ninguna explotación radicada en el municipio de Cuevas del Almanzora cuyo fin sea la dedicación agropecuaria.

Es admisible la ejecución de usos vinculados a actuaciones ordinarias, que sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta Ley, requerirán de licencia urbanística municipal

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.

### **Artículo 3.**

Las construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias son generalmente las tradicionalmente llamadas casetas de labranza o aperos, que comprenden edificaciones vinculadas directamente a una explotación agrícola o ganadera.

A los anteriores efectos, los solicitantes de licencia de una nueva edificación de este tipo deberán manifestar en la misma su propósito de destinar la edificación a los usos específicos agropecuarios, ganaderos, de entretenimiento agrícola, forestal respetando y garantizando que la construcción a realizar es la adecuada y suficiente para poder desarrollar tales usos y justificar la necesidad de construir dicha vivienda.

Deberá acreditarse el uso, previa acreditación de alta en el régimen especial agrícola, o regímenes especiales forestal o ganadero dependiente, de los titulares.

La tipología edificatoria se atenderá a la conocida por la de caseta de aperos, edificación tradicional adaptada al paisaje y al medio natural en que será construida.

Se ajustarán las edificaciones denominadas tradicionalmente como casetas de aperos a las condiciones estéticas, de servicios y ordenación

#### **Condiciones técnicas de casetas de aperos.**

##### 1. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA:

1.1. Para parcelas existentes procedentes de concentración parcelaria con superficie inferior a 2.500 m<sup>2</sup> Superficie máxima edificada: 20 m<sup>2</sup>

1.2. Para parcelas superiores a 2.500 m<sup>2</sup> superficie máxima construida: 50 m<sup>2</sup> .

##### 2. OTRAS CONDICIONES

2.1. Inexistencia de otras edificaciones construidas en la parcela.

2.2. Altura máxima medida en la cara superior del forjado horizontal: 3,30 m.

2.3. Altura máxima de coronación incluyendo cubierta inclinada: 5,60 m.

2.4. Nº máximo de plantas: 1 planta (prohibidos sótanos, semisótanos y entreplantas)

2.5. Separación a linderos públicos (incluidos acequias y canales de comunidades de regantes): 10 m

2.6. Separación a linderos privados: 3 m

2.7. Para casetas exclusivas de destinadas a cabezales de riego se podrán disminuir los retranqueos para adaptarlos a la acometida existentes de riego. Siendo esta una situación excepcional que deberá se justificada con la demostración de la existencia de la acometida a la red de riego.

Y la superficie debe ser exclusivamente la necesaria para la instalación del cabezal de riego, la superficie se detraerá de la máxima que le corresponda a la caseta de aperos por la superficie de la finca.

2.8. Distancia a edificaciones emplazadas en terrenos de distinto titular: 6 m

2.9. Programa de usos autorizable: Un espacio diáfano en el que se puede integrar una cocina, y un aseo compartimentado que esté dotado de lavabo, WC y ducha.

2.10. Porches: se autoriza la construcción de un porche de tres metros de fondo exclusivamente en un lateral de la edificación.

2.11. En redundancia al apartado de disciplina es de exclusiva responsabilidad del promotor el incumplimiento de cualquiera de los puntos enumerados anteriormente.

##### 3. DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE PARA LA TRAMITACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE CASETAS DE APEROS EN SUELO NO URBANIZABLE

Las características de las casetas de aperos se asimilan a la definición prevista por el artículo 2.2.a) de la LOE, según la cual, se eximen de proyecto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta. No obstante, la documentación mínima exigible para la tramitación de autorizaciones de casetas de aperos, estará integrada por:

3.1. Documentación referente a la parcela de emplazamiento: escritura, nota simple registral e información catastral.

3.2. Memoria valorada, redactada y suscrita por técnico competente, de la construcción a realizar, que comprenderá al menos:

3.2.1. Memoria escrita necesaria para una completa descripción de la obra, construcción, establecimiento o instalación, indicando el cumplimiento de los parámetros urbanísticos básicos y de las condiciones particulares descritas. 3.2.2.

Documentación gráfica, que incluirá como mínimo:

3.2.3. Plano de situación referido al PGOU vigente

3.2.4. Plano catastral de la finca sobre la imagen aérea.

3.2.5. Plano de emplazamiento georreferenciado con indicación expresa del cumplimiento de la normativa urbanística y legislación hipotecaria.

3.2.6. Planos de plantas, alzados y secciones, con distribución y cotas.

3.2.7. Mediciones y presupuesto

3.2.8. Identificación de referencia catastral y número de finca registral (art. 13.1.e) Decreto 60/2010 16 marzo)

### **Artículo 4. Usos compatibles**

Usos compatibles, de conformidad con el art. 20 y 21 Ley 7/2021 1 diciembre LISTA como actuaciones ordinarias.

De conformidad con el artículo 19.4 LISTA sobre el contenido urbanístico en suelo rústico se han de cumplir con los deberes inherentes relativos a

a) Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.

b) Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente Ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.

c) Los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común, cuando sean procedentes, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

d) Cuando el suelo rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en los apartados anteriores, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en esta Ley para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

e) Cuando el suelo rústico común se incluya en una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos establecidos en esta Ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

#### **Artículo 5.-**

##### Hábitat Rurales Diseminados.-

Se autorizarán edificaciones afectas a uso agrícola, ganadero, forestal, establecidos en los usos y derechos de los propietarios, en Suelo rústico Común, ratificándose lo dispuesto en el art. 14, 19 y 23 LISTA al objeto de conservar, proteger, y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y Hábitat Rural Diseminado.

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.

Sobre los ámbitos delimitados como hábitat rural diseminado por los instrumentos de ordenación urbanística general o por los planes especiales podrán desarrollarse las actuaciones urbanísticas que contribuyan a su conservación, mantenimiento y mejora, y que sean compatibles con el régimen de protección de la categoría de suelo rústico donde se localicen.

Los titulares de los terrenos y edificaciones comprendidos en estos ámbitos tienen el deber de costear la obtención de los terrenos destinados a las dotaciones públicas y las obras de mejora de las infraestructuras y servicios previstos en el instrumento de ordenación urbanística que los ordene.

Reglamentariamente se establecerán determinaciones para la ordenación de estos ámbitos y las condiciones de implantación de nuevas edificaciones. Estas determinaciones no podrán desvirtuar el carácter rústico de los ámbitos e incluirán las medidas necesarias para su integración territorial, ambiental y paisajística.

#### **Artículo 6.-**

Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario (agrícola, ganadero, forestal...) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, forestal.

1. Se incluyen dentro de este concepto las siguientes construcciones:

1. Casetas para establecimiento de instalaciones relacionadas con el uso dominante de la explotación: bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.

2. Almacenes de aperos y maquinaria agrícola siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.

3. Almacenes de abonos, almacenes de productos para el tratamiento de plagas, almacenes de piensos, etc. que no puedan localizarse en suelos urbanos o urbanizables.

4. Construcciones que se destinen al primer almacenaje o manipulación de los productos obtenidos de la actividad primaria (agraria, ganadera, forestal...) siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.

5. Establos, residencias y criaderos de animales (cuadras, vaquerías, granjas avícolas, etc.) siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.

6. 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.

2. Las condiciones de edificación para estas construcciones serán las siguientes:

Todas las construcciones guardarán una relación de proporcionalidad y funcionalidad con la explotación en la que se emplacen.

Los proyectos de edificación, de contenido mínimo, contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y/o eliminación y/o reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

3. Construcciones admisibles

Casetas de Aperos y entretenimiento vinculado a la actividad agropecuaria  
 Casetas de Guarda forestal  
 Equipamiento Social y Comunitario  
 Residencia Tradicional  
 Residencia temporeros  
 Edificaciones vinculadas a obras públicas, o de infraestructuras

#### **Artículo 7.-**

Usos Prohibidos, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 20 y 22.1 LISTA, así como en el art. 91 en relación a las segregaciones y parcelaciones urbanísticas nulas, se prohíben expresamente:

- Vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias, acuíferos.
- Sobreexplotación de acuíferos.
- Localización de vertederos
- Construcción de viviendas unifamiliares sin tramitación de procedimiento legalmente establecido como actuaciones extraordinarias según el artículo 22 LISTA al igual que edificaciones afectas a uso industrial, turístico no residencial, etc

Estarán prohibidas la ejecución de dichas edificaciones, construcciones en el ámbito de suelo rural de especial protección y en el ámbito de la Red coherente Natura 2000 y ámbito de emplazamiento sujeta a limitaciones ambientales, paisajísticas, afectadas por la tutela de interés público sectorial y vulnerar principios relativos a la sostenibilidad ambiental. Prohibición vinculada a las siguientes categorías:

a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

c) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

#### **Artículo 8.- Explotación agropecuaria**

A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por explotación agropecuaria el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular para la producción agrícola y/o ganadera, primordialmente con fines de mercado y cuyo titular o titulares demuestren, junto con el proyecto técnico en el momento de solicitar la licencia de construcción de Uso Admisible, que reúnen los siguientes requisitos:

- 1.- Certificado de la Consejería de Agricultura, o Certificación Catastral del Uso Agrícola, o Certificación Catastral de Bien de Naturaleza Rústica, detallando las características de la explotación y bienes y derechos afectados a la misma.
- 2.- Aportación de copia de la escritura de propiedad en la que se justifique que el titular de la explotación es propietario de terrenos cuya superficie mínima sea de 10.000 m<sup>2</sup>, donde se ubicará la explotación. O certificación de concentración parcelaria.
- 3.- Justificación de que se ejerce la explotación dirigiéndola o trabajándola directamente.
- 4.- Presentación de pliego de prescripción técnica descriptiva de la obra, con respeto a las condiciones estéticas y técnico edificatorias de la construcción agrícola, ganadera, forestal admisible.

#### **Artículo 9.**

En la escritura pública de obra nueva se acreditará la existencia de la parcela mínima, la vinculación de la misma a la edificación teniendo urbanísticamente el carácter de indivisible.

Así mismo se indicará que el propietario de dicha parcela y de dicha edificación tiene como actividad la agropecuaria y deberán constar los metros cuadrados y que se ha construido una edificación dedicada íntegramente al servicio de una explotación agropecuaria. Todas estas circunstancias deberán recogerse en la inscripción en el Registro de la Propiedad.

El acuerdo de aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación e identificación en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística será remitido por la Administración que lo hubiera adoptado al Registro de la Propiedad, para su incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial.

#### **Artículo 10.**

La licencia no será transmisible, a no ser que simultáneamente se transmita la explotación y el adquirente justifique ejercer actividad vinculada al uso admisible

#### **Artículo 11.**

En ningún momento se podrá autorizar el cambio de uso de la edificación una vez construida.

El Ayuntamiento ejercerá las revisiones, inspecciones y comprobaciones que sean precisas con el fin de evitar cualquier infracción en este sentido.

El Ayuntamiento ejercerá las potestades públicas superiores, afectas al restablecimiento del orden jurídico perturbado, disciplina urbanística y sancionadora, de conformidad con el Título VII de la Ley 7/2021, así como Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, en el supuesto de incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza Urbanística.

**Artículo 12.**

En suelo rústico común no sometido a actuación de urbanización sin perjuicio de cumplir con lo establecido en el artículo 19 LISTA el propietario tendrá, además de lo previsto en los apartados anteriores, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en esta Ley para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

Toda transmisión posterior de la edificación, salvo la transmisión hereditaria *mortis causa*, que altere el uso agropecuario o forestal provocará la situación del inmueble como *fuera de ordenación* con las consecuencias jurídicas que ello comporta y el Ayuntamiento prohibirá el nuevo uso de forma inmediata.

Mientras persista el uso no tolerado, el Ayuntamiento desproveerá a la propiedad de todo tipo de servicios municipales e intermediará ente los diferentes organismos con capacidad para ello para evitar que le sea suministrada agua y electricidad.

**Artículo 13.- Régimen de viviendas irregulares y asimilado a fuera de ordenación**

El régimen de edificaciones incompatibles con el uso predeterminado que constituyan el carácter de irregular y/o asimilado a fuera de ordenación así como fuera de ordenación se regirá por las disposiciones normativas con fuerza de Ley vigentes, actualmente conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina urbanística de Andalucía, Título VIII sobre medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, RDLg 7/2015 30 octubre TR Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, y vigencia del Decreto Ley 3/2019 24 septiembre vigente según DT 7ª.4 LISTA

**Disposición Transitoria. Aplicación ex legem de actuaciones ordinarias en suelo rústico común.**

De conformidad con el artículo 21 LISTA como actuación ordinaria, será de aplicación las determinaciones establecidas en dicho artículo

**ACTUACIONES ORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO:**Usos ordinarios.

1. De conformidad con lo establecido en el apartado 1 del artículo 21 de la Ley, son usos ordinarios del suelo rústico aquellos que estén vinculados a la utilización racional de los recursos naturales propios que no supongan la transformación de la naturaleza rústica del espacio vinculado a la actuación.

2. Se entenderá que un uso ordinario está vinculado a la utilización racional de los recursos naturales cuando deba emplazarse necesariamente en el suelo rústico por necesitar de modo ineludible para su desarrollo del normal y proporcional aprovechamiento de los recursos naturales que genera la propia explotación.

3. Se entenderá que un uso ordinario produce transformación de la naturaleza rústica del suelo cuando, como consecuencia de la utilización del mismo, se produzca la pérdida irreversible de su capacidad vegetativa, de manera que esta no pueda restaurarse al finalizar el desarrollo del uso implantado.

4. El uso ganadero no tendrá la consideración de uso ordinario cuando la explotación tenga carácter intensivo y la capacidad productiva exceda de la reducida o la de autoconsumo, en los términos de la legislación reguladora en la materia.

5. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban desarrollarse o localizarse en esta clase de suelo.

Actuaciones ordinarias vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

1. Se consideran actuaciones ordinarias 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.

2. Son actuaciones necesarias para el desarrollo de las actividades vinculadas a la agricultura o la producción forestal las casetas de aperos de labranza, las naves destinadas a almacén de productos fitosanitarios y maquinaria agrícola así como las destinadas a instalaciones necesarias para la explotación.

3. Son actuaciones necesarias para el desarrollo de las actividades vinculadas a la explotación ganadera de carácter extensivo o cuya capacidad productiva sea reducida o de autoconsumo las cuadras, establos, vaquerías, porquerizas, corrales, colmenas, tentaderos y otras similares.

4. Por actividades complementarias de primera transformación se entienden aquellas que sirvan de apoyo a las explotaciones que resulten necesarias para realizar actividades de almacenamiento, manipulación, preparación y envasado de productos del sector primario, siempre que no requieran la implementación de medios técnicos extraordinarios que lo asimilen a la producción industrial. Se priorizará su ubicación integrada en el ámbito de la explotación.

5. Las edificaciones, construcciones e instalaciones para la comercialización tanto de los productos de la explotación como de los obtenidos en las actividades de primera transformación de los mismos y los productos de artesanía alimentaria a que se refiere el apartado anterior se consideran actuación ordinaria siempre que no superen una superficie edificada de 2.500 m<sup>2</sup>.

Edificaciones de uso residencial necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios.

1. De conformidad con lo establecido en el apartado 2.b) del artículo 21 de la Ley, para justificar la necesidad de la implantación de una edificación de uso residencial vinculada al desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico deberá acreditarse que concurren los siguientes requisitos:

a) Que la edificación destinada a vivienda se emplace en fincas que sean objeto de explotación agrícola, ganadera, forestal o de explotación de otros recursos naturales.

b) Que la actividad por la que se desarrolla el uso ordinario esté configurada como una unidad técnico económica empresarial o forme parte de un conjunto integrado de unidades económicas empresariales bajo la forma de grupo de empresas o cooperativas o similar, con una dirección empresarial común, y que la dimensión física o económica de la explotación justifique la implantación del uso de vivienda.

c) Que las obras de ejecución de una vivienda constituyan una inversión económicamente viable y sostenible para el uso al que se destinan, debiendo justificarse la amortización de las mismas en un plazo no superior a los cuarenta años.

d) Que se acredite la necesidad de vivienda con relación a las funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control derivadas o exigidas por las características de la explotación, debiendo ser destinada a residencia habitual de la persona titular de la explotación o de la personas que, en virtud de cualquier título jurídico, ejerzan las indicadas funciones, sin que pueda destinarse a un uso distinto.

2. Asimismo, se entenderá que existe una íntima e imprescindible vinculación de la edificación a la explotación cuando se destine al alojamiento de personas trabajadoras temporeras. Estos establecimientos deberán cumplir, además de los requisitos establecidos anteriormente, los siguientes:

a) Habrá de justificarse la inexistencia en el suelo urbano de parcelas destinadas a sistemas generales o locales que puedan albergar estas edificaciones.

b) Cuando los alojamientos tengan carácter privado, deberán ubicarse en el interior de la explotación en la que los trabajadores vayan a desarrollar las tareas para las que hayan sido contratados.

c) Cuando los alojamientos tengan carácter público, por servir a varias explotaciones, deberán ubicarse sobre suelos de dominio público o patrimoniales del Ayuntamiento o la administración titular del alojamiento, en ningún caso sobre suelos de dominio privado. Los alojamientos de promoción pública que se ubiquen en suelos de equipamientos públicos tendrán la consideración de equipamientos públicos, de acuerdo con lo previsto en el art. 20.4 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

d) El alojamiento podrá configurarse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva y deberán incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social. Las distintas unidades habitacionales que formen parte de los alojamientos no serán susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

e) La documentación que acompañe a la solicitud de licencia urbanística para la construcción de los alojamientos deberá acreditar la necesidad de mano de obra de la explotación, que no podrá ser inferior a 16 trabajadores temporeros.

f) En ningún caso podrán ser utilizados por personas distintas a los trabajadores contratados para la temporada, sea de forma gratuita o a cambio de una contraprestación económica, sin perjuicio de lo recogido en la letra g).

g) Habrá de justificarse que el ciclo agrícola de producción tiene carácter de temporada, y que el incremento de trabajadores supera la oferta laboral local y requiere que se le facilite residencia. Fuera de temporada, estas instalaciones pueden ser objeto de otros usos ordinarios, admitidos en suelo rústico y extraordinarios debidamente autorizados de acuerdo con el procedimiento del art.22 de la Ley.

h) Cuando en su ámbito exista la demanda de implantación de alojamiento de personas trabajadoras temporeras, los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional establecerán la superficie mínima que ha de tener la explotación y capacidad máxima del alojamiento, en atención al tipo de cultivo y mano de obra necesaria para el mismo.

i) En explotaciones de regadío donde el agua proceda de acuíferos que hayan sido declarados sobreexplotados, la concesión de licencia urbanística para la construcción de un alojamiento para personas temporeras requerirá la previa acreditación de que las captaciones que abastecen a la explotación cumplen el régimen de extracciones previsto en el plan de ordenación para la recuperación del acuífero, que haya sido aprobado por el organismo de cuenca o la administración conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

3. Para los supuestos previstos en el presente artículo, la edificación y la explotación deben formar parte de una misma unidad técnico-económica y la dimensión física de la explotación debe justificar la implantación excepcional del uso residencial.

4. Deberá ser objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad la vinculación de la edificación al uso ordinario, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística, de acuerdo con lo establecido por la normativa reguladora de la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. La desvinculación de la edificación residencial del uso ordinario requerirá de la correspondiente autorización previa y licencia para su autorización como vivienda aislada no vinculada a un uso ordinario o extraordinario.

La transmisión de la edificación requiere que el adquirente aporte el compromiso del mantenimiento de la actividad y quedará subrogado en todas las cargas derivadas de la vinculación con la explotación.

5. La licencia o declaración responsable, en su caso, de ocupación de las edificaciones reguladas en el presente artículo requerirá la previa acreditación de la puesta en explotación agrícola de los correspondientes terrenos o del mantenimiento de la actividad agraria de la finca.

6. Los instrumentos de ordenación podrán establecer para las edificaciones de uso residencial necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico condiciones para la no formación de nuevos asentamientos más restrictivas de las establecidas con carácter general para las restantes actuaciones.

#### Otras actuaciones ordinarias.

Se consideran igualmente actuaciones ordinarias:

a) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente no previstos en los instrumentos de planeamiento 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.

b) 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.

#### **Disposición Final**

La presente Ordenanza entrará en vigor en la forma prevista en el art. 70.2 en relación con el art. 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, o disposiciones que la complementen o sustituyan. Garantizándose la eficacia, entrada en vigor y vigencia con la aprobación definitiva mediante la publicación en boletín oficial conforme a lo dispuesto en el artículo 49 LRRL y conforme al inicio de la eficacia y ejecutividad de la disposición de carácter general publicada según el artículo 45 y 46 Ley 39/2015 octubre. Integrándose la presente ordenanza, disposición de carácter general en las normas sobre ordenación en la tramitación del instrumento de planeamiento general (*NORMATIVA EDIFICATORIA DE PGOU "PROYECTO DE LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN PTO 118/2007 26/02/2008 BOJA 30/07/2008, artículo 20.5.4, 20.5.5 y 20.5.6"*)

De igual forma tras sometimiento al referido periodo de información pública sin que se hayan formulado alegaciones, observaciones o reclamaciones, se ordena la publicación íntegra de la siguiente Ordenanza:

### **“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA IMPLANTACIÓN DE PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS EN EL MUNICIPIO DE CUEVAS DEL ALMANZORA**

#### **PREÁMBULO**

Actualmente la energía constituye un recurso de elevado valor que se utiliza en todos los ámbitos de la vida. Se encuentra presente en los diferentes medios de transporte, en la obtención de fuerza motriz para llevar a cabo procesos productivos y en la obtención del confort y calidad para una mejorar la calidad de vida. El crecimiento de la demanda energética es muy elevado, realidad que nos obliga a aumentar la disponibilidad de energía, lo que a su vez comporta, en mayor o menor medida, un significativo impacto ambiental tanto a escala planetaria como local.

El fuerte incremento experimentado en los últimos años por la demanda de implantación de plantas solares fotovoltaicas en el municipio de CUEVAS DEL ALMANZORA, convierte el uso por los ciudadanos de este tipo de instalaciones en una de las alternativas de producción de energía más demandadas por los mismos. El agradable clima que se disfruta durante la mayor parte del año en nuestro municipio junto con la elevada extensión de suelo no urbanizable, ha contribuido a una gran demanda de solicitudes de implantación de estas instalaciones en nuestro municipio, lo que hace necesario la intervención municipal en la regulación de esta actividad.

Esta Corporación es consciente de las demandas de los empresarios del sector, y se plantea la necesidad de ofrecer a los mismos un marco normativo más acotado y claro que mejore las posibilidades de desarrollo de su actividad, de manera que se armonice dicha actividad con otras actividades ya existentes, así como con los intereses de los vecinos y demás colectivos sensibles.

Se considera Planta Solar Fotovoltaica (PSF) a la instalación formada por módulos solares, compuestos por células solares, que transforman la energía solar en electricidad en corriente continua, posteriormente se transforma en los inversores solares la corriente continua (CC) a corriente alterna (AC) y finalmente esa electricidad pasa a la red de distribución eléctrica mediante su correspondiente línea de evacuación.

Las plantas solares fotovoltaicas se ubican, en la gran mayoría de los casos, en suelos clasificados como no urbanizable.

Atendiendo al Plan General Municipal de Ordenación Urbanística, este tipo de suelo se excluye de una posible urbanización por tratarse de suelo no apropiado para un desarrollo urbano sostenible, ya sea por sus características físicas o por su localización.

La incidencia que muchas de estas instalaciones tienen en el paisaje urbano y rural junto con el necesario acceso de los ciudadanos a estos servicios de obtención de energía, justifica la elaboración y aprobación por parte del Ilmo. Ayuntamiento de CUEVAS DEL ALMANZORA de una Ordenanza Municipal propia, reguladora del impacto urbanístico, social y medioambiental sobre el territorio municipal de dichas infraestructuras, sometiéndolo al correspondiente régimen de licencias.

Esta Ordenanza en sus competencias municipales, establece una serie de requisitos, que deberán cumplir este tipo de instalaciones tanto desde el punto de vista de la regulación de las condiciones urbanísticas, sociales, de protección ambiental y de seguridad, como desde el sometimiento a licencia para su implantación y funcionamiento.

**Tutela de los principios relativos a la sostenibilidad ambiental, prevención, precaución, y salvaguarda del medio ambiente y respeto a la protección del paisaje:**

De igual forma esta Ordenanza establece un régimen de limitaciones, exclusiones de implantación en ámbitos territoriales y establecimiento de un régimen de protección, precaución, prevención ambiental de conformidad con los principios relativos a la sostenibilidad ambiental.

Se dicta la presente ordenanza general y establecimiento de las determinaciones de la presente ordenanza sobre los principios del derecho ambiental de la Unión Europea establecido en el artículo 191 a 193 TFUE en relación al *principio de cautela o precaución* también aplicable a la protección de la salud humana, fundamentado sobre el principio de equilibrio y proporcionalidad en tutela del desarrollo ambiental sostenible, bienestar animal y/o salud de las personas. Y al objeto de garantizar y establecer un nivel de riesgo aceptable, pues sobre la base del referido principio el TJUE ha delimitado el margen de apreciación discrecional de