



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALBOX**  
**SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL  
P.G.O.U. DE ALBOX.  
ARTÍCULO III.4. SUELO NO  
URBANIZABLE, DE LAS NORMAS  
DE PLANEAMIENTO Y  
GENERALES DE LA  
EDIFICACIÓN**

Documento para la Aprobación Definitiva  
Septiembre de 2013

## **1. Antecedentes.**

Las normas de planeamiento y generales de la edificación, incluidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Albox, fueron modificadas a través de una modificación puntual del mismo aprobada el 09 de Febrero de 2009.

La aplicación de las mismas durante casi cuatro años ha puesto de manifiesto la existencia de ciertos errores, carencias y necesidades que pretenden ser subsanadas mediante el presente documento.

## **2. Justificación de la necesidad.**

Tal y como se ha comentado en el anterior apartado, durante el periodo que estas normas llevan aplicándose se han detectado una serie de errores, carencias y necesidades que hacen necesaria la modificación de las mismas:

Los errores detectados en este apartado son los siguientes:

- Mención en el apartado III.4.1 condiciones de uso al artículo 55 de la *Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, cuando en realidad es de aplicación el artículo 52 de la *Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*.
- Mención en el apartado III.4.2 parcela mínima a 25.000 m<sup>2</sup> como superficie mínima de las parcelas en secano resultantes tras una segregación, cuando la unidad mínima de cultivo establecida por Resolución de 4 de Noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza es de 30.000 m<sup>2</sup>.

Las carencias detectadas hacen referencia a los siguientes aspectos:

- Inexistencia de regulación de los invernaderos destinados a explotaciones intensivas.

Las necesidades planteadas en las solicitudes de licencia de obra aportadas por los particulares son las siguientes:

- Por motivos de imposibilidad de construcción en algunas parcelas, los propietarios de las mismas han planteado la necesidad de regular la separación mínima a linderos en los casos que exista pacto expreso entre los propietarios afectados.
- Por motivos de seguridad, protección y bienestar, los propietarios de las parcelas en las que existen edificaciones que han obtenido la correspondiente licencia de ocupación/utilización o la declaración en situación de fuera de ordenación o asimilada a este régimen, plantean habitualmente la necesidad de vallar la parcela con cerramientos que aporten una mayor garantía que el simple vallado con malla metálica.
- Por motivos económicos, los promotores de construcciones de pequeña entidad plantean la necesidad de poder adoptar la tipología de cubierta plana no transitable como solución constructiva.
- Para facilitar el cultivo de las tierras, los propietarios de terrenos en los que existe una pendiente elevada plantean la necesidad de construir muros de contención para abanclar el terreno, tal y como se ha realizado tradicionalmente.

### **3. Soluciones adoptadas.**

En relación a estos aspectos se han adoptado las siguientes soluciones:

- Los errores detectados han sido corregidos.
- Las carencias detectadas han sido subsanadas mediante la introducción en los diferentes artículos de parámetros específicos para este tipo de usos.
- Las necesidades planteadas en las solicitudes de licencia de obra han sido resueltas mediante la modificación de diversos apartados de la normativa vigente que posibiliten la autorización de estas obras.
- Se han introducido las condiciones expresadas en informe de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de fecha 20 de Agosto de 2013.

### **4. Nueva redacción del apartado III.4 Suelo No Urbanizable.**

Para evitar la generación de duplicidad de documentos, aunque la mayoría de los apartados de las normas no han sido modificados, en este texto se incluye la totalidad del apartado III.4 Suelo no Urbanizable, adaptado a las necesidades anteriormente planteadas, que sustituirá íntegramente al hasta ahora vigente:

#### **III.4. SUELO NO URBANIZABLE.**

Se hace constar que el ámbito de aplicación de esta modificación **no afecta** al suelo no urbanizable calificado por el Plan General como **suelo no urbanizable de especial protección**.

##### **III.4.1. CONDICIONES DE USO.**

Podrán desarrollarse todas aquellas actividades que estén recogidas en el artículo 52 de la *Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*.

##### **III.4.2. PARCELA MÍNIMA.**

A los efectos de futuras segregaciones de parcelas existentes, la parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup> en parcelas de regadío y 30.000 m<sup>2</sup> en parcelas de secano.

Quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

##### **III.4.3. CONDICIONES DE VOLUMEN.**

###### **III.4.3.1. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.**

Para las instalaciones y construcciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, la ocupación en planta será como máximo del 1 % de la parcela.

Para las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas, la superficie máxima construida será del 1 % de la parcela en regadío y 0,5 % en secano, permitiéndose superar este porcentaje hasta un máximo de 150 m<sup>2</sup> en aquellas parcelaciones procedentes de segregaciones anteriores a la fecha de aprobación inicial de las presentes normas.

Para el caso de invernaderos destinados a cultivos intensivos se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

### **III.4.3.2. SEPARACIÓN A LINDEROS Y OTRAS EDIFICACIONES.**

Para las instalaciones y construcciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, la distancia mínima a otras edificaciones será de 30 m. y la distancia mínima a linderos será de 10 m.

Si hubiera acuerdo expreso entre los propietarios afectados, esta distancia se puede reducir con un mínimo de separación a linderos de 2 m.

Para las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas, la distancia mínima a otras edificaciones destinadas a vivienda será de 60 m., la distancia mínima al resto de edificaciones será de 30 m. y la distancia mínima a linderos será de 10 m.

Si hubiera acuerdo expreso entre los propietarios afectados, esta distancia se puede reducir con un mínimo de separación a linderos de 2 m.

Para las actuaciones de interés público, la distancia mínima del volumen edificado a otras edificaciones será de 30 m. y, salvo acuerdo expreso entre los propietarios afectados, la distancia mínima a linderos será de 25 m.

Se autorizan los invernaderos adosados a uno de los linderos laterales, siempre que exista acuerdo manifiesto entre propietarios afectados, y la eliminación del retranqueo a linderos laterales no impida la escorrentía natural de las aguas.

En general, no se permitirá la alineación de edificaciones a lo largo de carreteras o caminos a distancias inferiores a 100 m entre ellas, entendiéndose como alineación la localización de edificaciones a menos de 30 m del borde exterior de la carretera o camino.

Constituyen el suelo no urbanizable todos aquellos terrenos que no están clasificados por el Plan General como suelo urbano o suelo urbanizable, no siendo afectados por esta modificación los clasificados como de especial protección.

### **III.4.3.3. ALTURA MÁXIMA.**

Para las instalaciones y construcciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, la altura máxima será de 5 m y se dispondrán en una única planta.

Para las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas, la altura máxima serán 2 plantas ó 7 m.

Para las actuaciones de interés público, la altura máxima será de 2 plantas ó 7 m. En edificios o instalaciones exclusivamente industriales, la altura será libre en función de las necesidades y características propias de la industria a instalar.

Para los invernaderos destinados a cultivos intensivos, la altura máxima será de 5 m.

En todos los casos, no se permitirá la construcción de edificaciones por debajo de la rasante del terreno.

### **III.4.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las condiciones estéticas y constructivas marcadas en este apartado serán las aquí dispuestas, siendo éstas complementadas por la correspondiente normativa de protección.

#### **III.4.4.1. FACHADAS.**

En general se deja libertad en cuanto a la composición y técnicas constructivas de las fachadas. Se procurará evitar los materiales de construcción y la composición de huecos y volúmenes que, en función de los epígrafes anteriores, no se adecuen al entorno natural y construido de la edificación.

Todas las fachadas del edificio deberán tener el mismo tratamiento o existir una armonía entre los diferentes materiales empleados.

#### **III.4.4.2. CUBIERTAS.**

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. En el caso de cubiertas inclinadas, la pendiente máxima será del 30%, mientras que en el caso de cubiertas planas la altura máxima del peto será de 0,50 m.

Los aleros deberán resolverse de la misma manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda. El vuelo máximo del alero sobre los cerramientos verticales de fachada será de 30 cm.

El material de cobertura será preferentemente la teja cerámica o rasilla en tonos rojizos. En caso contrario deberá justificarse su adecuación al entorno.

En edificaciones de uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogas se podrá utilizar a chapa galvanizada siempre que el radio de la onda y el color sean iguales o semejantes a los de la teja cerámica antes mencionada.

En el caso de invernaderos se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.
2. La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de colecta de pluviales que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio en caso contrario).
3. Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.

Para usos distintos de vivienda unifamiliar aislada vinculada a una explotación, se prohíbe la construcción de zonas cubiertas en el exterior no incluidas dentro de la edificación en su totalidad.

Excepto en el uso de invernadero se prohíben los materiales plásticos traslúcidos en una superficie superior a 1/10 de la superficie total de la cubierta.

#### **III.4.4.3. CERRAMIENTOS DE FINCAS.**

Los cierres de fincas podrán hacerse con malla metálica o malla ganadera, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,00 m.

Excepcionalmente, cuando en una parcela exista al menos una edificación que cuente con la correspondiente licencia de ocupación/utilización o la declaración en situación de fuera de ordenación o asimilada a este régimen, podrán realizarse muros de cerramiento opacos que tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, hasta una altura máxima de 2,00 m, pudiendo estar rematados en la parte superior con malla metálica hasta una altura máxima de 2,50 m.

Igualmente este último tipo de cerramiento se permitirá para el caso de fincas dedicadas a la cría y guarda de animales.

A ambos lados de los caminos se establece el límite de vallado para materiales no opacos en 7 m medidos en horizontal desde el eje del camino. Si los elementos de los vallados fuesen opacos, el vallado se situará a una distancia mínima de 10 m, medidos en horizontal desde el eje del camino. En caso de existir Ordenanza de Caminos para el término municipal, se estará a lo dispuesto en ésta para el vallado de fincas.

El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas constructivas y estéticas de su entorno.

En el caso de que el cierre de la finca limite el campo visual, como por ejemplo en carreteras en ladera, y en todas las vías que tengan un potencial de vista de interés paisajístico, los cerramientos se retranquearán o reducirán su altura hasta que no obstaculicen dicho campo visual.

#### **III.4.4.4. MOVIMIENTOS DE TIERRA.**

Los movimientos de tierras sólo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación, exigiéndose la justificación documental de estos supuestos.

Los muros de contención no podrán tener una altura superior a 3 m y la separación entre ellos en su proyección horizontal deberá ser superior a la altura de los mismos, excepto en el supuesto de necesidad para la ejecución de una obra pública, debiendo obtenerse en ese caso la correspondiente Autorización Ambiental, según lo dispuesto en la *Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental*.

Todo lo anterior estará a lo dispuesto por la Legislación Forestal.

#### **III.4.4.5. CARTELES Y ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN.**

La instalación de carteles y artefactos publicitarios, con excepción de las zonas públicas e información u orientaciones oficiales, estará sujeta al requisito de obtención de licencia urbanística, previa presentación de un informe justificativo de la falta de incidencia visual negativa sobre el paisaje o los monumentos. En todo caso debe cumplirse lo establecido en el artículo 25 de la *Ley Estatal 25/1988 de Carreteras* y en la correspondiente Ley Autonómica al respecto.

Queda prohibida la publicidad pintada o situada sobre elementos naturales.

#### **III.4.4.6. SANEAMIENTO.**

Las aguas residuales deben conducirse a las redes generales de saneamiento, si existen, o a pozos absorbentes, previa depuración en plantas depuradoras u otros elementos de depuración, según el carácter de la actividad que las genera. Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces públicos, barrancos o acequias.

La utilización de pozos absorbentes se prohibirá en aquellas zonas donde exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas. Para controlar los peligros de contaminación, la separación mínima entre un pozo absorbente de aguas residuales y otro de abastecimiento de agua no deberá ser inferior a 50 m, y el pozo de abastecimiento siempre deberá quedar situado aguas arriba respecto del pozo absorbente de aguas residuales.

Todo vertido procedente de actividades ganaderas, extractivas o industriales que puedan contener elementos no biodegradables deberá contar con un sistema previo de autodepuración según regule y apruebe el Organismo competente.

#### **III.4.4.7. ACCESO RODADO A LAS EDIFICACIONES.**

Se prohíbe el tratamiento superficial de las zonas destinadas a acceso rodado o peatonal con pavimentos rígidos típicos de las zonas urbanizadas como el hormigón, asfalto, solados continuos, etc., salvo que resulte imprescindible para el desarrollo de la actividad.

Esta limitación no afecta al encuentro inmediato de acceso a carreteras, que pueden considerarse anexo a las mismas y tratarse por tanto con pavimentos rígidos o recubrimientos asfálticos.

En Albox, a 6 de septiembre de 2013

Fdo. José A. Navarro Maldonado. Arquitecto