

ADMINISTRACIÓN LOCAL

SAYALONGA

EXPEDIENTE DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SAYALONGA RESPECTO AL SUELO NO URBANIZABLE CONFORME AL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 30 DE ENERO DE 1995 Y SU ADAPTACIÓN A LA LOUA 7/2002.

Conforme a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 02 de abril, de Bases del Régimen Local, mediante la presente se procede a la publicación íntegra del articulado de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Ayuntamiento de Sayalonga respecto al suelo no urbanizable aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión 1/04 de 10 de febrero de 2004, publicado en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga* número 76 de 21 de abril de 2004.

TEXTO ÍNTEGRO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE SAYALONGA RESPECTO AL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 3

Condiciones de edificación en el suelo no urbanizable

Artículo 261. *Concesión de licencia para actos en el suelo no urbanizable*

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

- A) Las obras o instalaciones precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadería, forestal, cinegética o analógica a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Ni estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los planes de ordenación del territorio, por las normas subsidiarias municipales y por los planes especiales.
- B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por las normas subsidiarias municipales o plan especial de desarrollo, sean consecuencia de:
 - a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
 - b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
 - c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
 - d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
 - e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente proyecto de actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

- C) Las actuaciones de interés público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable conforme a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa aprobación del correspondiente plan especial o proyecto de actuación.
2. En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de nuevos asentamientos.

Artículo 262. *Concepto de nuevos asentamientos*

- 1) El concepto de nuevo asentamiento afecta a todos los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, tanto de protección como hábitat natural o rural.
- 2) A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Artículo 263. *Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevo asentamiento*

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un nuevo asentamiento, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una parcelación urbanística, y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:

- a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.
- b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

Artículo 264. *Las condiciones objetivas con relación al lugar*

En relación al lugar y a la parcelación del territorio que constituyen una parcelación urbanística, vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

- a) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 m, asfaltadas o apasionadas, con o sin encintado de aceras.
- b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.
- c) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.
- e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables.
- f) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación, del artículo siguiente.
- g) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquier que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa...).

Artículo 265. *Las condiciones objetivas relativas a la parcela*

En relación a la parcela edificable aisladamente considerada las condiciones que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de nuevo asentamiento, serán aquellas que se determinan con criterios objetivos para cada tipo de suelo en que se divide el suelo no urbanizable en esas NN. SS.

- a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas normas generales, según tipos de suelo.
- b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en esas normas generales y según tipos de suelo.
- c) Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta un máximo de la ocupación que les corresponda según el tipo de suelo en que estén situadas.
- d) Será de aplicación subsidiaria, en caso de ausencia de otras determinaciones de las NN. SS., el Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Málaga.

Artículo 266. *Tipos de edificación*

En el suelo no urbanizable solo podrán realizarse las edificaciones y construcciones previstas en el artículo 52 de la LOUA.

Artículo 267. *Construcciones realizadas como consecuencia del normal desarrollo de las explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas de la finca*

1) Se considerarán de este modo, y podrán ser edificadas con licencia municipal directa, las siguientes:

- a) Casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) relacionadas con el uso dominante.
- b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- c) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.
- d) Establos, residenciales y criaderos de animales.
- e) Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.
- f) Las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.

Artículo 268. *Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos*

1. Se incluyen en este concepto aquellas instalaciones que vengan contempladas en el propio proyecto de la obra pública de que se trate o, en el caso de gasolinera, tengan la preceptiva autorización del organismo competente, sin que ello evite la necesidad de conseguir la licencia municipal, que podrá otorgarse directamente.

2. ENTRETENIMIENTO: Son las construcciones o instalaciones vinculadas al mantenimiento de las obras públicas tales como los centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de la conservación y explotación de carreteras u otras obras públicas.

3. SERVICIOS: Se incluyen entre otras las instalaciones ligadas al servicio de los usuarios de las carreteras reguladas por legislación sectorial correspondiente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Se aplican las que sean necesarias según sus características funcionales, sin fijar una parcela mínima ni condiciones de ocupación guiándose por criterios objetivos de la necesidad de las instalaciones precisas para el destino a que se precisan.

Artículo 269. *Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social*

1. Se consideran de este modo exclusivamente aquellas, que siendo posibles enclaves en el suelo no urbanizable, sean declaradas expresamente de interés social o utilidad pública.

2. Cualquier edificación sobre suelo no urbanizable que no sea destinada a alojamiento de propiedad vertical en situación aislada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las obras públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La Licencia municipal para tales construcciones precisará de la tramitación y aprobación previa del correspondiente Plan Espacial o Proyecto de Actuación, según proceda, conforme a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

3. La utilidad pública o interés social pueden venir atribuidos por aplicación de su legislación específica. A falta de la previa atribución, habrá de recaer un juicio de valor en el expediente presentado por el solicitante. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

- a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.
- b) Cuando la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

4. Se tolerará la implantación de industrias peligrosas o insalubres al deber emplazarse obligatoriamente en el medio rural y de grandes industrias que por su dimensión no pudieran ubicarse en un polígono industrial. El resto de las industrias deberán instalarse en polígonos industriales. Los nuevos polígonos industriales requerirán la revisión de estas NN. SS. para la creación de nuevo suelo urbanizable, siempre acompañado de estudio de impacto ambiental y la adopción de medidas de planeamiento y de protección.

5. Además de las anteriores construcciones se podrán considerar de interés público y social las siguientes:

- Equipamientos especiales.
- Equipamientos turísticos.
- Equipamientos recreativos.
- Construcciones de hostelería y hoteles.
- Cementerios.
- Hospitales.
- Industriales no considerados en apartados anteriores en medio rural.

En cada caso, dependiendo de los requisitos funcionales de la actividad, se estudiarán las condiciones de edificabilidad debiéndose mantener una proporcionalidad entre el uso previsto y superficie de la parcela vinculada, estimándose como parámetros aconsejables un 20 % de ocupación máxima, dos plantas de altura y planta sótano.

La planta sótano deberá estar enterrada en el 60 % de su perímetro. Los cerramientos exteriores se chaparán con piedra del terreno. La altura máxima sobre el terreno será de 3,50 m.

CONDICIONES ESTÉTICAS

La edificación a realizar será del tipo tradicional, con paredes exteriores encaladas, cubierta tradicional de teja árabe envejecida, carpintería exterior de madera o materiales que imiten a la misma, predominancia en los huecos de la dimensión vertical sobre la horizontal y cerrajería basada en modelos tradicionales en las edificaciones del municipio.

Artículo 270. Vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos

1. La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en estas normas y por la obligatoriedad de disponer de un máximo de un alojamiento por parcela, quedando la totalidad de esta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones requerirán de la previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación conforme a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 271. Tipos de suelo

A los efectos de su edificación, el suelo no urbanizable se divide en tres tipos, según las características del término municipal:

- a) Suelo no urbanizable natural o rural (NUC).
- b) Suelo no urbanizable protegido (NUPE), en el que distinguimos dos categorías:
 - b.1.) Complejo Ribereño de Interés Ambiental (RA).
 - b.2.) Espacio de Protección Forestal (PF).

Este Espacio de Protección Forestal viene a sustituir al denominado anteriormente Complejo Serrano en el PEPMF de la provincia de Málaga, al considerar que ni Sayalonga ni la Axarquía en general corresponden en su paisaje a las características de Complejo Serrano, más concretamente en el caso de Sayalonga nos encontramos que su paisaje está constituido por lomas de cultivos marginales y no marginales dedicados al cultivo del níspero. Se ha mantenido como protección las zonas arboladas a las cuales se denominan con las siglas PF (Protección Forestal) en coherencia con su realidad. Se adjuntan en los planos la fotografía aérea del municipio y plano con el mapa de usos del suelo no urbanizable en los que se puede apreciar lo expuesto anteriormente.

Artículo 272. *Suelo no urbanizable natural o rural*

Se considera suelo no urbanizable natural o rural a todo aquel que haya sido delimitado dentro del suelo no urbanizable con dicha calificación y según lo establecido en los apartados f), h), j) y k) del artículo 46.1. de la LOUA.

Artículo 273. *Condiciones generales estéticas*

1. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.
2. Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural, integrándose en el entorno y adaptándose a la topografía del terreno.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares de edificación

Artículo 274. *Condiciones particulares de edificación de las obras o instalaciones anejas a la expropiación de recursos vivos*

1. DEFINICIÓN: Son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.
2. Se podrán instalar casetas móviles, para almacenar aperos y útiles de trabajo, de 4 m². Como máximo y 3 m de altura, en huertos familiares, desde parcelas de 250 m².
3. Se admitirán las pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc).
4. Las casetas dedicadas al almacenaje de aperos de labranza tendrán un máximo de 20 m² de superficie construida. El resto de instalaciones anejas de más de 20 m² tales como almacenes de maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc. Cumplirán con las siguientes condiciones:
 - a) La parcela mínima será la definida en el Catastro vigente en la fecha de aprobación provisional de estas normas que tiene carácter normativo al conceder la licencia o aquella que estuviera dividida con anterioridad a la aprobación provisional y pueda demostrarse mediante documento público, debiendo demostrar el peticionario de licencia su condición de agricultor o ganadero según legislación vigente.

- b) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 50 m, de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. Que puedan producir molestias. La separación mínima los linderos de la finca será de 10 m.
- c) La ocupación de la edificación será como máximo del 5 % de la superficie de la parcela. La altura máxima de la edificación será de 7 m con un máximo de 2 plantas.
- d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc.
- e) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. Se arborarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

Artículo 275. Condiciones particulares de edificación para la instalación o construcción de invernaderos o protección de cultivos y los invernaderos comerciales

1. DEFINICIÓN: Son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

- 2. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.
- 3. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 m.
- 4. La altura máxima de las instalaciones será de 6 m.
- 5. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos, delimitando la zona a ocupar.

Artículo 276. Condiciones particulares de edificación de los establos, residencias y criaderos de animales

1. DEFINICIÓN: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovino, o 500 porcinos; o 1.000 cabezas de caprinos u ovinos; o 2.000 conejos o 10.000 aves.

- 2. La parcela mínima se fija en 10.000 m².
- 3. La ocupación máxima de parcela será del 20 % de la superficie de la misma.
- 4. Altura máxima: 7,00 m o dos plantas.
- 5. Separación a linderos públicos o privados: 15,00 m.
- 6. Separación a otras edificaciones: 50,00 m.

Artículo 277. Condiciones particulares de edificación de la vivienda familiar vinculada a la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca

Las con condiciones para vivienda familiar vinculada a la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca son las establecidas en la LOUA.

a) CONDICIONES ESTÉTICAS

La edificación a realizar será del tipo tradicional, con paredes exteriores encaladas, cubierta tradicional de teja árabe envejecida, carpintería exterior de madera o materiales que imiten a la misma, predominancia en los huecos de la dimensión vertical sobre la horizontal y cerrajería basada en modelos tradicionales en las edificaciones del municipio.

Se deberá presentar documentación gráfica que defina exactamente todos los parámetros anteriores y suscrito por técnico competente, debiendo proveerse los aparcamientos en el interior de la parcela a razón de 1 plaza por cada 50 m² de edificación.

Las instalaciones contarán con plantación vegetal dispuesta de modo que las proteja de impacto visual desde núcleos de población, carreteras y caminos municipales.

Queda permitida la restauración y modernización de los cortijos existentes, para el uso reglamentado en este artículo, siempre que se cumplan las condiciones de edificación anteriores con independencia de la parcela mínima.

CAPÍTULO 5

Normas particulares para el suelo no urbanizable de protección especial

Artículo 278. *Complejos Ribereños de Interés Ambiental (RA)*

1. Se identifican bajo esta calificación aquellos espacios articulados por riberas y cauces que conservan en parte la vegetación características del bosque galería y/o su vegetación rupícola lo que actúa como hito paisajístico en la estructura del territorio.

2. Se considera como espacio protegido el grafiado en el plano correspondiente con un mínimo de 10 m en cada margen, medidos desde el centro del cauce.

3. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) La tala de los árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Los desmontes, aterrazamientos y rellenos.
- c) Las piscifactorías y similares.
- d) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderos.
- e) Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.
- f) Construcciones edificaciones públicas singulares.
- g) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
- i) Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería.
- j) Las instalaciones de entretenimiento de la obra pública y de servicio a la carretera.
- k) Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
- l) En general cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes.

4. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
- b) Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.
- c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los parques rurales y albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión.
- d) La vivienda familiar tradicional existente, admitiéndose las obras de reforma y ampliación máxima de 25m² cumpliéndose las condiciones establecidas en el artículo 273 con independencia de la superficie de parcela.

Artículo 279. *Espacios de Protección Forestal (PF)*

1. Constituyen esta categoría de protección espacios, con utilización y/o vocación principalmente forestal, en los que la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. También se incluyen en esta categoría aquellos espacios que aun no teniendo una cubierta forestal importante, presentan un relieve de notable incidencia paisajística.

2. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- c) Los parques de atracción.

- d) Aeropuertos y helipuertos.
 - e) Viviendas aisladas de nueva planta.
 - f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.
3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establezca, los siguientes:
- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un estudio de impacto ambiental.
 - b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.
 - c) Las educaciones naturistas y recreativas, y los parques rurales.
 - d) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas.
 - e) La construcción de instalaciones hoteleras y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.
 - f) Las viviendas familiares aisladas tradicionales existentes ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. Se admite una ampliación máxima de 25 m².
 - g) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

CAPÍTULO 6

Definiciones y conceptos

Artículo 280. *Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos*

1. TALA DE CONSERVACIÓN. Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

- a) En áreas sujetas a plantas de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.
- b) Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.
- c) Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos, a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.

2. TALA DE TRANSFORMACIÓN. Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio del uso forestal por otro cualquiera.

3. CERCAS O VALLADOS DE CARÁCTER CINEGÉTICO. Se entiende por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluye, entre otros, dentro de esta categoría las cercas de malla.

4. 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.

5. CAPTACIÓN DE AGUAS. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de estas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo a pozo para la captación de aguas subterráneas.

6. OBRAS O INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN. Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

7. OBRAS O INSTALACIONES PARA LA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS DE LA EXPLOTACIÓN. Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserradero, etc., así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos, siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

8. Instalación o construcción de invernaderos, construcciones o instalaciones fijas o semi-permanentes para el abrigo de cultivos.

9. ESTABLOS GRANJAS AVÍCOLAS Y SIMILARES. Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, o 500 porcinos, o 1.000 cabezas de caprinos u ovino, o 2.000 conejos o 10.000 aves.

10. INFRAESTRUCTURAS 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 supondrá obras de conexión entre determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

11. VERTEDEROS DE RESIDUOS AGRARIOS. Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos (orgánicos, sólidos o líquidos) de una determinada explotación o de la actividad industrial que en la misma se desarrolle.

Artículo 281. *Construcciones y edificaciones industriales*

1. ALMACENES DE PRODUCTOS NO PRIMARIOS. Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares (p. ej.: Almacén de mayorista, supermercados, etc.).

2. INDUSTRIAS INCOMPATIBLES EN EL MEDIO URBANO. Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su carácter y dimensiones o por ser catalogadas como industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, resulten incompatibles con el medio urbano.

3. Instalaciones industriales legadas a recursos primarios, comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno (p. ej.: Central lechera). No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS. Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

5. VERTIDOS DE RESIDUOS INDUSTRIALES. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 282. *Actuaciones de carácter turístico-recreativo*

1. ACTUACIONES NATURALISTAS. Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos patronales, casetas de observación, etc.

2. ADECUACIONES RECREATIVAS. Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. Comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

3. Parque Rural conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4. INSTALACIONES DEPORTIVAS EN EL MEDIO RURAL. Conjunto integrado de obras e instalaciones, dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

5. PARQUE DE ATRACCIONES. Conjunto de instalaciones y artefactos fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

6. ALBERGUES DE CARÁCTER SOCIAL. Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, normalmente de carácter no permanente.

7. CAMPAMENTO DE TURISMO. Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

8. INSTALACIONES NO PERMANENTES DE RESTAURACIÓN. Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

9. INSTALACIONES PERMANENTES DE RESTAURACIÓN. Son casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

10. INSTALACIONES HOTELERAS. Las propias para dar alojamiento y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.

11. Usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y local aplicable.

Artículo 283. *Construcciones y edificaciones públicas singulares*

1. Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza y edificios vinculados a la defensa nacional.

2. Los usos residenciales ligados a estos complejos no se consideran en ningún caso incluidos en el concepto.

Artículo 284. *Actuaciones de carácter infraestructural*

1. INSTALACIONES PROVISIONALES PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA PÚBLICA. De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan casi cimentación, y ligados funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo periodo de existencia no rebasa, en ningún caso, el de la actividad constructiva a la que se encuentra ligado.

2. INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES PARA EL ENTRETENIMIENTO DE LA OBRA PÚBLICA. De carácter permanente y 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.

3. INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA. Bajo este concepto se engloban las estaciones de servicio, talleres mecánicos, báscula de pesaje, instalaciones para medición del tráfico (ITV), los puntos de socorro, en los casos de carreteras y las áreas de servicio, en el caso de las autovías y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

4. INSTALACIONES VINCULADAS AL SISTEMA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES. Se entienden como todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc, que son necesarias para el normal funcionamiento del Sistema de Telecomunicaciones.

5. **INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICA.** Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación, no incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

6. **INSTALACIONES O CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO O SANEAMIENTO DE AGUA.** Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constituidas de los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

7. **VIARIO 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, tiene una utilización general, tanto de carácter público como privado.

8. **OBRAS DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.** Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcciones de pequeñas azudes, etc.) e instaladas para defensa del suelo.

9. **OBRAS DE REGULACIÓN HIDROLÓGICA.** Se entiende por tales todas aquellas obras que conlleven la regulación integral de los recursos hídricos, tanto superficiales (p. ej.: Embalses), como subterráneos (p. ej.: Sondeos).

10. **HELIPUERTOS Y AEROPUERTOS.** Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros, y aquellas cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas así como el servicio y entretenimiento de las aeronaves.

11. **INFRAESTRUCTURA PARA EXPERIMENTACIÓN INDUSTRIAL.** Comprende la creación de pistas de rodadura, realizadas con el fin de experimentación e investigación, y de sus instalaciones anejas.

Artículo 285. Vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos

1. La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en estas normas y por la obligatoriedad de disponer de un máximo de un alojamiento por parcela, quedando la totalidad de ésta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones requerirán de la previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación conforme a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 286. Otras instalaciones

1. **SOPORTES DE PUBLICIDAD EXTERIOR.** Se entiende por tales cuales tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. **IMÁGENES Y SÍMBOLOS.** Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizadas en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

Artículo 287. Final y único

Todo lo establecido en los artículos de este capítulo 6 y anteriores estará sometido al estricto cumplimiento de lo establecido en la LOUA 7/2.002.

Sayalonga, 3 de marzo de 2020.

La Alcaldesa-Presidenta, Sagrario Fernández Ariza.

1643/2020