

**MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPÍTULOS 3 Y 4.**

# **MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ LA REAL**

**Nº 1**

## **NORMAS URBANÍSTICAS, TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**.- CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.** Artículos 227, 229, 235 y 242.

**.- CAPÍTULO 4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.** Artículos 245 a 253.

**.- ANEXO a la TABLA RESUMEN DE LA REGULACIÓN DE ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES.**

**Promotor:** Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real.

**Redactor:** Área de Urbanismo y Patrimonio.



**MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL  
NORMAS URBANÍSTICAS**  
**TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**  
**CAPÍTULOS 3 Y 4.**

**MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ LA REAL**

Nº 1

**NORMAS URBANÍSTICAS, TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO  
URBANIZABLE**

**.-CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.** Artículos 227, 229, 235 y 242.

**.-CAPÍTULO 4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.** Artículos 245 a 253.

**.-ANEXO a la TABLA RESUMEN DE LA REGULACIÓN DE ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES.**

**ÍNDICE**

**I.- MEMORIA.**

- 1.- Antecedentes y motivación.
- 2.- Objeto y justificación de la Modificación propuesta.
- 3.- Tramitación de la Modificación.
- 4.- Modificación propuesta.
- 5.- Anexo: Normas Urbanísticas vigentes del Suelo No Urbanizable Título VII. Capítulos 3 y 4.

**2.- NORMAS URBANÍSTICAS.**

**1.-Normas Urbanísticas modificadas.**

**.-Artículos 227, 229, 235 y 242** del CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

**.-Artículos 245 a 253** del CAPÍTULO 4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

**2.-ANEXO a la TABLA RESUMEN DE LA REGULACIÓN DE ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES.**



## MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULOS 3 Y 4.

## I.-MEMORIA.

### 1.- ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN.

#### 1.1.- INTRODUCCIÓN.

Alcalá la Real es un **municipio singular desde un punto de vista de la distribución en el territorio de los distintos asentamientos de la población**. Al núcleo urbano de Alcalá la Real se han de sumar 16 aldeas (Santa Ana- Fuente del Rey, Charilla, Puertollano, Las Grajeras, San José, La Rábida, Fuente Álamo, Caserías de San Isidro, Pilas de Fuente Soto u Hortichuela, La Pedriza, Peñas de Majalcorón, Venta de Agramaderos, Villalobos, Ermita Nueva, Mures, Ribera Alta y Ribera Baja) y otros hábitats diseminados (casillas de Mures, casillas de Balazos, La Laguna, Los Canales ...).

Esta distribución de los asentamientos de población permite un mejor aprovechamiento agrícola y ganadero del territorio, y constituye un rico patrimonio rural. También limita las actividades que pueden desarrollarse en el término municipal ya que las molestas y contaminantes requieren distanciarse de los asentamientos.

La economía local se sustenta, entre otras, en las siguientes actividades:

- La producción agropecuaria.
- La producción industrial, principalmente en los sectores del plástico y del aceite de oliva.
- El sector turístico basado tanto en el turismo cultural y patrimonial como en el turismo rural. El turismo rural es un sector en expansión siendo multitud las casas rurales y alojamientos existentes. También hay que destacar el atractivo que todo el término municipal (núcleo y aldeas) tiene para las segundas residencias o viviendas vacacionales. Hay un importante número de ciudadanos de otras localidades que pasan sus vacaciones y fines de semanas en Alcalá, sus aldeas y cortijos debido a los muchos atractivos del municipio y a su microclima veraniego no excesivamente caluroso.

Tradicionalmente en Alcalá la Real se ha desarrollado una **ganadería de tipo familiar** con pequeños rebaños de ovejas y/o cabras que pastan en los campos y montes distribuidos por todo el territorio municipal. Algunas explotaciones ganaderas son de tamaño medio y van vinculadas a grandes fincas de monte. Solo existe una explotación de tamaño medio de ganado porcino a más de 1 Km de la aldea de Santa Ana. Es de interés municipal que estas actividades ganaderas se sigan realizando en los mismos tipos de explotación tradicional.

**Las energías renovables** desde 2005 han tenido un gran desarrollo e implantación lo que obliga a la actualización de las Normas Urbanísticas vigentes de Alcalá la Real para su regulación.

Es voluntad municipal regular las distintas actividades que se desarrolle en el suelo rústico y que no están recogidas en el vigente P.G.O.U. para evitar perjuicios a los habitantes de los distintos asentamientos del término municipal.

La presente **Modificación Puntual es la Nº 1 de Texto Refundido del P.G.O.U.** (aprobado en 2022) y sería la nº 34 desde la aprobación definitiva de la Revisión/Adaptación del P.G.O.U. de 12 de julio de 2005.



## MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULOS 3 Y 4.

#### 1.2.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA VIGENTE.

La Revisión/Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá la Real, fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación de Jaén, en sesión celebrada el día 12 de julio de 2005 (publicado en el BOJA núm. 46 del 29 de marzo de 2006).

Tras la redacción y aprobación de varias modificaciones, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 4 de abril de 2022, acordó aprobar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real redactado por el Área de Urbanismo y Patrimonio de este Ayuntamiento, procediendo a su inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, y publicándose en el BOP de la provincial de Jaén (BOP núm. 97 de 20 de mayo de 2022).

El PGOU, tras el tiempo transcurrido (20 años), ha quedado obsoleto por no adecuarse a las necesidades reales del municipio, dejando sin resolver, en origen, ya determinadas cuestiones, por lo tanto, será necesario la tramitación de un Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), que se adecue a las nuevas necesidades y realidades del municipio de Alcalá la Real, creando un modelo de ciudad acorde con las demandas de la ciudadanía y actuales circunstancias sociales, demográficas, culturales, medio ambientales, economía circular y económicas en el marco de la Ordenación Territorial.

Debido a estas circunstancias, junto con otras arrastradas de tiempos anteriores, así como por la entrada en vigor de un nuevo marco urbanístico fijado en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, (en adelante RGLISTA) y resto de normativa, este Ayuntamiento tiene la intención de elaborar un nuevo Plan General de Ordenación Municipal (PGOM).

No obstante y puesto que la tramitación del citado instrumento de planeamiento aún no se ha iniciado y en general se dilatará en el tiempo, como consecuencia de su tramitación, que incluye períodos de información pública, necesarios para la participación ciudadana y, asimismo, la emisión de múltiples Informes sectoriales de las distintas Administraciones, **surge la necesidad de modificar las normas del suelo no urbanizable, incluidas en el Título VII, ante la falta de regulación de la implantación en suelo rústico de infraestructuras de generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables (energía solar y eólica) y las industrias de producción de combustibles que pueden calificarse como “renovables” o “verdes”, como la biomasa, el biogás o el hidrógeno verde, que han experimentado una fuerte demanda para su implantación en el suelo rústico.**

En este sentido, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, ha dictado la reciente **Instrucción 1/2025, sobre la implantación en suelo rústico de actuaciones vinculadas a las energías renovables**, en el marco normativo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y de su Reglamento General (RG), aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre -con las modificaciones que sobre ambas disposiciones han sido aprobadas mediante el Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre y el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero- y conforme a las competencias que tiene atribuidas la Dirección General en el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Dicha Instrucción responde a la necesidad de clarificar el marco urbanístico ante el crecimiento de proyectos de energías renovables y el desarrollo normativo y jurisprudencial



## MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULOS 3 Y 4.

reciente, incluyendo la sentencia del Tribunal Constitucional STC 25/2024, estableciendo criterios de interpretación sobre el carácter ordinario o extraordinario de las diferentes actuaciones vinculadas a las energías renovables, la compatibilidad de los usos en el régimen del suelo rústico y el Informe de incidencia territorial en los procedimientos de autorización de proyectos de energías renovables.

#### **2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

El objeto de la presente modificación del Texto Refundido del PGOU de Alcalá la Real es la **reforma de algunos artículos de las NORMAS URBANÍSTICAS del Título VII: Régimen del Suelo No Urbanizable**, y en concreto, el Capítulo III y IV, ante la falta de regulación de las “energías renovables”, en un sentido amplio, su fomento y la creciente demanda de implantación en el término municipal de Alcalá la Real. Igualmente se introducen normas para definir las explotaciones ganaderas admitidas en el término municipal. Se modifican los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas:

Del CAPÍTULO 3 DEL TÍTULO VII: los arts. 227,229,235 y 242.

Del CAPÍTULO 4 DEL TÍTULO VII: los arts. 245 a 253.

#### **JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:**

La principal finalidad es establecer unos criterios para la compatibilidad de los usos en el suelo rústico de proyectos de energías renovables, como plantas fotovoltaicas y eólicas, así como, a las infraestructuras de generación de energía eléctrica renovable (solar, eólica) y a las industrias de producción de combustibles renovables o verdes (biomasa, biogás, hidrógeno verde), que clarifiquen la tramitación y procedimiento, y ofrezcan seguridad jurídica tanto a las empresas como a la ciudadanía.

La presente modificación se acoge a lo dispuesto en la Instrucción 1/2025, sobre la implantación en suelo rústico de actuaciones vinculadas a las energías renovables, y modifica algunos artículos de las Normas Urbanísticas del Título VII: Régimen del Suelo No Urbanizable, en concordancia con el carácter de las actuaciones (ordinarias y extraordinarias) y la compatibilidad de usos en el régimen del suelo rústico, entre otras cuestiones.

#### Carácter de las actuaciones:

- a) Conforme al art. 21.1 de la LISTA y 12.1 Ley 7/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables, se consideran **actuaciones ordinarias en suelo rústico** aquellas infraestructuras de generación de energía a partir de fuentes renovables -como la **energía solar o la eólica**- así como sus infraestructuras de evacuación, dado que se encuentran directamente vinculadas a la explotación de los recursos naturales y su implantación no conlleva una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos que, en cualquier caso, deberán devolverse a su estado original una vez que concluya el plazo que se establezca en la autorización correspondiente. En los usos mineros y en los vinculados a las energías renovables, la naturaleza de la actuación no es el único criterio que determina su carácter ordinario, siendo determinante la categoría de suelo rústico a la que pertenecen los terrenos en los que se desarrollan las actuaciones. Conforme se establece en la STC 25/2024, de 13 de febrero de 2024, estas actuaciones tendrán la consideración de extraordinarias en los suelos rústicos preservados y especialmente protegidos.



## MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULOS 3 Y 4.

- b) Las infraestructuras de generación de energía a partir de fuentes renovables que se desarrollen sobre suelo rústico común tendrán la condición de **actuación ordinaria** con independencia de las categorías de suelo por las que discurren las infraestructuras de distribución y evacuación de la energía eléctrica generada, dado que: en primer lugar, el artículo 21.2.a de la LISTA establece que las infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico tienen el mismo carácter y, en segundo lugar, el artículo 21.1 establece que la infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en suelo rústico tiene la consideración de uso ordinario. Cuando la infraestructura de generación de energía eléctrica se localice sobre varias categorías de suelo rústico deberá considerarse el conjunto como una actuación extraordinaria al objeto de garantizar la viabilidad y coherencia del proyecto que igualmente estará sometido a una sola autorización sectorial, ambiental y urbanística.
- c) Con carácter general, las actividades de producción de combustibles de origen renovable como **la biomasa, el biogás y el hidrógeno verde, tienen las características de una industria** y se basan en la obtención de diferentes productos (1) a partir de fuentes renovables. Estas actividades no guardan una relación directa con la explotación racional de los recursos naturales y su implantación conlleva una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos. En consecuencia, cuando deban implantarse sobre suelo rústico, en cualquiera de sus categorías, tendrán la consideración de **actuaciones extraordinarias, conforme al artículo 22.2 de la LISTA**.

(1): **Biogás:** gas combustible obtenido a partir de la digestión anaerobia (descomposición en ausencia de oxígeno), de residuos orgánicos procedentes del sector agropecuario (purines, estiercol, alperujo...) de la industria alimentaria (productos perecederos o desecho) o de las plantas de tratamiento de residuos (depuradoras o vertederos). La digestión anaerobia genera dos productos: el biogás y el digestato, una materia orgánica que se utiliza como fertilizante. **Biometano:** gas combustible que se obtiene a partir del

biogás, tras someter este último a un tratamiento industrial de purificación conocido como «upgrading», con el fin de que su composición sea lo más similar posible a la del gas natural fósil, al que puede reemplazar. **Biomasa:** Combustible formado por conjunto de materia orgánica de origen vegetal, animal o procedente de la transformación natural o artificial de la misma. **Hidrógeno verde:** gas combustible que se produce a partir de la descomposición química de la molécula de agua utilizando electricidad (electrolysis) de origen renovable. Una las formas que se utilizan para el transporte del hidrógeno es su transformación en amoniaco o metanol.

Excepcionalmente, podrán considerarse actuaciones ordinarias aquellas *instalaciones complementarias* de producción de combustibles renovables que se encuentren vinculadas directamente a una actuación ordinaria existente y que contribuyan a una gestión más eficiente de los residuos que en la misma se generan (tales como, las plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos y las estaciones de tratamiento de aguas residuales).

Cuando la instalación de producción de combustibles renovables esté vinculada a una actuación extraordinaria existente y se destine a la valorización de los residuos que en la misma se generan, se considera que no se produce un cambio de uso de la actividad principal y, conforme al artículo 25.3 del RG, no será necesaria una nueva autorización previa si la misma no implica un incremento de la superficie ocupada o edificada superior al veinticinco por ciento sobre la inicialmente autorizada (tales como, las industrias de tratamiento del orujo procedente del aceite de oliva, las explotaciones ganaderas intensivas o las industrias del sector agroalimentario).

- d) Los elementos de almacenamiento de **energía en baterías** podrán considerarse que forman parte de una **actuación ordinaria** cuando se vinculen directamente a una



## MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULOS 3 Y 4.

infraestructura de generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables y se destinen al almacenamiento de la energía que dicha infraestructura genera. Los campos de baterías autónomos (*stand alone*) serán considerados como actuaciones extraordinarias.

- e) El criterio asentado por el Tribunal Constitucional no impide la implantación de los usos vinculados a las energías renovables en cualquier categoría de suelo rústico, siempre que se garantice la preservación de los valores singulares que concurren en el mismo. La consideración como uso ordinario o extraordinario, en función de la categoría en la que pretendan desarrollarse, lo que determina es el procedimiento de implantación, toda vez que, mientras los usos ordinarios se implantan a través de una licencia urbanística directa, los usos extraordinarios requieren de una cualificación previa de los terrenos a través de la aprobación por parte del Ayuntamiento de un proyecto de actuación.
- f) Será necesario **Informe de incidencia territorial** en el procedimiento de autorización de la actuación, cuando concurra alguno de los requisitos del artículo 71 del Reglamento General de la LISTA, con independencia del carácter ordinario o extraordinario de la actuación que pretenda desarrollarse.

Dado que en la planificación urbanística vigente no existe una regulación expresa de las infraestructuras de generación de energía a partir de fuentes renovables, lo que ha generado algunas dudas interpretativas sobre la compatibilidad de estos usos ordinarios en las distintas categorías de suelo rústico que deben resolverse teniendo en cuenta el régimen general del suelo rústico que ha sobrevenido con la entrada en vigor de la LISTA. Menos dudas genera la implantación de industrias vinculadas a la fabricación de combustibles de origen renovable, en tanto que la regulación de los usos industriales que deben localizarse en suelo rústico por resultar incompatibles con las zonas residenciales suele formar parte de la ordenación urbanística de esta clase de suelo.

Al hilo de lo previsto en dicha Instrucción, la presente modificación parte de las siguientes premisas:

- a) En el **suelo rústico común** (LISTA 14.1.d) serán compatibles con la ordenación territorial y urbanística los usos vinculados a las energías renovables que no se encuentren expresamente prohibidos por la ordenación territorial y urbanística.
- b) En el **suelo rústico preservado por la ordenación territorial y urbanística** por razones de protección de los recursos culturales, ambientales, agrícolas o paisajísticos (LISTA 14.1.c) o por la existencia de riesgos (LISTA 14.1.b), los usos vinculados a las energía renovables serán compatibles con la ordenación territorial y urbanística siempre que no se encuentren expresamente prohibidos por la ordenación territorial y urbanística o por la legislación sectorial que, en su caso, resulte de aplicación. No obstante, debe tenerse en cuenta que las actuaciones que se desarrolleen en estos suelos están sometidas a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente (LISTA art 19.3), lo que debe ponderarse en el procedimiento de autorización correspondiente.
- c) En el **suelo rústico especialmente protegido por la legislación sectorial** (LISTA art 14.1.a), podrán desarrollarse aquellos usos que se encuentre expresamente permitidos por la ordenación territorial y urbanística y que sean conformes con el régimen de los usos que se establezca en la legislación específica que resulte de aplicación.



## MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULOS 3 Y 4.

#### **OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:**

Se modifican los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas:

Del CAPÍTULO 3 DEL TÍTULO VII: los arts. 227,229,235 y 242.

Del CAPÍTULO 4 DEL TÍTULO VII: los arts. 245 a 253.

#### **1.- Del CAPÍTULO 3 DEL TÍTULO VII: los arts. 227,229,235 y 242:**

- El art. 227 que regula las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos se modifica:

- para definir las explotaciones ganaderas (establos, granjas avícolas y similares), clave **A9**. Fijándose unos máximos de cabezas de ganado para evitar el establecimiento de macrogranjas o granjas de gran tamaño.
- para crear un nuevo apartado **13**, para las infraestructuras de generación de energía a partir de fuentes renovables, clave **A13**, tales como la energía solar o la eólica.

- El art. 229 que establece las instalaciones y edificaciones industriales se modifica:

- del apartado **3** se excluyen las actividades incluidas en el nuevo apartado **6**.
- se crea el apartado **6**, clave **I6**, para las actividades de producción de combustibles de origen renovable como la biomasa, el biogás, biometano y el hidrógeno verde.

- El art. 235 que fija las edificaciones permitidas se modifica:

- el apartado **235.1.a** para no permitir la edificación de las macrogranjas o granjas de gran tamaño.

En caso de existir granjas de mayor tamaño de las fijadas se permite su mantenimiento sin ampliar su capacidad ganadera. Se permiten en estas obras para su modernización y mejora ambiental.

- se completa el apartado **235.2.b** incluyendo las actividades de producción de combustibles de origen renovables (biomasa, biogás, biometano e hidrógeno verde).

- El art. 242 que regula las condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial se amplía:

- Se crea un nuevo apartado **242.1.c**.
- Se modifica el apartado **242.2**.
- Se amplía el apartado **242.3**.

Todos estos cambios para regular las actividades de producción de combustibles de origen renovable como la biomasa, el biogás, biometano y el hidrógeno verde.

#### **2.- Del CAPÍTULO 4 DEL TÍTULO VII: los arts. 245 a 253.**

**2.1.-** Se modifican los arts. **245, 246, 247, 248, 249, 250, 251 y 253** para prohibir las construcciones e instalaciones industriales **clave I6** (actividades de producción de combustibles de origen renovable como la biomasa, el biogás, biometano y el hidrógeno verde) en los suelos:

- SNU-CS complejos serranos de interés ambiental.
- SNU-AS paisaje agrario singular.
- SNU-LL especial protección San Marcos y los Llanos.
- SNU-PN especial protección bosque autóctono.



## MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULOS 3 Y 4.

- SNU-PP especial protección por su valor paisajístico.
- SNU-PH especial protección hidrológica y acuíferos.
- SNU-RG especial protección por riesgos geológicos.
- SNU-HR de hábitat rural diseminado.

**2.2.-** Se modifican los arts. **245, 246, 247, 248, 249, 251 y 253** para prohibir las infraestructuras de generación de energía a partir de fuentes renovables, **clave A13** (energía solar o eólica) en los suelos:

- SNU-CS complejos serranos de interés ambiental.
- SNU-AS paisaje agrario singular.
- SNU-LL especial protección San Marcos y los Llanos.
- SNU-PN especial protección bosque autóctono.
- SNU-PP especial protección por su valor paisajístico.
- SNU-RG especial protección por riesgos geológicos.
- SNU-HR de hábitat rural diseminado.

**2.3.-** Se modifican los arts. **245, 246 y 253** para que en los suelos SNU-CS complejos serranos de interés ambiental, SNU-AS paisaje agrario singular y SNU-HR de hábitat rural diseminado se permitan las infraestructuras de autoconsumo de energía solar y eólica de las viviendas y construcciones existentes o que puedan construirse cumpliendo la normativa de aplicación.

**2.4.-** Se modifica el art. **252** para que en los suelos **SNU-R de carácter rural (suelo rústico común)** sean usos compatibles:

- las infraestructuras de generación de energía a partir de fuentes renovables, **clave A13** (energía solar o eólica).
- las construcciones e instalaciones industriales **clave I6** (actividades de producción de combustibles de origen renovable como la biomasa, el biogás, biometano y el hidrógeno verde) siempre que se cumplan las condiciones previstas en el art. 242.

### **3.- TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACION.** -

En cuanto a la tramitación y procedimiento de la presente Modificación, el art. 87 de la LISTA, establece que, la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación, en el presente, dado que no se trata de un nuevo modelo de ordenación ni afecta a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, estamos ante una “modificación”, sin necesidad de dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

En este sentido, al art. 121 del RGLISTA, establece lo siguiente:

#### ***“Artículo 121. Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.***

**1.** *Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el artículo 120 se entenderá como modificación.*

**2.** *La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, y se tramitará conforme a las siguientes reglas particulares de documentación y procedimiento:*



## MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULOS 3 Y 4.

- a) *El contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o integros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación.*
- b) *Las modificaciones que prevean una diferente localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, que afecten a su funcionalidad o disminuyan su superficie requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía antes de su aprobación definitiva.*
- c) *En las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.*
- d) *En la tramitación de las modificaciones de los planes de ordenación urbana que afecten a áreas de suelo urbano de ámbito reducido deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública, con la finalidad de que la población afectada reciba la información que pudiera afectarle.*
- e) *Corresponderá a los municipios la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que no tengan incidencia supralocal conforme al artículo 2 de la Ley.* “

De conformidad con los artículos citados, omitiéndose los actos preparatorios, el documento de la modificación, deberá someterse a aprobación inicial, a tenor de lo previsto en el art. 102 del RGLISTA.

#### *“Artículo 102. Aprobación inicial.*

1. *El inicio del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística tendrá lugar mediante acuerdo de la Administración urbanística, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan.*
2. *Conforme a lo previsto en los artículos siguientes, el acuerdo de aprobación inicial dispondrá someter el instrumento de ordenación urbanística a información pública y, en su caso, audiencia, así como requerir los informes previstos legalmente como preceptivos. El acuerdo se publicará conforme a lo previsto en el artículo 8.*

A tenor de lo previsto en el art. 103 del referido cuerpo legal, el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

Los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8, y sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.

La modificación del PGOU aprobado inicialmente se someterá a **información pública por un plazo no inferior a veinte días o de cuarenta y cinco días** cuando esté sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Dicho anuncio será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal del Ayuntamiento con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el Reglamento (art. 104 del RGLISTA).

Durante la información pública se solicitarán igualmente, los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con



**MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL  
NORMAS URBANÍSTICAS**  
**TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**  
**CAPÍTULOS 3 Y 4.**

competencias en las materias afectadas por la modificación del instrumento de ordenación urbanística (art. 105 del RGLISTA). Dichos informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el **plazo máximo de tres meses**, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio público (art. 106 del RGLISTA).

A tenor de lo previsto en el art. 107 del RGLISTA, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo emitirá informe tras la aprobación inicial, durante el trámite de información pública, y será emitido en el plazo de tres meses, a contar desde el día siguiente a la presentación de la documentación anterior en el registro del órgano competente para su emisión.

Dicho Informe que tendrá carácter vinculante deberá ser ratificado, y a estos efectos, será remitido el documento que vaya a someterse a aprobación definitiva para que, a la vista de las modificaciones incorporadas en el mismo y del informe anterior, verifique o adapte su contenido en el plazo de un mes. Este plazo será de tres meses cuando el documento aprobado inicialmente se modifique sustancialmente conforme a los criterios establecidos en el artículo 108 del RGLISTA.

\*Tramitación arts. 104 a 110 del RGLISTA.

#### **4.- MODIFICACIÓN PROPUESTA.-**

En el documento núm. 2, se incluyen los artículos de las Normas Urbanísticas del Título VII, Capítulos 3 y 4 modificados.

#### **5.- ANEXO: NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU.**

En las páginas siguientes se adjunta copia de los artículos de los capítulos 3 y 4 del Título VII: Régimen del Suelo No Urbanizable que son objeto de modificación.



## MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULOS 3 Y 4.

###### "CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

###### SECCIÓN 1<sup>a</sup>: DEFINICIONES Y CONCEPTOS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE. CLAVES

###### Artículo 227. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

1. Tala de conservación. A1. 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 planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.
- b) Como parte de la labor de limpieza 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 enfermas a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.

2. Tala de transformación. A2. 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 de uso forestal por otro cualquiera. Requiere autorización sectorial de la Consejería de Medio Ambiente.

3. Cercas o vallados de carácter cinegético. A3. Se entienden por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otros, dentro de esta categoría, las cercas de malla.

4. Desmontes, aterramientos, rellenos. A4. En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo a la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superan una superficie de 2.500 m<sup>2</sup> o un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>.

5. Captaciones de agua. A5. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

6. Obras o instalaciones anexas a la explotación. A6. Se incluyen en esta denominación las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, así como aquellas otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como alojamientos de carácter temporal para trabajadores o almacenes de productos y maquinaria, así como cuadras, establos, vaquerías, granjas, etc., no destinadas a la producción comercial.

7. Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación. A7. Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

8. Invernaderos. A8. Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

9. Establos, granjas avícolas y similares. A9. 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 de porcinos, o 1.000 cabezas de caprinos u ovinos o 2.000 conejos, o 10.000 aves.

10. Piscifactorías. A10. Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros etc.

11. Infraestructuras de servicio a la explotación. A11. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas.

En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

12. Vertedero de residuos orgánicos ligado a la explotación. A12. Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos orgánicos (sólidos o líquidos) que se desarrolle en una determinada explotación.



## MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULOS 3 Y 4.

##### **Artículo 229. Instalaciones y edificaciones industriales**

1. Almacenes de productos no primarios. **I1.** Comprende los terrenos y establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares.
2. Industrias incompatibles en el medio urbano. **I2.** Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano.
3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. **I3.** Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. 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. **I4.** Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.
5. Vertidos de residuos. **I5.** Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

#### **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO**

##### **Artículo 235. Edificaciones permitidas**

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría concreta, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
    - a) Las explotaciones agropecuarias.
    - b) Las actividades extractivas.
    - c) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.
  2. Previa justificación de que no se induce la formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán edificarse instalaciones para:
    - a) Las actividades turísticas y recreativas, así como otras actividades de utilidad pública e interés social.
    - b) La producción industrial cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.
    - c) La vivienda familiar vinculada a las actividades expresadas en el punto 1 de este artículo de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo. Las parcelas adquirirán la condición de indivisibles, condición que se hará constar mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
3. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

##### **Artículo 242. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.**

1. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:
  - a) Las que, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos.
  - b) Las manifestamente peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados para las señaladas en el apartado a) y de cinco (5) hectáreas para las señaladas en el apartado b).
3. Las edificaciones de las industrias señaladas en el apartado a) se separarán quince (15) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o no urbanizable de hábitat rural diseminado. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso cien (100) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o no urbanizable de hábitat rural diseminado.



**MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL  
NORMAS URBANÍSTICAS**  
**TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**  
**CAPÍTULOS 3 Y 4.**

4. Podrá construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con uno (0,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.
7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
8. Cuando las actividades que se desarrollen generen residuos de carácter industrial será de aplicación la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos.

**CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.**

**Artículo 245. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por estar catalogado como Complejo Serrano de interés ambiental en el PEPMF (SNU-CS).**

1. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
  - a) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos definidas en el artículo 227. Las obras de desmonte, aterrazamientos o rellenos, clave A4, estabulaciones de ganado, clave A9 y vertederos de residuos orgánicos, clave A12, cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.
  - b) Las actividades extractivas y mineras, claves M1 a M7, definidas en el artículo 228, sólo se autorizarán en las siguientes condiciones:
    - Existencia de concesión o autorización del organismo competente, de acuerdo con la legislación sectorial.
    - Declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente para este tipo de Declaraciones.
    - Presentación del Plan de Restauración del espacio afectado por la actividad, de acuerdo con la legislación sectorial vigente.
  - c) Los almacenes de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
  - d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turísticos en edificaciones legales existentes.
  - e) Los parques rurales y las instalaciones deportivas en medio rural y las instalaciones permanentes de restauración.
  - f) Los albergues de carácter social y los campamentos de turismo cumpliendo las medidas previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.
  - g) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, que tengan la consideración de actuaciones de Interés Público.
  - h) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 2 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo.  
Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.
  - i) Las viviendas familiares aisladas vinculadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural, claves V1 a V3 definidas en el artículo 233.
2. En este suelo se prohíbe:
  - a) La tala de árboles que implique transformación de uso, clave A2 artículo 227.2.
  - b) Las construcciones y edificaciones industriales, claves I2, I3, I4 definidas en el artículo 229.
  - c) Los parques de atracciones, clave T5 definida en el artículo 230.5.
  - d) Los aeropuertos y helipuertos, clave C8 definida en el artículo 232.8.
  - e) La ejecución de infraestructuras colectivas de abastecimiento de agua, alumbrado, saneamiento y pavimentación, clave C6 definida en el artículo 232.
  - f) El vertido de residuos y la instalación de vertederos, así como sus instalaciones anexas, claves M7, I5, y C9 definidas en los artículos 228.7, 229.5 y 232.9.
  - g) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, claves S1 y S2 definidas en el artículo 234.
  - h) Las nuevas actuaciones vinculadas a los sistemas de telecomunicaciones o infraestructuras energéticas, claves C4 y C5 definidas en el artículo 232.



## MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULOS 3 Y 4.

###### **Artículo 246. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por estar catalogado como Paisaje Agrario Singular en el PEPMF (SNU-AS).**

1. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
  - a) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, si bien la tala de transformación, los desmontes, aterramientos y rellenos, las obras e instalaciones de primera transformación de productos, los establos, granjas, piscifactorías y similares, y los vertederos de residuos agrarios, cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía. Se cumplirá con especial interés lo indicado en el Real Decreto 261/1996, de 16 de febrero, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias, así como la Resolución de 12 de diciembre de 1997, de la Dirección General de la Producción Agraria (Código de Buenas Prácticas Agrarias de Andalucía).
  - b) Las instalaciones no permanentes de restauración.
  - c) Las adecuaciones naturalísticas y los usos turísticos en edificaciones existentes.
  - d) Los centros de enseñanza ligados al medio, con autorización del organismo competente.
  - e) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 2 siguiente, se considerarán usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo.Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

2. En este suelo se prohíben los siguientes usos:

- a) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, claves M1 a M7 definidas en el artículo 228.
- b) Las construcciones o edificaciones, claves I2, I3, I4 e I5, definidas en el artículo 229.
- c) Las actuaciones de carácter turístico-recreativo de las claves T2 a T7, T9 y T10 definidas en el artículo 230.
- d) Las construcciones y edificaciones singulares no ligadas al medio, P2 definidas en el artículo 231.
- e) Las instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública y las de servicio a la carretera, claves C2 y C3 definidas en el artículo 232.
- f) La instalación o construcción de infraestructuras energéticas, clave C5, definidas en el artículo 232.5.
- g) Los helipuertos y aeropuertos, clave C8 definidas en el artículo 232.8.
- h) Los vertederos de residuos sólidos e instalaciones anexas, clave C9, definidas en el artículo 232.9.
- i) Las infraestructuras para experimentación industrial, clave C10, definidas en el artículo 232.10.
- j) Las viviendas familiares aisladas de cualquier tipo, claves V1 a V3, definidas en el artículo 233.
- k) Las instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes, claves S1 y S2, definidas en el artículo 234.

###### **Artículo 247. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección de San Marcos y Los Llanos (SNU-LL).**

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, junto a su utilización como área de ocio y recreo extensivo. Se cumplirá con especial interés lo indicado en el Real Decreto 261/1996, de 16 de febrero, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias, así como la Resolución de 12 de diciembre de 1997, de la Dirección General de la Producción Agraria (Código de Buenas Prácticas Agrarias de Andalucía).

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con 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) La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- c) Las adecuaciones naturalísticas.
- d) Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.
- e) La extracción a cielo abierto de piedra calcárea en una única nueva explotación, con una extensión superficial de, como máximo, una hectárea y de acuerdo con el resultado del permiso de investigación que ostenta el Ayuntamiento.

3. Son usos prohibidos los siguientes:

- a) La tala de árboles para transformación de usos, clave A2, definida en el artículo 227.2.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, claves A4 a A12, definidas en el artículo 227.
- c) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anexas y las infraestructuras de servicio, claves M1, M2 y M4 a M7, definidas en el artículo 228.
- d) Las instalaciones, construcciones y edificaciones industriales, claves I1 a I5, definidas en el artículo 229.



**MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL  
NORMAS URBANÍSTICAS**  
**TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**  
**CAPÍTULOS 3 Y 4.**

- e) Los parques de atracciones, campamentos de turismo, albergues sociales, instalaciones deportivas (salvo que sean de bajo impacto y siempre con informe específico de la Consejería de Medio Ambiente), instalaciones hoteleras y de restauración claves T3 a T11, definidas en el artículo 230.
- f) Las construcciones y edificaciones singulares, claves P1 y P2, definidas en el artículo 231.
- g) Las nuevas actuaciones de carácter infraestructural de cualquier tipo, incluyendo las del sistema de telecomunicaciones, infraestructuras energéticas, aeródromos y helipuertos, infraestructuras para experimentación industrial, claves C1 a C10, definidas en el artículo 232.
- h) Las viviendas familiares en cualquiera de sus supuestos, claves V1 a V3, definidas en el artículo 233.
- i) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, claves S1 y S2, definidas en el artículo 234.

**Artículo 248. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección del bosque autóctono (SNU-PN).**

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, con utilización y vocación principalmente forestal.
2. 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 actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos excepto las señaladas en el punto siguiente. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, infraestructuras de servicio a la explotación y vertidos de residuos agrarios, cumplirán las medidas previstas en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.
  - c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas.
  - d) Los parques rurales y las instalaciones deportivas en medio rural. Cumplirán las medidas previstas en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.
  - e) Los campamentos de turismo y albergues de carácter social. Cumplirán las medidas previstas en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.
  - f) Las instalaciones no permanentes de restauración. Las permanentes necesitarán para su autorización tramitarse como actuación de Interés Público.
  - g) Los usos turísticos y recreativos que se apoyen sobre edificaciones legales existentes.
  - h) Los centros de educación ligados al medio, que en estos casos contarán con la autorización tramitada como actuación de Interés Público.
  - i) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.
  - j) Las viviendas familiares vinculadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural.
3. En este suelo se prohíbe:
  - a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo, clave A2, definida en el artículo 227.2.
  - b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas, granjas avícolas y piscifactorías, claves A7 a A10, definidas en el artículo 227.
  - c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas, claves M1 a M7, definidas en el artículo 228.
  - d) El vertido de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anexas, claves A12, I5 y C9, definidas en los artículos 227.12, 229.5 y 232.9 respectivamente.
  - e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo, claves I2, I3 e I4, definidas en el artículo 229.
  - f) Las instalaciones deportivas en medio rural, los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva creación, claves T4, T5 y T10, definidas en el artículo 230.
  - g) Las construcciones públicas singulares no ligadas al medio, clave P2, definidas en el artículo 231.
  - h) Aeropuertos, helipuertos, clave C8, definidas en el artículo 232.8.
  - i) Las nuevas instalaciones vinculadas a los sistemas de telecomunicaciones o infraestructuras energéticas, claves C4 y C5, definidas en el artículo 232.
  - j) Las infraestructuras para experimentación industrial, clave C10, definidas en el artículo 232.10.
  - k) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos, excepto los vinculados al uso recreativo público de este suelo, claves S1 y S2, definidas en el artículo 234.



**MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL  
NORMAS URBANÍSTICAS**  
**TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**  
**CAPÍTULOS 3 Y 4.**

**Artículo 249. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por su valor Paisajístico (SNU-PP).**

1. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece los siguientes:
  - a) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos. Las obras de desmonte, aterrazamientos o rellenos, estabulaciones de ganado y vertederos de residuos orgánicos, cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.
  - b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turísticos en edificaciones legales existentes.
  - c) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, que tendrán la consideración de actuaciones de Interés Público, acompañadas de las medidas de prevención ambiental previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.
  - d) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 2 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.
2. En este suelo se prohíbe:
  - a) La tala de árboles que implique transformación de uso, clave A2, definida en el artículo 227.2.
  - b) Las construcciones y edificaciones industriales, claves I1 a I4, definidas en el artículo 229.
  - c) Los parques rurales y las instalaciones deportivas en medio rural y las instalaciones permanentes de restauración y hoteleras, claves T3, T4, T9 y T10, definidas en el artículo 230.
  - d) Los albergues de carácter social, los campamentos de turismo y los parques de atracciones, claves T5, T6 y T7, definidas en el artículo 230.
  - e) Los aeropuertos y helipuertos, clave C8, definida en el artículo 232.8.
  - f) Las nuevas instalaciones vinculadas a los sistemas de telecomunicaciones o infraestructuras energéticas, claves C4 y C5, definidas en el artículo 232.
  - g) La ejecución de infraestructuras colectivas de abastecimiento de agua, alumbrado, saneamiento y pavimentación, clave C6, definida en el artículo 232.6.
  - h) El vertido de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anexas, claves A12, M7, I5 y C9, definidas en los artículos 227.12, 228.7, 229.5 y 232.9 respectivamente.
  - i) La vivienda familiar de cualquier tipo, claves V1 a V3, definidas en el artículo 233.
  - j) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, claves S1 y S2, definidas en el artículo 234.
  - k) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anexas y las infraestructuras de servicio, claves M1 a M6, definidas en el artículo 228.

**Artículo 250. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección Hidrológica y de acuíferos (SNU-PH).**

1. La protección hidrológica de las aguas superficiales y de los acuíferos y sus zonas de recarga, se concreta en el establecimiento de una regulación de usos y actividades que impida la degradación del recurso hídrico, su entorno y reservorio. Para la autorización de actividades que puedan tener algún efecto directo o indirecto sobre este recurso se exigirá la presentación de estudio hidrogeológico. El régimen de protección de este suelo complementa al correspondiente a otras categorías de Suelo no Urbanizable a las que se superpone. Los usos característicos, compatibles y prohibidos son los correspondientes a cada tipo de suelo no urbanizable al que se superpone, incorporando adicionalmente la protección hidrológica que se establece en los dos números siguientes. Se cumplirá con especial interés lo indicado en el Real Decreto 261/1996, de 16 de febrero, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias, así como la Resolución de 12 de diciembre de 1997, de la Dirección General de la Producción Agraria (Código de Buenas Prácticas Agrarias de Andalucía).

2. Los cursos de agua superficiales, los cauces, lagunas, charcas, bodones, manantiales, fuentes y veneros, en toda su extensión o longitud y en una distancia de veinte (20) metros a contar desde la orilla o desde el punto hídrico, no se delimitan expresamente en los planos de "Clasificación del Suelo y Usos Globales". En este suelo se prohíbe:

- a) La tala de árboles para transformación de usos, clave A2, definida en el artículo 227.2.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, claves A4 a A11, definidas en el artículo 227.
- c) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anexas y las infraestructuras de servicio, claves M1 a M6, definidas en el artículo 228.
- d) Los parques de atracciones, campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas, claves T4, T5, T6 y T7, definidas en el artículo 230.



## MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULOS 3 Y 4.

- e) El vertido de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anexas, claves A12, M7, I5 y C9, definidas en los artículos 227.12, 228.7, 229.5 y 232.9 respectivamente.
- f) La construcción de instalaciones hoteleras y de restauración de nueva planta, claves T9 y T10, definidas en el artículo 230.
- g) Las construcciones y edificaciones singulares, claves P1 y P2, definidas en el artículo 231.
- h) Las actuaciones de carácter infraestructural de cualquier tipo, a excepción de las hidrológicas y de corrección y defensa de avenidas e inundaciones, que deberán autorizarse por el Organismo de cuenca, claves C1 a C6, definidas en el artículo 232.
- i) Las viviendas familiares en cualquiera de sus supuestos, claves V1 a V3, definidas en el artículo 233.
- j) Las construcciones y edificaciones industriales, claves I2, I3 e I4, definidas en el artículo 229.
- k) Los almacenes al aire libre de cualquier clase, agrarios o industriales y sus instalaciones anexas, clave I1, definida en el artículo 229.1.
- l) Los aeropuertos y helipuertos, clave C8, definida en el artículo 232.8.
- m) Las infraestructuras para experimentación industrial, clave C10, definida en el artículo 232.10.
- n) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, clave S1 y S2, definidas en el artículo 234.

3. Los acuíferos y sus zonas de recarga, por su extensión superficial, si que se delimitan expresamente en los planos de "Clasificación del Suelo y Usos Globales". En estos terrenos se prohíben los siguientes usos:

- a) Las explotaciones mineras, incluyendo las construcciones e instalaciones anexas, a cielo abierto de yacimientos y recursos geológicos de las secciones a, b, c, y d, reguladas por la Ley de Minas, cuando afecten al nivel freático, o que puedan suponer una merma en la recarga o en la calidad del agua.
- b) Los parques de atracciones, campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas, claves T4, T5, T6 y T7, definidas en el artículo 230.
- c) El vertido de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anexas, claves A12, M7, I5 y C9, definidas en los artículos 227.12, 228.7, 229.5 y 232.9 respectivamente.
- d) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta, clave T10, definida en el artículo 230.10.
- e) Las construcciones y edificaciones singulares no ligadas al medio, clave P2, definida en el artículo 231.
- f) Las instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos claves A7, A9 y A10, definidas en el artículo 227.
- g) Las construcciones y edificaciones industriales, claves I2, I3 e I4, definidas en el artículo 229.
- h) Los almacenes al aire libre de cualquier clase, agrarios, pecuarios o industriales y sus instalaciones anexas, clave I1, definida en el artículo 229.1.
- i) Los aeropuertos y helipuertos, clave C8, definida en el artículo 232.8.
- j) Las infraestructuras para experimentación industrial, clave C10, definida en el artículo 232.10.

#### **Artículo 251. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por riesgos geológicos (SNU-RG).**

1. Las actividades a desarrollar en estos suelos están condicionadas por las desfavorables condiciones de estabilidad y la existencia de procesos geológicos y riesgos naturales. El régimen de protección trata de minorar los efectos negativos que determinadas actividades y usos producen sobre estos terrenos, al tiempo que se impide la ubicación de determinadas actuaciones sobre estos suelos de riesgo.

2. Todos los Proyectos técnicos que sean exigibles para obtener la necesaria licencia de construcción deberán incluir estudio geotécnico que determine los riesgos reales y proponga las oportunas soluciones para asegurar la estabilidad de las edificaciones y los terrenos.

3. En este suelo se prohíben los siguientes usos:

- a) Las construcciones y edificaciones industriales, claves I2 e I3, definidas en el artículo 229.
- b) Los parques rurales, las instalaciones deportivas en el medio rural, parques de atracciones, albergues de carácter social, campamentos de turismo y las instalaciones permanentes de restauración y hoteleras, claves T3 a T7, T-9 y T-10, definidas en el artículo 230.
- c) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, claves P1 y P2, definidas en el artículo 231.
- d) Los aeropuertos y helipuertos, clave C8, definida en el artículo 232.8.
- e) Las infraestructuras para experimentación industrial, clave C10, definida en el artículo 232.10.

#### **Artículo 252. Régimen del Suelo No Urbanizable de carácter rural (SNU-R).**

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria.

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

- a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación o de transformación de usos.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones vinculadas a la explotación de recursos vivos.



## MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULOS 3 Y 4.

- c) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio.
- d) Las construcciones y edificaciones industriales.
- e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, parques de atracciones, albergues de carácter social, campamentos de turismo y las instalaciones de restauración y hoteleras.
- f) Las construcciones y edificaciones singulares, tales como edificios vinculados a la defensa nacional, centros sanitarios especiales, centros de enseñanza, etc., siempre acompañadas del requisito de declaración de utilidad pública o interés social.
- g) Las actuaciones de carácter infraestructural.
- h) Las construcciones residenciales aisladas definidas en el artículo 233, claves V1 a V3.
- i) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes.

3. En este suelo se prohíben las construcciones y edificaciones industriales tales como talleres de reparación de vehículos, naves industriales y similares salvo que por su peligrosidad o insalubridad requieran condiciones de aislamiento impropias del medio urbano.

#### **Artículo 253. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural diseminado (SNU-HR).**

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria.
2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
  - a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación o de transformación de usos.
  - b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos.
  - c) Las construcciones y edificaciones singulares tales como edificios vinculados a la defensa nacional, centros sanitarios especiales, centros de enseñanza, etc., siempre acompañadas del requisito de declaración de utilidad pública. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.
  - d) Las construcciones y edificaciones industriales relacionadas con las actividades agropecuarias (almazaras, silos, almacenes, etc.). Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.
  - e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, parques de atracciones, albergues de carácter social, campamentos de turismo y las instalaciones de restauración y hoteleras. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.
  - f) Las instalaciones del sistema de telecomunicaciones.
  - g) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.
  - h) Como excepción a lo establecido en el artículo 241, las viviendas familiares vinculadas a la explotación agropecuaria se permiten en parcelas de, como mínimo, dos mil (2.000) metros cuadrados y se sitúen a cinco (5) metros de los linderos. Solo se admitirán en parcelas de menor superficie cuando se demuestre, mediante documento público con inscripción registral, que tales parcelas existen con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.
  - i) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes.
3. En este suelo se prohíben los siguientes usos:
  - a) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, claves M1 a M6, definidas en el artículo 228.
  - b) Las construcciones o edificaciones industriales excepto las vinculadas a la explotación de recursos agropecuarios, claves I2 a I4, definidas en el artículo 229.
  - c) Los helipuertos y aeropuertos, claves C8, definida en el artículo 232.8.
  - d) Los vertederos de residuos e instalaciones anejas, claves A12, M7, I5 y C9, definidas en los artículos 227.12, 228.7, 229.5 y 232.9 respectivamente.
  - e) Las infraestructuras para experimentación industrial, clave C10, definida en el artículo 232.10.
  - f) Los establos, granjas avícolas y similares, clave A9, definida en el artículo 227.9.”



**MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL  
NORMAS URBANÍSTICAS**  
**TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**  
**CAPÍTULOS 3 Y 4.**

**2.- NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS.**

**1.-Normas Urbanísticas modificadas.**

**.-Artículos 227, 229, 235 y 242 del CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

**.-Artículos 245 a 253 del CAPÍTULO 4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.**

**TITULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

....

**CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

**SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES Y CONCEPTOS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.  
CLAVES.**

....

**Artículo 227. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.**

....

**9. Establos, granjas avícolas, explotaciones ganaderas y similares. A9.** 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 e inferior a 300.
- superior a 500 porcinos e inferior a 2.000 cerdos de cebo o 750 plazas de cerdas reproductoras.
- superior a 1000 cabezas de caprinos u ovinos, e inferior a 2000 cabezas.
- superior a 2000 conejos e inferior a 20.000 cabezas.
- superior a 10000 aves e inferior a 40.000.

....

**13. Aquellas infraestructuras de generación de energía a partir de fuentes renovables A13,** tales como como la energía solar o la eólica, así como, sus infraestructuras de evacuación, dado que se encuentran directamente vinculadas a la explotación de los recursos naturales y su implantación no conlleva una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos que, en cualquier caso, deberán devolverse a su estado original una vez que concluya el plazo que se establezca en la autorización correspondiente.



**MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALA LA REAL  
NORMAS URBANÍSTICAS**  
**TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**  
**CAPÍTULOS 3 Y 4.**

**Artículo 229. Instalaciones y edificaciones industriales.**

....

**3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. I3.** Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación. No se incluyen las instalaciones y edificaciones industriales incluidas en la clave I6.

....

**6. Actividades de producción de combustibles de origen renovable, I6,** como la biomasa, el biogás, biometano y el hidrógeno verde. Estas actividades no guardan una relación directa con la explotación racional de los recursos naturales y su implantación conlleva una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

**SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA CADA TIPO DE USO.**

**Artículo 235. Edificaciones permitidas.**

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría concreta, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

- a) Las explotaciones agropecuarias, excepto las macrogranjas o explotaciones ganaderas de gran tamaño (con capacidad superior a 300 cabezas de bovino, superior a 2.000 cerdos de cebo o 750 plazas de cerdas reproductoras, superior a 2000 cabezas de caprinos u ovinos, superior a 20.000 conejos y superior a 40.000 aves).

Las granjas existentes de mayor capacidad existentes antes de la aprobación de la presente modificación están justificadas y no se consideran fuera de ordenación.

....

2. Previa justificación de que no induce la formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán edificarse instalaciones para:

....

- b) ....

Dado que tienen las características de una industria, en este apartado se incluyen las instalaciones para las actividades de producción de combustibles de origen renovables como la biomasa, biometano, el biogás, biometano y el hidrógeno verde.



**MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL  
NORMAS URBANÍSTICAS**  
**TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**  
**CAPÍTULOS 3 Y 4.**

**Artículo 242. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.**

1. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen tres categorías de las industrias que pueden establecer en el suelo no urbanizable:

....

c) Las actividades de producción de combustibles de origen renovable como la biomasa, el biogás, biometano y el hidrógeno verde, que se basan en la obtención de diferentes productos a partir de fuentes renovables. Estas actividades no guardan una relación directa con la explotación racional de los recursos naturales y su implantación conlleva una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados para las señaladas en el apartado a) y de cinco (5) hectáreas para las señaladas en los apartados b) y c).

3. ....

Las edificaciones de las industrias señaladas en el apartado c) se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca y mil (1.000) metros de cualquier asentamiento, excepto las plantas de biogás y biometano de residuos orgánicos procedentes del sector ganadero (purines, estiércol, etc...) que se separan treinta (30) metros de los linderos y cinco mil (5.000) metros de cualquier asentamiento; y las plantas de biogás y biometano de residuos agrícolas u origen vegetal (alperujo, restos de podas, etc..) que se separarán veinte (20) metros a los linderos y tres mil (3.000) metros a cualquier asentamiento (suelo urbano, urbanizable o no urbanizable de hábitat rural diseminado).

**CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.**

**Artículo 245. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por estar catalogado como Complejo Serrano de interés ambiental en el PEPMF (SNU-CS).**

....

2. En este suelo se prohíbe:

....

b) Las construcciones y edificaciones industriales, claves I2, I3, I4, I6 definidas en el artículo 229.

....



**MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL  
NORMAS URBANÍSTICAS**  
**TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**  
**CAPÍTULOS 3 Y 4.**

i) Las infraestructuras de generación de energía a partir de fuentes renovables clave A13 (energía solar y eólica) no destinadas al autoconsumo de las viviendas y construcciones agrícolas existentes.

**Artículo 246. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por estar catalogado como Paisaje Agrario Singular en el PEPMF (SNU-AS).**

....

2. En este suelo se prohíben los siguientes usos:

....

b) Las construcciones o edificaciones industriales, claves I2 a I6 definidas en el artículo 229.

....

I) Las infraestructuras de generación de energía a partir de fuentes renovables clave A13 (energía solar y eólica) no destinadas al autoconsumo de las viviendas y construcciones agrícolas existentes.

**Artículo 247. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección San Marcos y Los Llanos (SNU-LL).**

....

3. Son usos prohibidos los siguientes:

....

d) Las instalaciones, construcciones y edificaciones industriales, claves I1 al I6 definidas en el artículo 229.

....

j) Las infraestructuras de generación de energía a partir de fuentes renovables clave A13 (energía solar y eólica)

**Artículo 248. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección del bosque autóctono (SNU-PN).**

....

3. En este suelo se prohíbe:

....

e) Las construcciones e instalaciones industriales, claves I2, I3, I4, y I6 definidas en el artículo 229.

....



**MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL  
NORMAS URBANÍSTICAS**  
**TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**  
**CAPÍTULOS 3 Y 4.**

I) Las infraestructuras de generación de energía a partir de fuentes renovables clave A13 (energía solar y eólica).

**Artículo 249. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por su valor paisajístico (SNU-PP)**

....

2. En este suelo se prohíbe:

....

b) Las construcciones e instalaciones industriales, claves I1 al I4, y I6 definidas en el artículo 229.

....

I) Las infraestructuras de generación de energía a partir de fuentes renovables clave A13 (energía solar y eólica).

**Artículo 250. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección Hidrológica y de acuíferos (SNU-PH).**

....

2. .... En este suelo se prohíbe:

....

j) Las construcciones y edificaciones industriales, claves I2 a I4, y I6 definidas en el artículo 229.

....

3. .... En este suelo se prohíbe:

....

g) Las construcciones y edificaciones industriales, claves I2 a I4, y I6 definidas en el artículo 229.

....



**MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL  
NORMAS URBANÍSTICAS**  
**TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**  
**CAPÍTULOS 3 Y 4.**

**Artículo 251. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por riesgos geológicos (SNU-RG).**

3. En estos terrenos se prohíben los siguientes usos:

a) Las construcciones y edificaciones industriales, claves I2, I3, y I6 definidas en el artículo 229.

.... .

.... .

f) Las infraestructuras de generación de energía a partir de fuentes renovables clave A13 (energía solar y eólica).

**Artículo 252. Régimen del Suelo No Urbanizable de carácter rural (SNU-R).**

.... .

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

.... .

d) Las construcciones, edificaciones e instalaciones industriales, incluidas las relacionadas con las energías renovables, clave I6, siempre y cuando cumplan las condiciones previstas en el artículo 242 de estas normas.

**Artículo 253. Régimen del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural diseminado (SNU-HR).**

.... .

3. En este suelo se prohíben los siguientes usos:

.... .

b) Las construcciones o edificaciones industriales, excepto las vinculadas a la explotación de recursos agropecuarios, claves I2, I3, I4 y I6, definidas en el artículo 229.

.... .

g) Las infraestructuras de generación de energía a partir de fuentes renovables clave A13 (energía solar y eólica) no destinadas al autoconsumo de las viviendas y construcciones agrícolas existentes.

**2.-ANEXO a la TABLA RESUMEN DE LA REGULACIÓN DE ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES.** Se adjunta en página siguiente:



**MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL  
NORMAS URBANÍSTICAS**  
**TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**  
**CAPÍTULOS 3 Y 4.**

**MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL  
TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE  
CAPÍTULOS 3 Y 4 Y TABLA RESUMEN DE LA REGULACIÓN DE ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES  
SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE**

ANEXO TABLA RESUMEN DE LA REGULACIÓN DE ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE	CS	AS	LL	PN	PP	PH Aguas superficiales	PH acuíferos	RG	R	HR
<b>ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS</b>										
Infraestructuras de generación de energía a partir de fuentes renovables. A13	No	No	No	No	No			No		No
* Solo autoconsumo	(*)	(*)								(*)
<b>INSTALACIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES</b>										
Actividades de producción de combustibles de origen renovables como (biomasa, el biogás, biometano y el hidrógeno verde). I6	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No

José Rodríguez Osuna

José Luis Vico Nieto

Jefe de Urbanismo y Patrimonio

Arquitecto del Área de Urbanismo y Patrimonio

**Documento fechado y firmado electrónicamente**

