

SNU/RU – SUELO NO URBANIZABLE RÚSTICO COMÚN.

Art. 47. Suelo No Urbanizable Común.

1. El Suelo No Urbanizable Común es aquel que, aun no considerándose susceptible de especial protección por carecer de elementos naturales de relevancia significativa, constituye el soporte natural de actividades agropecuarias y de otras actividades que, por sus especiales características, requieren la implantación en el medio rural.

.../...

2. El Suelo Rústico tiene como uso predominante el agropecuario, y su destino primordial es el mantenimiento del medio rural.

Los actos de uso y aprovechamiento que serán autorizados por el Ayuntamiento mediante el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal, previos los informes o autorizaciones legalmente exigibles, emitidos por las Consellerías competentes por razón de la materia, y con las condiciones señaladas por aquellas, son los siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.
- b) Vivienda aislada y familiar.
- c) Vivienda rural vinculada a explotación agrícola.
- d) Asentamientos rurales-históricos.

La relación directa con el uso agropecuario habrá de ser objeto de justificación expresa por lo que, como requisito previo al otorgamiento de licencia, se acreditará fehacientemente, mediante la documentación necesaria, la titularidad del solicitante, la actividad agrícola o pecuaria a implantar y la vinculación funcional entre la edificación o instalación que se pretenda construir y la explotación agropecuaria correspondiente. Este carácter de vinculación de la edificación a un uso agropecuario será condición básica para la concesión de la licencia. El incumplimiento de esa condición determinará la caducidad de la licencia concedida.

La Generalitat Valenciana intervendrá en la autorización de usos y aprovechamientos, dentro de los límites y en las condiciones establecidas por la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, en los supuestos siguientes:

- a) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable.
- b) Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.

En cualquier caso, será de aplicación la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 10/2004, en lo referente a la permanencia de las prescripciones de los planes urbanísticos municipales, por lo que los parámetros de edificabilidad son los regulados en los puntos siguientes de este artículo.

3. Los parámetros de edificabilidad que habrán de observar las edificaciones que se construyan en el Suelo No Urbanizable Rústico son:

- a) Parcela mínima: para usos no agropecuarios admitidos, según lo dispuesto en el apartado anterior, 20.000 m². Para actividades agropecuarias la parcela edificable será la que se acredite fehacientemente que constituye el soporte de una explotación agropecuaria; en ella podrán construirse tantas edificaciones o instalaciones como requieran las características de la explotación, respetando la ocupación máxima permitida.
- b) Ocupación máxima: para usos no agropecuarios el 5%; para usos agropecuarios el 20%.

c) Altura máxima: 3 plantas y 10 m., pudiéndose sobrepasar por los elementos e instalaciones señalados en el artículo 55.4 de estas Normas Urbanísticas.

d) Retranqueos mínimos: 10 m. a eje de caminos y al resto de linderos.

4. En el Suelo Rústico se autoriza las instalaciones de generación de energía renovable. Para su implantación se deberá cumplir con lo establecido en la Ley del Suelo No Urbanizable o la que la sustituya (en la actualidad el art. 24 de la Ley 10/2004), modificado en el art. 112 de la Ley 14/2005, así como en otras legislaciones que regulen esta materia.

Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaicas estarán sujetas a las siguientes determinaciones:

A) Instalaciones vinculadas a otro uso o actividad. Cuando las instalaciones se emplacen en una parcela en las que existen o se quieran implantar otros usos de los autorizados en el punto anterior, la superficie de la parcela mínima sería la exigida para ellos, es decir, 20.000 m², pudiéndose variar el resto de los parámetros de edificabilidad con arreglo a la casuística siguiente:

a) Las instalaciones cuya potencia de producción de energía no sobrepase los 10 Kw se considerarán como instalaciones complementarias al uso principal, sin que computen para los parámetros de edificabilidad y ocupación.

b) Las instalaciones cuya potencia de producción de energía sea mayor de 10 Kw y hasta 250 Kw, los parámetros a cumplir serán los siguientes:

- Ocupación máxima del 25%, para la totalidad de las construcciones e instalaciones.
- Altura máxima de la instalación de 6 m.
- Se deberá destinar al menos el 50% de la superficie de la parcela a cultivo o arbolado o, en su defecto, manteniéndola en su estado natural.

B) Instalaciones de uso exclusivo en la parcela. Cuando las instalaciones se emplacen en una parcela en la que no exista ningún otro uso ni se desarrolle ninguna otra actividad, los parámetros de edificabilidad serán los siguientes:

Parcela mínima de 10.000 m².

Ocupación máxima del 50%, para la instalación fotovoltaica y otras construcciones que fueran necesarias.

Altura máxima de la instalación de 6 m.

Retranqueos mínimos: 25 m. a eje de caminos y 10 m. al resto de linderos.

Se deberá destinar al menos el 50% de la superficie de la parcela a cultivo o arbolado, o, en su defecto, manteniéndola en su estado natural, siendo ello de especial importancia en la franja de retranqueo, a fin de conseguir su máxima integración en el paisaje.

Para la ocupación de las placas fotovoltaicas, a los efectos de su cuantificación, se computará la superficie del área definida por el perímetro envolvente de la instalación.

No se permitirán instalaciones de uso exclusivo ni cuya potencia de la energía generada sea mayor de 250 Kw en el territorio comprendido entre la carretera A-31 y el límite del término municipal situado al sur de la misma, ni en aquellos suelos que puedan ocasionar agresiones paisajísticas, por lo que en el necesario estudio de estimación de impacto ambiental se deberá garantizar la adecuada integración paisajística de la instalación.

5. Como excepción, aparte de lo expresado en los apartados anteriores, se admiten en Suelo No Urbanizable Rústico con fachada a carreteras de la red del Estado o de las redes, básica y local, de la Comunidad Valenciana, estaciones de servicio y usos complementarios de las mismas: talleres de reparación de vehículos, bares, hostales y restaurantes; se admiten asimismo instalaciones para servicios de socorro y seguridad.

Los parámetros de edificabilidad para estaciones de servicio y los usos complementarios anejos a ellas, formando un solo conjunto, son:

a) Parcela mínima: 5.000 m²

b) Ocupación máxima: 30%

c) Altura máxima: 2 plantas y 10 m.

d) Retranqueos: 10 m. a linderos, salvo al lindero frontal, en el que se observarán las servidumbres establecidas en la legislación de carreteras.

Para instalaciones de servicios de socorro y seguridad los parámetros correspondientes serán los necesarios para el correcto desenvolvimiento de tales actividades.

Los centros en los que se desarrollen actividades culturales, benéficos-asistenciales y religiosos sin ánimo de lucro y centros sanitarios, podrán hacer excepción de la ocupación máxima autorizada en el apartado 3 anterior, pudiendo llegar al 20% de ocupación, sin que la edificabilidad máxima sobrepase 0'20 m²/m². Además, deberán cumplir el resto de los parámetros de edificabilidad establecidos con carácter general para este tipo de suelo.