



Artículo 24. Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos.
 ...
 c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de **200 metros de radio**, existan al menos:
 1ª. **Seis edificaciones o construcciones de uso residencial**, industrial o terciario o
 2ª. **Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.**
 A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.
 d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).
 e) La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a **200 metros** medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.
 ...

Artículo 31. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.
 1. Conforme al artículo 22.2 de la Ley, en suelo rústico podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a las actuaciones ordinarias o extraordinarias, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el artículo 24 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico. Las viviendas requerirán de autorización previa a la licencia, conforme al artículo 32, y deberán cumplir además con los siguientes parámetros y condiciones:
 a) No se permitirá más de una vivienda unifamiliar aislada por parcela ni las divisiones horizontales, salvo para aquellas con tipología de cortijo, hacienda o similar, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que acrediten la existencia a esa fecha de un uso plurifamiliar.
 b) La parcela deberá tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas (**25.000 m²**) y permitir el trazado de un círculo de **50 metros de radio** en su interior. La superficie mínima cuando la parcela se localice en terrenos forestales será de 5 hectáreas.
 c) La vivienda deberá situarse a una distancia superior a **100 metros** respecto de cualquier otra edificación de uso residencial.
 d) La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá del uno por ciento de la parcela. En el resto de la superficie se mantendrá, en lo esencial, el arbolado, la topografía y las condiciones naturales del terreno, salvo que resulte necesaria su alteración para la implantación de actuaciones ordinarias. La superficie de explanación, por desmonte o terraplén, que resulte necesaria para la ejecución de la edificación, no excederá del treinta por ciento de la superficie que ocupa.
 e) La superficie máxima edificable no excederá del uno por ciento de la superficie de la finca y la altura máxima será de dos plantas, contabilizándose las mismas conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística.
 f) La edificación tendrá las condiciones tipológicas de una vivienda unifamiliar aislada, debiendo respetar una distancia mínima de **25 metros** a los linderos de la parcela.
 g) Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable. Excepcionalmente se permitirá el suministro a través de las redes de infraestructuras cuando cuenten con la autorización sectorial correspondiente y para ello sólo se precisen las obras de acometida.
 h) La edificación se situará fuera de las zonas inundables y cuando se realice sobre terrenos forestales deberán garantizarse las condiciones de seguridad de la población en caso de incendio y cumplir con las condiciones que se establecen en la legislación forestal.



VIVIENDA UNIFAMILIAR
 Casillas de Mures (Alcalá La Real)
 Arturo Masegosa Botella
 Arquitecto

Calle Tortola 26,Bajo,Granada www.arquiag.com