

complementarios, etc., la altura de cornisa máxima será de 10 mts.

Para pabellones y hangares, cubiertos, etc., se estará a lo que dispongan las Ordenanzas propias del Sector, aunque será necesaria la justificación como elemento singular de toda construcción o instalación que sobrepase los 15 metros de altura.

CAPITULO II.— CONTROL INTENSIDAD DE USOS COMPATIBLES

Art. 4.2.1.— Alcance.

Para evitar disfunciones en el planeamiento, se establece una normativa tendente a limitar los usos no dominantes expuestos con anterioridad, normativa que deberá observarse en la redacción de los correspondientes Planes Parciales y, si es preciso, desarrollarse en las Ordenanzas de los mismos. Asimismo se tendrá en cuenta lo expuesto en Ordenanzas Generales referente a ubicación de los usos.

Art. 4.2.2.— Limitaciones sectores residenciales.

Uso Dominante: En el uso dominante (vivienda unifamiliar o colectiva) se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamiento al aire libre o cubiertos, trasteros, espacios libres individuales o comunitarios dedicados al ocio o al deporte, locales al servicio de la comunidad de vecinos, instalaciones, etc. siempre proporcionados y vinculados al uso dominante de viviendas.

Variantes al Uso Dominante: Las variantes al uso dominante no supondrán un porcentaje superior al 10% de la edificabilidad total. No se consideran a estos efectos como variantes del uso dominante las que estén incluidas como reservas obligatorias.

Usos Compatibles: Los usos compatibles con el dominante no supondrán una cantidad superior a 3 m²/vivienda, ni una ocupación de superficie superior al 3% de la total del sector.

Usos Complementarios: Los usos complementarios no supondrán una cantidad superior a 15 m²/vivienda, ni una ocupación de superficie superior al 15% de la total del sector.

Reservas Obligatorias: Las dotaciones de reserva obligatoria tienen las siguientes limitaciones:

Para la reserva comercial, de 5 veces la mínima. Para el resto, (preescolar, guardería, E.G.B., B.U.P., parque deportivo, equipamiento social) 2 veces la mínima.

Art. 4.2.3.— Limitaciones en sectores industriales.

Uso Dominante: Para cada actividad concreta, se entiende incluidos los servicios complementarios de aparcamientos al aire libre o cubiertos, zonas de almacenado al aire libre o cubiertas, oficinas, laboratorios, comedores de empresa, servicios higiénicos y sanitarios, instalaciones, etc. siempre proporcionados y vinculados al uso dominante industrial.

Variantes al Uso Dominante: No hay limitación para las variantes del uso dominante.

Usos compatibles: Los usos compatibles con el dominante no supondrán una ocupación de superficie superior al 5% de la total del sector.

Usos Complementarios: Los usos complementarios no supondrán una ocupación de superficie superior al 15% de la total del sector. Las viviendas de guarda sólo se permitirán en razón de una por parcela, y vinculadas a ellas. Para parcelas superiores a 2.000 m². se podrán permitir dos viviendas.

Art. 4.2.4.— Usos y elementos preexistentes.

Puede darse la circunstancia de existir construcciones y usos previos a la redacción del Plan Parcial en un sector de suelo urbanizable. Para estos casos se seguirán los siguientes criterios:

1. Si no pueden incorporarse a los usos a prever en el sector por estar prohibidos en la tabla de compatibilidad de usos, se distinguirá si admiten o no un régimen de tolerancia, mediante un estudio que deberá ser supervisado por el Ayuntamiento y en el que se analizarán las posibles molestias de las Actividades toleradas sobre las previstas.

Caso A. Actividades que no admiten un régimen de tolerancia.

Deberán desaparecer con la ejecución del correspondiente polígono de actuación.

Caso B. Actividades que admiten un régimen de tolerancia.

Podrá pactarse un régimen de tolerancia de los usos existentes, fijándose plazos y condiciones del futuro traslado.

La edificabilidad correspondiente al terreno sometido a dicho régimen no podrá materializarse hasta que se efectúe dicho traslado, aunque se admiten fórmulas de traslados escalonados en el tiempo con conversiones parciales de edificabilidad.

2. Si pueden incorporarse a los usos a establecer en el sector, se elegirá entre esta opción o la de su eliminación, (a no ser que exista mandato específico del Plan para mantenimiento del uso o de la edificación en que se ubique).

En el primer caso, se les adjudicará un aprovechamiento que computará en el global del sector con los criterios ya expuestos en función de ser considerado como uso dominante, compatible con el mismo, complementario o dotación pública de reserva.

TITULO V.— NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I.— USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 5.1.1.— Condiciones Generales de Uso.

El uso prioritario del suelo no urbanizable es el rústico (agrícola,

forestal, ganadero ...) cualquier otro uso que se aparte de éstos deberá ser objeto de licencia municipal y acorde con las compatibilidades admitidas en estas Normas.

En las explotaciones de ribera tipo chopera, se recomiendan cortas no masivas y con reposición.

Art. 5.1.2.— Actividades Extractivas (sondeos y prospecciones, minas, canteras y extracción de áridos).

Se entienden como tales tanto las de carácter temporal, como las permanentes. En ambos casos son objeto de licencia, debiéndose presentar Estudio de Impacto comprensivo de los siguientes documentos:

— Plano de situación señalando los accesos, propiedades afectadas, curvas de nivel por lo menos de metro en metro, así como la edificación, arbolado y servicios públicos de cualquier clase que existan, a escala mínima 1:1.000.

— Plano y perfiles que definan con precisión la extracción a realizar y la medición de su volumen.

— Memoria en la que se concreten las precisiones sobre etapas de las obras, plazos de ejecución, estado actual de accesos y desagües, etc.

— Refino o terminación de las superficies resultantes con capa vegetal, de como mínimo, un metro.

— Cerramiento a adoptar de la zona de extracción.

— Disposición de los almacenamientos de residuos que generan y su eliminación.

— Separación de linderos suficiente para garantizar la estabilidad de los terrenos colindantes.

— Disposiciones adoptadas para dar salida a las aguas pluviales, y garantía de mantenimiento de las corrientes naturales, así como las tendientes a evitar la posible erosión.

En cualquier caso estarán separados un mínimo de 200 mts. del suelo urbano o urbanizable de uso residencial o mezclado.

Se cumplirá al respecto el Real Decreto 2.994/1982, de 15 de octubre.

Art. 5.1.3.— Actividades Transformadoras (plantas bituminosas, hormigoneras, lavado de áridos).

Se entienden como tales tanto las de carácter temporal como las permanentes.

Se adoptarán las distancias señaladas en el anterior apartado.

Igualmente se deberá presentar Estudio de Impacto que comprenderá los documentos que le sean de aplicación de entre los numerados en el apartado anterior, así como los siguientes:

— Corrección de la producción de polvo y partículas (sistemas empleados).

— Integración paisajística de las torres de lavado y demás ingenios.

Art. 5.1.4.— Usos a emplazar en el medio rural.

Los no vinculados a agricultura o ganadería, deberán justificar su calificación de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo dispuesto en el art. 44 del Reglamento de Gestión.

Art. 5.1.5.— Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

Se estará a lo dispuesto con carácter general en la Ley del Suelo, art. 85.

— Se consideran elementos funcionales de la carretera los indicados en el art. 68.2 del Reglamento General de Carreteras de 8-2-77, excepción hecha de los talleres de reparación y similares.

Art. 5.1.6.— Usos Residenciales.

Sólo se admiten los de utilidad pública o interés social a emplazar en el medio rural y las viviendas unifamiliares aisladas estén o no ligadas a una explotación de cualquier tipo.

Art. 5.1.7.— Otros Usos.

No se permiten usos tales como almacenado de materiales, vehículos, chatarra, etc., y no incluidos en los supuestos de los puntos anteriores, aún sin levantar construcción alguna.

CAPITULO II.— CONSTRUCCIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 5.2.1.— Condiciones Generales de Edificación.

1. Parcelación y afección: La división o segregación de una finca deberá sujetarse a lo dispuesto en el art. 44 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, sin que, a estos efectos, sea de aplicación la excepción prevista en el apartado b) del punto 2 del citado artículo.

La licencia de construcción, dada en función de unas características determinadas de la finca, dará lugar a la afección real de la misma en la forma que el Ayuntamiento determine en el acto de concesión de la licencia.

Se considera que puede existir parcelación urbanística presunta, y por tanto se exigirá licencia en todas aquellas segregaciones o divisiones que dieren lugar a parcelas inferiores al doble de la establecida como mínima en el apartado 6 de este artículo.

2. Retranqueos a caminos y carreteras.

— Cerramiento y edificaciones deberán retranquearse como mínimo en los frentes a vías públicas lo establecido por la normativa de la Dirección General de Carreteras y Comunidad Autónoma.

Los cerramientos y edificaciones deberán retranquearse del eje de los caminos públicos una distancia mínima de 6 mts. excepto en el Camino Real, donde la distancia mínima será de diez metros (10 mts.), a cada lado