

y en el Camino de la Magdalena de 10 mts. desde el borde del talud.

3. Adaptación al ambiente rural: No se admitirán en el suelo no urbanizable construcciones con tipologías edificatorias urbanas. Se recomienda en cualquier caso el empleo de materiales y tipos basados en los tradicionales de la zona para el medio rural. Especialmente se prohíben las medianeras ciegas, los edificios con división horizontal de la propiedad y los bajos comerciales.

4. Adaptación al paisaje: Como planteamiento general, se recomienda el criterio de integración de lo edificado en el paisaje. Debe exigirse por lo tanto el empleo de materiales, colores, complementos de vegetación, etc., adecuados y suficientes para lograr el efecto pretendido. Cualquier otro planteamiento deberá ser justificado suficientemente mediante un Estudio de Impacto, que mediante fotografías, fotocomposiciones, muestras de colores, prespectivas, etc., demuestre la adecuada relación edificio-paisaje.

5. Condición aislada de las construcciones: La condición aislada de las construcciones deberá garantizarse como mínimo por las siguientes condiciones:

— Separación ente la edificación que se proyecta y cualquier otro cuerpo de edificación existente, o con licencia concedida, de al menos 50 metros. A estos efectos no se considera cuerpo de edificación aquellas edificaciones auxiliares, tales como chozas, casetas, etc., inferiores a 16 m<sup>2</sup>. de superficie, ni construcciones tales como pozos y estanques.

— Separación a los linderos en una distancia igual al doble de la altura proyectada y como mínimo de 10 metros. Esta distancia mínima absoluta es aplicable también a construcciones bajo rasante.

— Edificabilidad máxima de 0,1 m<sup>2</sup>/1 m<sup>2</sup>s.

6. Parcela mínima: Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 respecto de las condiciones de segregación y división y de las superficies exigibles para usos específicos, se establecen las siguientes parcelas mínimas, según términos catastrales:

— Los Templarios, Reicillas, Valsalado, Cornagudilla, El Ollero, Paso Lardero, Valdegalindo, El Judío, Las Cortes, La Teja, Partelombo, La Cuesta: 2.000 metros.

— La Abejera, El Najeril, La Fuentecilla, El Costanazo, Laredo, La Charola, La Magdalena, Valdecarras, El Hermoso y Mariachos: 3.500 m<sup>2</sup>.

— El resto de los términos: 5.000 m<sup>2</sup>.

A los efectos de este apartado se tendrá en cuenta lo siguiente:

— La superficie a computar será la que conste en el Catastro, debiéndose acreditar mediante Certificación del Servicio la titularidad, superficie, término catastral al que pertenece y polígono. Se admitirán igualmente mediciones reales verificadas por técnico competente y visadas por el Colegio respectivo.

— Cuando se trate de dos o más parcelas colindantes o separadas por acequias, caminos o carreteras, podrán considerarse acumuladas, tanto a efectos de parcela mínima como a efectos de edificabilidad, que podrán acumularse en una de ellas, sin que la ocupación resultante neta sea mayor del 25%. Se excluyen las parcelas separadas por ríos o autopistas.

— En caso de que una parcela figure en dos términos o más se aplicará la parcela mínima mayor de las correspondientes.

Art. 5.2.2.— Cercas y vallados.

— El vallado de fincas, como norma general, será transparente, con malla, alambre, cañizos, etc., o de carácter vegetal (setos, etc.). Podrá permitirse un zócalo de ladrillo, hormigón, etc., de hasta 30 cms. de altura.

— También podrán admitirse cerramientos opacos siempre que sean realizados con materiales adecuados y con carácter de obra terminada, entendiéndose por tal aquella que tiene el carácter de obra vista (ladrillo cara vista, hormigón visto, piedra, etc.) o convenientemente revocada y pintada. No se admiten rótulos o leyendas pintadas directamente sobre la cerca.

— La altura máxima de los cerramientos en cualquier caso será de 3,00 metros.

Art. 5.2.3.— Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.

A los efectos previstos en estas Normas Urbanísticas se consideran dos gradientes de tamaño:

A. Pabellones de menos de 200 m<sup>2</sup>. de superficie.

B. Pabellones de más de 200 m<sup>2</sup>. de superficie.

1). Para los de categoría A se exige:

— Certificado de la Cámara Agraria Local comprensivo de las propiedades del solicitante destinadas efectivamente por su titular al cultivo agrícola, especificando tipos de cultivo, así como de estar incluido en el Registro de Agricultores.

— Certificado de la Seguridad Social agraria por el que se demuestre que consta como asegurado por cuenta propia, así como el último recibo por el concepto de la Seguridad Social Agraria.

— Aplicación del pabellón al uso agrícola.

— Declaración jurada de no poseer en el término municipal pabellón o local destinado al mismo uso agrícola (en caso de que los posea, se entenderán aplicables los requisitos establecidos para la categoría B).

2). Para los de categoría B se exigen, además de los documentos citados anteriormente, los siguientes:

— Estudio redactado por técnico agrónomo, en el que se describan las propiedades, cultivos y rendimientos de las tierras propias, así como la maquinaria a emplear, descripción de columnen necesario, almacenamiento, etc., que permitan a la Administración Municipal estimar la adecuación de

lo proyectado a las necesidades reales de la explotación. Descripción igualmente de los pabellones o locales que posea en el momento de la petición y destinados al mismo uso agrícola.

— Plano parcelario en el que se ubiquen las distintas fincas del solicitante y su relación con aquellas en que pretende instalarse el pabellón.

3). Como parte constituyente y solidaria con la explotación agrícola o ganadera puede admitirse la edificación de una vivienda unifamiliar para el titular o guarda de la explotación.

Debe cumplirse la condición de que la vivienda no supere en superficie edificable el 30% de la superficie total edificada, y que en cualquier caso, se construya posterior o simultáneamente con el resto de la edificación.

No podrá efectuarse división horizontal o cualquier otra figura jurídica que desligue la vivienda de la explotación.

4). El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su uso agrícola, no autorizándose huecos, tratamientos y soluciones que denoten otro carácter.

A los efectos de controlar debidamente su uso, cuando se solicite por la Administración Municipal, deberá presentarse certificación expedida por técnico agrónomo, en la que se describan los productos, maquinaria y usos existentes en el pabellón.

5). Caseta de aperos de labranza.

Se admite una por parcela, debiendo tener las siguientes características:

— Tamaño máximo: Cuando la parcela sea superior a la mínima fijada en el Art. 5.2.1. (6) la superficie será inferior a 24 m<sup>2</sup> construidos.

— Cuando la parcela sea inferior a la mínima y superior a 800 m<sup>2</sup>., será menor o igual a 12 m<sup>2</sup>. construidos.

— En el resto de las parcelas inferiores a 800 m<sup>2</sup>. de superficie, la superficie de la caseta será inferior o igual a 6 m<sup>2</sup>. construidos.

— Altura máxima: 3 metros. Aparte de la puerta de entrada no se admiten más huecos que ventanas de las denominadas "de Reglamento", en número máximo de tres.

— No se admiten vertidos de aparatos sanitarios de ningún tipo.

— Retranqueo a caminos, el establecido con carácter general.

— Retranqueo a linderos: un mínimo de 3 metros.

6). Invernaderos.

Los invernaderos, cubiertas plásticas transparentes para cultivos, etc., se admitirán siempre que no superen la altura de una planta. En determinadas circunstancias de volumen o situación, al Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Impacto.

Se exigirá la misma documentación que la requerida para las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que le sea de aplicación según categorías similares.

Se exigirá asimismo la solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al Proyecto la documentación precisa para su ejecución.

7). Champiñoneras y similares.

Se permiten siempre que se sitúen bajo la cota de 1,50 mts. de la rasante natural del terreno, exigiéndose solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

Art. 5.2.4.— Construcciones destinadas a Explotaciones Ganaderas.

Se delimitan en los planos de Clasificación del Suelo las áreas en las que se prohíben estas construcciones.

— Se exige solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución. Especialmente se prohíben vertidos a cauces públicos o por filtración a los terrenos sin un sistema de depuración que garantice perfectamente la inocuidad de los mismos, para lo cual deberá presentarse proyecto técnico adicional que comprenda dichos extremos.

Art. 5.2.5.— Construcciones destinadas a actividades extractivas y transformadoras.

— Las permanentes y aquellas para las que se prevé un plazo de existencia superior a cinco años, requerirán un Estudio de Impacto.

— Se exige solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

Art. 5.2.6.— Núcleo de Población.

Se entiende por núcleo de población cualquier conjunto de edificaciones destinadas a vivienda o determinadas instalaciones de utilidad pública o interés social en el que se incurra en alguna de las siguientes circunstancias:

— Que la disposición de edificios, cerramientos o linderos sea tal que se formen calles, plazas u otras vías públicas o privadas. Se entiende que existe calle cuando se crea un acceso provado a dos o más parcelas provenientes de la misma matriz.

— Que exista dependencia de algún servicio urbano o que dispongan de servicios comunes.

— Que disten entre sí menos de 50 mts.

— Que se asienten dos o más edificios de titulares distintos en la misma parcela.

— Que se ubiquen en Suelo no Urbanizable Protegido.

— Que se construyan en parcelas inferiores a las mínimas o