

provinientes de una parcela urbanística.

Art. 5.2.7.— Construcciones Residenciales.

— Se consideran dentro de este concepto las de cualquier tamaño y tipo, incluyendo las provisionales, desmontables, transportables, etc. La utilización de campings y caravánings durante más de dos jornadas quedará circunscrita a lugares específicos de acampada.

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

1. Viviendas Unifamiliares: Se permiten con una altura máxima de dos plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación, en aquellos lugares en los que de conformidad con el artículo 5.2.6. no exista peligro de formación de núcleo de población.

2. Residencias, albergues, hoteles y moteles: La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Se estará a lo dispuesto en la tabla de Afinidad e Incompatibilidad respecto a la ubicación en las distintas clases de suelo.

Art. 5.2.8.— Construcciones comerciales.

1. Mercados de mayoristas.

— Se permiten en las condiciones establecidas en el artículo 86 de la Ley del Suelo, siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población, los de actividades agrícolas vinculadas a la producción del territorio municipal, no permitiéndose los de otros productos (pescados, etc.).

— Se exige previamente a la concesión de la licencia la realización de un Estudio de Impacto, que justifique su instalación en el medio rural, garantice la correcta implantación del edificio en el paisaje, así como que la generación de tráfico que se produzca pueda ser absorbida por las vías de acceso existentes o proyectadas.

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

Art. 5.2.9.— Construcciones escolares.

— Se permiten en las condiciones establecidas en el art. 86 de la Ley del Suelo y siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

— La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

— Se admite la existencia de una vivienda de guarda, tolerándose residencias vinculadas al uso principal únicamente en los casos de centros universitarios y de educación especial.

Art. 5.2.10.— Construcciones sanitarias.

Se permiten en los mismos términos que el punto anterior.

Los puestos de Auxilio en Carretera no están sujetos a la limitación del peligro de formación de núcleo de población, ni a la parcela mínima fijada para el término en que se enclaven.

Art. 5.2.11.— Construcciones Turístico-Recreativas y Culturales.

— Se permiten en las condiciones establecidas en el artículo 86 de la Ley del Suelo y siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

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

1. Restaurantes y bares: La altura máxima permitida es de dos plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

2. Centros Culturales: La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

3. Espectáculos deportivos: Si suponen la construcción de tribunas o volúmenes cerrados (aunque lo sean parcialmente), que superen los cuatro metros de altura sobre la rasante natural del terreno, se atenderá a su integración en el entorno.

4. Instalaciones deportivas: Las de superficie superior a 10.000 m². estén o no ligadas a otros usos, requerirán el trámite expuesto en el apartado anterior, así como las que tengan tribunas o volúmenes cerrados de más de 4 mts. de altura.

Los locales sociales, vestuarios y superficies cerradas en general complementarias de la actividad deportiva, tendrán una ocupación de suelo inferior al 5% de la total y una altura no superior a la de planta baja, medida conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Los frontones, incluso los vinculados a viviendas unifamiliares o instituciones, tendrán el mismo tratamiento y consideración que los volúmenes cerrados parcialmente, necesitando la realización de un Estudio de Impacto previo a la concesión de la licencia todos aquellos que superen los cuatro metros de altura sobre la rasante natural del terreno.

Art. 5.2.12.— Instituciones.

Se permiten en las condiciones establecidas en el artículo 86 de la Ley del Suelo y siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructura e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

CAPITULO III.— SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Art. 5.3.1.— Definición.

Es el que por su excepcional valor agrícola, las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, por sus valores paisajísticos, históricos o culturales, tiene medidas complementarias para impedir usos o construcciones contrarios a los intereses a proteger.

Art. 5.3.2.— Suelo no urbanizable de protección de elementos naturales.

Se incluyen en esta categoría terrenos afectados por alguno de los siguientes supuestos:

A. Riberas y parajes con masas arbóreas de interés o posibilidad de las mismas.

B. Ríos, láminas de agua extensas y zonas inundables.

Para este suelo se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidad de Usos, en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable, aunque con las siguientes limitaciones suplementarias:

Albergues: Sólo los de iniciativa pública.

Estación de servicio: Sólo al servicio de carreteras nacionales.

Guarderías infantiles, preescolares, E.G.B., Educación Especial: Se exige la redacción de un Estudio de Impacto, previamente a la concesión de la licencia.

Restaurantes y bares: Se permiten casetas desmontables de temporada con una superficie de hasta 30 m².

Instalaciones deportivas: Se permiten las que no supongan un predominio del deporte-espectáculo y garanticen la integración en el medio con un Estudio de Impacto previo a la concesión de la licencia.

Extracción de áridos, minas y canteras: Se permite exclusivamente la extracción temporal con el compromiso de reconstrucción del estado natural y la redacción de un Estudio de Impacto de los definidos en el art. 5.1.2. previamente a la concesión de licencia.

Art. 5.3.3.— Suelo no urbanizable de protección. Paisajística.

Se incluyen en esta categoría terrenos que por su situación y configuración suponen una influencia visual en áreas amplias del territorio, intentándose con la calificación impedir usos y construcciones en los mismos que supongan un impacto visual negativo.

Para este suelo se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidad de Usos en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable aunque con las siguientes limitaciones.

En el correspondiente Estudio de Impacto se estudiarán las posibles del perfil natural y las medidas complementarias a adoptar (vegetación, etc.).

Art. 5.3.4.— Suelo no urbanizable de protección del alto valor agrícola.

Se incluyen en esta categoría terrenos de excepcional calidad agrícola.

Para este suelo se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidades de Usos en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable.

Art. 5.3.5.— Protección de Especies Arbóreas.

Para los árboles que por su porte o rareza deben ser protegidos, queda prohibida su tala salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles. Asimismo deberá ser controlada por el Servicio Municipal correspondiente cualquier intervención en los mismos.

Art. 5.3.6.— Protección a las vías de comunicación.

Se señalan en el plazo de "Clasificación del suelo" las superficies que quedan afectadas por la protección a las vías de comunicación tal y como se expresa en la Tabla de Compatibilidad de Usos, al margen de lo especificado en la reglamentación de carreteras nacionales, provinciales y ferrocarriles.

TITULO VI.— DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Primera.— Tolerancia industrias o instalaciones industriales existentes inadecuadamente emplazadas.

1. En suelo urbano no se especifica ninguna tolerancia especial, estando en general a lo dispuesto en los artículos 60 y 61 de la Ley del Suelo.

2. En suelo urbanizable se señalan las siguientes:

— Prohibición de ampliación, aumento de volumen y ocupación así como la reconstrucción generalizada.

— No aplicación de los supuestos del art. 60 de la Ley del Suelo en un plazo de ocho años contados desde la aprobación definitiva de las Normas, plazo que en todo caso puede acortarse con la aprobación del Plan Parcial correspondiente.

— Posibilidad de autorizar las obras y usos al amparo del art. 58.2, especialmente para los cambios de uso (siempre en precario). Se exigirá que las obras sean desmontables, en todo caso.

3. En suelo no urbanizable o parcelas mixtas (de suelo no urbanizable y otra clase de suelo).

— No aplicación de los supuestos de fuera de ordenación hasta transcurridos 20 años desde la aprobación definitiva de las Normas, siempre y cuando no se produjese cambio en su calificación, en cuyo caso se aplicará el régimen de tolerancia correspondiente.