

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 m. 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.

Artículo 4.2.4. Construcciones destinadas a Explotaciones Generales.

Se delimitan en el plano n.º 5 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 los 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.

Artículo 4.2.5. 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.

Artículo 4.2.6. 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 circunstancias enumeradas en el apartado 2.1. de la Memoria.

Artículo 4.2.7. 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 caravanning 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 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.

Artículo 4.2.8. 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.

Artículo 4.2.9. Construcciones escolares.

— 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.

— 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.

Artículo 4.2.10. 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.

Artículo 4.2.11. 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 tres 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. ESPECTACULOS 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 m. de altura.

Los locales sociales, vestuarios y superficies cerradas en general complementarias de la actividad deportiva, tendrán una ocupación del 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.

Artículo 4.2.12. 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

Artículo 4.3.1. 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.

Artículo 4.3.2. Protección a las vías de Comunicación.

Se señalan en el plano 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 Compatibilidades de Usos, al margen de lo especificado en la reglamentación de carreteras nacionales, comarcas y ferrocarriles.

TITULO V. 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 no urbanizable o parcelas mixtas (de suelo no urbanizable y otra clase de suelo).

— No aplicación de los supuestos de fuerza 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.

— Posibilidad de autorización de ampliaciones por un total de un tercio de la superficie total construida en la parcela de su situación en el momento en que se aprueben definitivamente las Normas Subsidiarias.

— Posibilidad de autorización de obras y usos provisionales al amparo de lo dispuesto en el Art. 58.2 de la Ley del Suelo sin que sumadas las superficies construidas por este concepto y por el anterior excedan del 40% de la superficie total construida en la parcela en el momento de la aprobación de las Normas.

Segunda. Tribunas, balcones y voladizos.

Los cuerpos volados abiertos existentes, aunque superen el máximo vuelo establecido para su situación podrán acogerse a la posibilidad de cerramiento acristalado establecido en el Art. 2.5.3.

Tercera. Alturas de la edificación.

Las prescripciones relativas a alturas de la edificación y número de plantas serán de aplicación, cuando se produzca la reedificación del edificio existente, sin que quepa considerar como fuera de ordenación