

- 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 tendentes 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 enumerados en el apartado anterior, así como los siguientes:

- Corrección de la producción de polvo y partículas (sistemas empalmados).
- 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-II-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 almacenamiento de materiales, vehículos, chatarra, etc., y no incluidos en los supuestos de los puntos anteriores, aun sin levantar construcción alguna.

## CAPITULO II. CONSTRUCCIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

### Art. 5.2.1. Condiciones Generales de Edificación.

#### 1. PARCELACION Y AFECCION.

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 deberán retranquearse del eje de los caminos públicos una distancia mínima de 6 mts., así como no impedir en los cruces de caminos la visibilidad y posibilidad de maniobra de la maquinaria agrícola pesada.

#### 3. ADAPTACION 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. ADAPTACION 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, perspectivas, etc., demuestre la adecuada relación edificio-paisaje.

#### 5. CONDICION AISLADA DE LAS CONSTRUCCIONES.

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

- Separación entre 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 mts. 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 MINIMA.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1. respecto de las condiciones de segregación y división de las superficies exigibles para usos específicos, se establecen las siguientes parcelas mínimas, según sub-clasificaciones:

- Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística y de protección de las vías de comunicación: exclusivamente para Estación de Servicio: 3.000 m.<sup>2</sup>.

- Suelo No Urbanizable de Protección del Alto valor agrícola: 5.000 m.<sup>2</sup>.

- Suelo No Urbanizable común: 3.500 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 o caminos, podrán considerarse acumuladas, tanto a efectos de parcela mínima como a efectos de edificabilidad, que podrán acumular en una de ellas, sin que la ocupación resultante neta sea mayor del 25%. Se excluyen las parcelas separadas por ríos o carreteras.

- En caso de que una parcela figure en dos sub-classes 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 describan las propiedades, cultivos y rendimientos de las tierras propias, así como la maquinaria a emplear, descripción del volumen 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 aquella en que pretende instalarse el pabellón.

3) Como parte constitutiva y solidaria con la explotación agrícola o ganadera puede admitirse la edificación de una vivienda unifamiliar para el titular o guarde 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 construcciones habrá de ser adecuado a su uso agrícola, no autorizándose huecos, tratamientos y soluciones que denoten otro carácter.