

rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Sección 2.-Condiciones de parcelación.

Artículo 7.2.3.-PARCELACIONES RUSTICAS. 1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas y éstas deberán ajustarse a la legislación agraria.

2. No podrán realizarse parcelaciones rústicas con tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo que corresponda en aplicación de la legislación agraria, salvo en los casos que lo permita un Plan Especial del Medio Físico.

3. En el caso de que las actividades que se realicen en una parcelación rústica requieran y originen presencia permanente de personas, deberá justificarse que las parcelas disponen de acceso rodado, suministro de agua potable y energía eléctrica y saneamiento que garantice la salubridad de la zona.

4. Los cerramientos de parcela si tienen partes macizas, deberán ejecutarse con piedra local hasta una altura no mayor de 0,80 m. y en todo caso no serán de altura superior a 2,00 m.

Artículo 7.2.4.-PARCELACIONES URBANISTICAS. 1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes en condiciones que impliquen transformación de la naturaleza rústica de los terrenos que pueda ocasionar la formación de un núcleo de población, según se define en estas Normas.

2. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. No podrán realizarse parcelaciones al amparo de la unidad mínima de cultivo que impliquen transformación de la naturaleza rústica de los terrenos o constituyan núcleo de población.

4. Se considera que se producen transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos cuando se den alguno de los supuestos siguientes:

a. Que las características de pavimentación, secciones y trazado del viario de acceso sea propio de las áreas urbanas por el acabado de las capas de rodadura, existencia de bordillos y aceras, alumbrado público, etc.

b. Que los cerramientos de finca se realicen con acabados y remates elaborados, rejuntados, impostado, etc.

c. Que los tipos edificatorios sean característicos de las zonas urbanas por su forma y materiales, o no estén en armonía con las edificaciones tradicionales rústicas de la zona.

d. Que existan instalaciones o servicios que hagan presumir un uso diferente del agropecuario.

Artículo 7.2.5.-PARCELA MINIMA. 1. A los efectos de edificación, y sin perjuicio de la que se fije para los distintos usos permitidos, excepcionalmente se permitirá la edificación de «casillas» en parcelas menores siempre que se cumplan las condiciones señaladas en los artículos 7.2.3.3., 7.2.14, 7.2.15 y 7.2.16.

Sección 3.-Condiciones de uso.

Artículo 7.2.6.-Usos característicos. 1. Son usos característicos todos los directamente relacionados con las actividades de producción agropecuaria, forestal y ecológica.

Artículo 7.2.7.-USOS COMPATIBLES. 1. Son usos compatibles en Suelo No Urbanizable en su nivel de regulación básica los siguientes:

a. Actividades extractivas, minería y canteras.
b. Vertederos de residuos sólidos.
c. Depósitos al aire libre.
d. Infraestructurales, vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

e. Actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

f. Actividades culturales, recreativas y ocio.

g. Acampada.

h. Vivienda familiar.

i. Usos ligados a la producción industrial.

2. Son usos incompatibles todos los demás.

Artículo 7.2.8.-CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD. 1. Además del cumplimiento de las condiciones particulares y sectoriales que sean de aplicación en cada caso, la implantación de cualquiera de estos usos compatibles requerirá:

a. Justificación, en su caso, de que la actividad deba desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b. Con carácter general se deberá realizar un estudio de impacto sobre el medio, debidamente documentado, atendiendo a la vulnerabilidad del territorio en cuestión y, en consonancia con las características de la actividad que se pretenda implantar. Se exceptúan de la realización de este estudio la nueva implantación de usos compatibles en edificaciones existentes.

c. La localización de usos industriales en Suelo No Urbanizable deberá justificarse acreditando, además, la imposibilidad o improcedencia de situarlos en las áreas expresamente calificadas para este uso.

d. Para la consideración de utilidad pública o interés social, será preceptiva su previa autorización tramitada conforme a lo especificado en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. A partir de la citada documentación el Ayuntamiento podrá denegar o autorizar la actividad imponiendo, en su caso, las medidas oportunas para compensar o evitar los impactos de todo tipo.

Artículo 7.2.9.-USO EXTRACTIVO. 1. Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente.

2. El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá precisar extensión y límites del terreno reflejando edificaciones e infraestructuras existentes, características de la explotación, uso y área de comercialización e instalaciones, condiciones para protección del medio ambiente y restitución del terreno natural con especial consideración al Real Decreto 2994/82.

3. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumpliera la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa tramitada conforme al procedimiento que regulan los artículos 43.3 y 85 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

Artículo 7.2.10.-VERTEDEROS DE RESIDUOS SOLIDOS. 1. Sólo serán

admisibles los vertederos controlados en lugares que no sean visibles desde las carreteras.

2. El vertido de residuos sólidos se producirá por bancadas, que mantengan una relación de 3:2 entre base y altura.

Artículo 7.2.11.-DEPOSITOS AL AIRE LIBRE. 1. Deberá localizarse en áreas degradadas.

2. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

3. No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.

4. Resolverán a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso de posibles vertidos residuales.

Artículo 7.2.12.-USO INDUSTRIAL. 1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Excepcionalmente podrán localizarse en Suelo No Urbanizable:

a. Las que por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b. Las manifestaciones molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo.

3. Deberán crear barreras arboladas de 25 m. de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

4. Las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sólo se admitirá el emplazamiento en área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en la región, y se exigirá además, la notificación por escrito a los colindantes.

Sección 4.-Condiciones de la edificación

Artículo 7.2.13.-CONDICIONES GENERALES. 1. Cumplirán en todo caso la legislación sectorial que les sea de aplicación.

2. Las edificaciones, por su funcionalidad específica, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de las que se establecen en estas Normas para los suelos urbanos.

Artículo 7.2.14.-EDIFICACIONES AGROPECUARIAS. 1. Al margen de las condiciones de explotación propiamente agropecuarias y forestales, se regulan en esta sección las condiciones de las edificaciones e instalaciones al servicio de las citadas explotaciones.

2. Se distinguen cuatro tipos de instalaciones:

a. Edificaciones auxiliares, almacenes y silos.

b. Establos y granjas.

c. Viveros e invernaderos.

d. Piscifactorias.

3. Las «casillas» tendrán la consideración de edificaciones auxiliares y cumplirán además las condiciones que se establecen en el artículo 7.2.3.3.

Artículo 7.2.15.-1. En todo caso las edificaciones se separarán cinco metros de linderos y caminos.

2. Salvo que lo requiera el tipo de instalaciones necesarias, la altura de la edificación en ningún caso será superior a una planta con tres metros para casetas de aperos y seis metros para almacenes, establos, invernaderos y piscifactorias.

3. La ocupación no será superior al 50% de la finca en invernaderos, al 20% en establos y al 0,1% en almacenes, casetas y piscifactorias.

Artículo 7.2.16.-EDIFICACIONES AUXILIARES. 1. Se consideran en este grupo las edificaciones destinadas a almacenaje de herramientas, maquinaria y grano.

2. En las explotaciones de agricultura intensiva: huertas existentes o nuevas, dispersas o colectivas solamente podrán edificarse casetas de aperos con una superficie máxima de 10 m² y sin cimentación.

3. En circunstancias justificadas en razón de las necesidades de explotación se podrán autorizar construcciones mayores con autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

4. Cuando se supere esta superficie, se precisará informe favorable siguiendo el procedimiento que se dice en el artículo 7.2.8. de estas Normas, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

5. Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

6. En todo caso para proceder a la autorización de construcciones auxiliares será preceptiva la presentación del correspondiente proyecto visado y firmado por técnicos competentes.

Artículo 7.2.17.-ESTABLOS Y GRANJAS. 1. En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de dos cabezas de ganado mayor, o alternativamente 20 cabezas de ganado menor o 50 gallinas o 100 conejos.

2. En las demás situaciones se cumplirán las distancias establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y legislación específica.

3. Para autorizar una instalación de ganadería intensiva se exigirá una superficie mínima de 5.000 m.² con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 metros.

4. La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería intensiva está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

5. La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.

6. La creación de nuevas explotaciones de ganadería extensiva para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren la vinculación de 4.000 m.² de terrenos agrarios por cabeza de ganado vacuno.

7. Las contribuciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación