

de estas Normas Subsidiarias de planeamiento.

III—1.— CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

III—1—1.— PARCELACION Y AFECCION

La división o segregación de una finca deberá sujetarse en 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 concepción de la licencia.

III—1—2.— RETRANQUEOS A CAMINOS Y CARRETERAS

Cerramientos y edificaciones deberán retranquearse como mínimo en los frentes a vías públicas lo establecido por la Normativa de la Dirección General de Carreteras y Diputación Provincial.

En los caminos públicos, los cerramientos deberán retranquearse del eje una distancia igual al doble de la altura que alcance el cerramiento, y en cualquier caso como mínimo 4,00 metros.

Las edificaciones de cualquier tipo observarán una distancia con respecto al referido eje de 8 metros.

III—1—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.

III—1—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, solares, 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.

III—1—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 20 m² su superficie, ni construcciones tales como pozos y estanques. Si se consideraran a estos efectos los pozos y estanques de captación de agua, así como fosas sépticas, a fin de garantizar la no contaminación de aguas por corrientes subterráneas.

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

III—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 80 centímetros de altura.

También podrán admitirse cerramientos opacos siempre que sean realizados con materiales adecuados y con el carácter de obra terminada, entendiéndose por tal aquella que tiene el carácter de obra vista (ladrillo caravista, hormigón visto, piedra, etc.) o convenientemente revocada y pintada, y correctamente rematados en su coronación. No se admiten rótulos o leyendas pintadas directamente sobre la cerca. Estos cerramientos quedarán justificados con un correcto tratamiento compositivo mediante documentación gráfica.

La altura máxima de los cerramientos en cualquier caso será de 2,00 metros.

III—3.— CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS.

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

A.— Pabellones de menos de 200 m². de superficie.

B.— Pabellones de más de 200 m². de superficie.

Para los de la categoría A se exige:

— Certificado de la Cámara Agraria Local comprensivo de las propiedades del solicitante destinada 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.

— Afección 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).

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 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 instalar el pabellón.

III—3—1.— CASETA DE APEROS DE LABRANZA.

Se admiten una por parcela o por cada 2.000 m². de finca, y con las siguientes características:

— Tamaño máximo, 20 m². en una sola planta.

— Además de la puerta de entrada, solo se admite un hueco de 1,00 m. x 1,00 m.

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

— Se exigirán las mismas garantías que para pabellones agrícolas tipo A.

III—3—2.— INVERNADEROS.

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

III—3—3.— EXPLOTACIONES AGRICOLAS.

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, incorporándose al Proyecto, la documentación precisa para su ejecución.

III—3—4.— CHAMPIÑONERAS Y SIMILARES.

Se permiten siempre que se situen 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.

III—3—5.— CENTROS DE INVESTIGACION AGRONOMICA O PECUARIAS.

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

III—4.— CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES GANADERAS.

Se delimitan en el plano (5) las áreas en las que se tolera estas construcciones (Suelo No Urbanizable no protegible).

En cualquier caso, deberán situarse a una distancia mínima de 200 m. de cualquier otra edificación ajena a la granja y no destinada a almacén, o explotación agrícola, ganadera.

Se exige solución debidamente justificada a los problemas de infraestructura 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.

III—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, requerirá 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.