

III—6.— NUCLEO DE POBLACION.

Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano que genera objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son característicos de las áreas con destino urbano.

Para evitar su formación se distinguen tres zonas dentro de estas clasificaciones, aparte del suelo protegido.

A.— Suelo con riesgo de formación de núcleo de población ya detectado.

B.— Suelo con algún riesgo de formación de núcleo de población.

C.— Suelo con escaso riesgo de formación de núcleo de población. Dichas zonas se definen en el plano correspondiente (nº 5).

Al objeto de evitar la formación de núcleos de población, las limitaciones a la edificación se concretan en:

En la categoría A, solo podrán realizar construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

En la categoría B y C, además de las construcciones anteriores, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a viviendas familiares, siempre que la parcela sobre la que se asienten cumpla con todas y cada una de las siguientes condiciones:

A) No existencia de vivienda unifamiliar a distancia de 150 m. de otra edificación cualquiera que sea su uso (medida entre cerramientos).

B) Vivienda unifamiliar asentada en parcelas superiores a 5.000 m² en suelos de regadío y 20.000 m² en suelos de secano y con los siguientes máximos:

Parcela sobre la que se asienta (m ²)	Superficie construida máxima (m ² .)	Volumen máximo (m ²)
De 5.000 a 10.000	100	300
De 10.000 a 20.000	150	450
Superior a 20.000	200	600

III—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 queda circunscrita a lugares específicos de acampada.

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

III—7.— VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

Se permiten en aquellos lugares en los que de conformidad con el apartado III-6 no exista peligro de formación de núcleo de población.

III—7—2.— RESIDENCIAS, ALBERGUES, HOTELES Y MOTEL.

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.

III—9.— CONSTRUCCIONES ESCOLARES.

Se permiten en las condiciones establecidas en el Art. 86 de la Ley del Suelo, siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población y solamente aquellos cuya enseñanza tenga un carácter relacionado con la agricultura o ganadería.

Se exige previamente a la concesión de la licencia la realización de un Estudio de Impacto para aquellas instalaciones que se prevén con una capacidad de más de quinientas plazas.

En él se justificará la implantación desde el punto de vista paisajístico, transporte, accesos e infraestructura.

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.

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

III—10.—CONSTRUCCIONES SANITARIAS.

Se permiten en los mismos términos que el punto anterior, aunque se tolera alturas superiores si queda justificada su necesidad en el Estudio de Impacto correspondiente.

Los puntos de Auxilio en Carretera no están sujetos a la limitación del peligro de formación de Núcleo de Población.

III—11.— CONSTRUCCIONES TURISTICO-RECREATIVAS Y CULTURALES.

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.

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

III—11—1.— RESTAURANTES Y BARES.

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

Se exige previamente a la concesión de la licencia, la realización de una evaluación del Impacto de los definidos en el apartado III-9, para aquellas instalaciones que prevén con una capacidad superior a las doscientas plazas.

III—11—2.— CENTROS CULTURALES.

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

Se exigirá previamente a la concesión de la licencia, la realización de una evaluación del Impacto, de los definidos en el apartado III-9.

III—11—3.— ESPECTACULOS DEPORTIVOS.

En cualquier caso deben garantizarse las buenas condiciones de accesibilidad de los espectadores mediante un Estudio de Impacto de los definidos en el apartado III-9, previo a la concesión de licencia.

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 dicho Estudio de Impacto atenderá también a temas de integración en el entorno.

III—11—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 de suelo inferior al 5% de la total y una altura no superior a la de planta baja, medida conforme a la 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.

III—11—5.— PARQUES DE ATRACCIONES.

Se exige la redacción de un estudio de Impacto previamente a la concesión de la licencia, en el que se atiendan los aspectos citados en el apartado III-9.

III—11—6.— PARQUES ZOOLOGICOS.

Se exige la redacción de un estudio de Impacto, de los definidos en el apartado III-9 previamente a la concesión de la licencia.

III—11—7.— CAMPINGS Y CARAVANINGS.

Se entenderán como tales los terrenos ocupados por habitáculos desmontables o trasladables en periodos de estancia inferior a tres meses.

Los de superficie superior a 10.000 m². deberán garantizar las buenas condiciones de accesibilidad mediante un Estudio de Impacto previo a la concesión de la licencia.

Dicho Estudio de Impacto atenderá también a temas de integración en el entorno.

Se permiten construcciones fijas dedicadas a servicios complementarios siempre que no supongan una ocupación de suelo superior al 10% de la superficie total y tengan una sola planta de altura, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

III—12.— INSTITUCIONES.

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.

Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de