

— Que el resto del Sector no sea inferior a la indicada extensión.

En todo caso, deberá formarse expediente para la división del Sector que deberá seguir idéntica tramitación que la establecida en el Art. 38 del Reglamento de Gestión para la Delimitación de Polígonos, pudiendo apreciar la Corporación consideraciones análogas, en cuanto a los subsectores delimitados, a las establecidas en el Art. 117.2 para los mismos.

Igualmente los Proyectos de Urbanización deberán respetar las Condiciones de Urbanización que se contienen en estas Normas Urbanísticas.

2.— Jerarquía de la normativa aplicable.

1. Los Planes Parciales que se redacten deberán respetar estas Normas Urbanísticas y acomodar sus Ordenanzas de Plan Parcial a las mismas.

2. No obstante, en todo lo que no esté previsto en estas Normas, o en las Ordenanzas de los Planes Parciales que se redacten, regirán con carácter subsidiario las Ordenanzas Generales de la Edificación y Uso del suelo del Suelo Urbano.

3.— Usos Permitidos.

A los efectos prevenidos en estas Normas se permiten los usos establecidos en el apartado de C.2. (Asignación de usos) de la Memoria.

4.— Régimen general de los usos permitidos.

Los Planes Parciales que se redacten establecerán las condiciones y limitaciones específicas para cada uno de los usos no dominantes, compatibles y reservas de equipamiento que programen.

Respecto de la intensidad de los usos compatibles con el dominante se determina que la edificabilidad suma de estos usos no podrá ser superior al 20% de la total del Sector, a fin de que no se desvirtúe el carácter que le confiere el uso dominante.

5.— Sistema viario.

Toda clase de vías que los Planes Parciales definan como de tráfico rodado deberán tener una sección tipo tal que la distancia entre edificaciones sea de 16 mts como mínimo. En caso de no existir edificación en ambas márgenes de la vía, se guardará una distancia al eje de la misma de 8 mts. como mínimo.

Las vías exclusivamente peatonales tendrán una anchura de 5 mts. como mínimo.

6.— Normas de urbanización.

Se expresan a continuación las normas mínimas referidas a los distintos servicios; estas normas siguen bastante fielmente las Instrucciones Provisionales para elaboración de Normas Subsidiarias de la Dirección General de Urbanismo.

No obstante, es preciso aclarar que siendo los estándares de calidad de la urbanización variables con el tiempo, han de actualizarse progresivamente, en función de las nuevas demandas que vayan produciéndose.

Abastecimiento de agua.

Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal, manantial o pozo.

La capacidad mínima de los depósitos deben calcularse para el consumo total de un día punta.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Saneamiento.

El caudal a tener en cuenta será el mismo que el calculado para la dotación de agua con excepción de la prevista para riego.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado, adecuado a la zona que se va a servir, a más de 2 mts. de profundidad y por debajo de la red de agua potable.

Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauces públicos, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo con el expediente aprobado y el Proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo.

Energía eléctrica y alumbrado público.

En sectores industriales se permitirán líneas de distribución de energía aéreas si bien se tratará de salvaguardar el aspecto estético formal tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia del tráfico. A este efecto, la iluminación requerida para el alumbrado público (a 1-1,50 mts. del pavimento) será:

-- En vías principales: 15 lux.

-- En vías secundarias: 7 lux.

7.— Regulación Ordenancística.

Los Planes Parciales deberán regular en sus ordenanzas todos los aspectos específicos de los Sectores que ordenan, y en cualquier caso los siguientes:

-- Aspectos relativos a la parcelación: con expresión de la parcela mínima y del procedimiento para la agregación y segregación de sectores industriales.

-- Retranqueos a linderos y fachada de naves industriales.

-- Regulación de las parcelas destinadas a dotaciones complementarias.

-- Usos en las distintas situaciones dentro de la edificación.

En cualquier caso, y de conformidad con el Art.2 de estas Normas Urbanísticas, las Ordenanzas del Plan Parcial podrán remitirse a las Generales de la Edificación para Suelo Urbano.

### F.3. NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1.— Disposiciones Generales.

De acuerdo con el art. 86.2 de la Ley del Suelo, se debe distinguir entre suelo no urbanizable común o indiferenciado y suelo no urbanizable que requiera protección específica. En consecuencia se establecen las siguientes clases:

A.— Suelo no urbanizable de protección paisajística.

B.— Suelo no urbanizable de protección agrícola.

C.— Suelo no urbanizable de protección de las comunicaciones.

D.— Suelo no urbanizable de prohibición de usos agropecuarios molestos.

E.— Suelo no urbanizable indiferenciado.

Y a efectos del peligro de formación de núcleo de población se señalan los siguientes grados de peligro:

0.— Áreas en las que el peligro existe ya.

1.— Áreas de riesgo razonable.

2.— Áreas de riesgo escaso o nulo.

Art. 2.— Usos permitidos en las distintas clases de suelo.

1).— Vivienda unifamiliar: Prohibido en las subclases B, C y D y grado 0. En las zonas de grado 1 se requerirán 2.000 m<sup>2</sup>. de parcela como mínimo.

2).— Residencias ancianos, juveniles e infantiles: Prohibido en las clases A, B, C, D y grado 0. Parcela mínima en grado 1 = 4.000 m<sup>2</sup>.

3).— Hoteles y moteles: Prohibido en las clases A, B y C.

4).— Industria en todas sus clases: Prohibida en todas las sub-clases de suelo.

5).— Talleres, cocheras, almacenes no agrícolas, locales comerciales, oficinas: Prohibidas en todas las sub-clases de suelo.

6).— Enseñanza, Sanidad, Centros Culturales, Instalaciones deportivas, campings, conventos y monasterios: Prohibido en las clases A, B y C.

7).— Guarda de aperos: De menos de 30 m<sup>2</sup>. de superficie, con ventanas de reglamento y puerta de entrada exclusivamente. Permitido en todas las sub-clases, salvo la C. Deberán guardar una distancia de 4 mts. al eje del camino.

8).— Almacenes agrícolas: Prohibido en sub-clases A, B y C.

9).— Granjas y establos: las de vacunos y porcino prohibidas en las sub-clases A, B y C.

10).— Bodegas y champiñoneras: Prohibidas en las sub-clases A, B y C.

11).— Extracción de áridos, minas y canteras: Permitido en la sub-clase C cuando lo permita Obras Públicas y en la E con restitución de niveles originales y capa de tierra vegetal.

12).— Plantas bituminosas, hormigoneras y lavado de áridos: Igual que el anterior.

Art. 3.— Parcela mínima.

Salvo para los usos en que deba considerarse la posibilidad de formación de núcleo de población en el grado 1, en los se exigen 2.000 m<sup>2</sup>. de parcela, ésta se regulará por las siguientes normas:

— Deberá respetarse lo dispuesto en la legislación agraria en materia de segregaciones y parcelaciones.

— Cualquier parcelación que no se ajuste a la citada normativa será considerada parcelación urbanística.

A tal efecto, en las parcelas no recogidas en el Plano Catastral en la fecha de la aprobación de las Normas deberá acreditarse el cumplimiento de la citada Normativa mediante certificado del I.R.Y.D.A. al respecto.

4.— Tipología de las edificaciones.

De acuerdo con la limitación 3ª del Art. 85.1 de la Ley del Suelo las edificaciones han de ser adecuadas a su condición aislada; a tal fin, se establece lo siguiente:

-- La separación mínima de 8 mts. al eje del camino o vía pública a que la parcela diera frente, o a cada uno de ellos si la parcela fuera esquina o recayera en otro (excepto casillas de campo, en que la distancia será de 4 mts.).

-- La separación de los linderos en una distancia igual o superior al doble de la altura proyectada y de 50 mts. a cualquier otra construcción existente o con licencia concedida en parcelas próximas.

-- La prohibición de medianeras, hastiales o muros ciegos que presenten el aspecto de construcción destinada a ser adosada a otra u otras; a tal efecto se dispondrán los paramentos de manera que estén acabados con la calidad correspondiente a fachada.

-- La altura máxima edificable no superará los 10 mts. de altura. Podrán tolerarse alturas superiores en los usos núms. 2, 3 y 6 siempre que sea necesario para el programa edificatorio. En las sub-clases A y B no podrán superarse los 4 y 7 mts. respectivamente.

Art. 5.— Servicios.

El peticionario deberá autoabastecerse, resolviendo por su cuenta la obtención de los distintos servicios urbanísticos, cuya posibilidad deberá acreditar fehacientemente.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones y estándares a cada uno de estos servicios, a fin de evitar situaciones de infra-dotación de los mismos.

Art. 6.— Vallado de fincas.

El vallado de fincas con alambre, estacas, y cualquier otro cerramiento transparente está sujeto únicamente a las limitaciones que el Ayuntamiento señale en orden a garantizar la seguridad de tránsito por los caminos y vías públicas.

No obstante, cualquier vallado de obra, opaco o semitransparente realizado sobre una vía pública o camino deberá separarse del eje del camino