

En ambos casos se independizará la industria de la vivienda y locales comerciales o de otro tipo.

Será necesaria la tramitación de acuerdo con el R.A.M.I.N.P.

- El punto 1 del artículo 106 de las N.U.R. que así redactado:

1. Concepto. Constituyen los denominados «Pabellones agrícolas destinados al almacenaje de productos procedentes de cosechas y de la maquinaria y productos precisos para la actividad, cuyo carácter guarda relación directa con la naturaleza y destino de la explotación».

- El artículo 107 íntegro de las N.U.R. queda así redactado:

Artículo 107. Actividades relacionadas con la Primera transformación de Productos Agrarios.

1. CONCEPTO.

Son construcciones destinadas a la primera transformación, manipulación y almacenamiento de productos agrarios, vinculadas a una o varias explotaciones reducidas. En este último caso, se refiere únicamente a entidades asociativas agrarias.

La superficie construída será menor de 2.400 m².

2. CONDICIONES DE TRAMITACION.

La solicitud de construcción, además de lo relacionado en este capítulo, deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

1. Descripción de las fincas vinculadas, plano de situación de las mismas utilizando como base el documento de Planeamiento Urbanístico Municipal vigente y su relación con los sistemas generales de comunicación y el suelo urbano o urbanizable municipal.

2. Emplazamiento de la edificación dentro de la finca, describiendo la superficie de la parcela vinculada a la misma, distancias de la edificación a linderos, caminos, carreteras y núcleo urbano.

3. Descripción detallada de la edificación, con altura de cerramientos verticales y cubrera, materiales e instalaciones.

4. En ningún caso se podrán autorizar instalaciones sin que se justifique la ausencia de riesgo de contaminación de los recursos hidráulicos subterráneos o de superficie como consecuencia de los vertidos que originen, así como la adecuación de la construcción al entorno donde se proyecta realizar.

La autorización deberá tramitarse, en todos los casos, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. CONDICIONES DE EDIFICACION E INSTALACION.

Las construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima	5.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,30 m ² /m ²
Superficie máxima ocupada	30%
Número de plantas sobre rasante	2
Altura máxima cerramientos verticales	9
Altura máxima cubrera	12
Retranqueo a linderos	8
Retranqueo caminos	15

- La altura máxima podrá ser superada por aquéllos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones) y por la construcción de partes nobles o singulares que arquitectónicamente se consideren necesarias por la estética e imagen del conjunto, siempre que la superficie afectada no sea superior al 20% del total de la superficie cubierta en planta.

- Las construcciones se separarán una distancia superior a 50 m. de cualquier edificación existente.

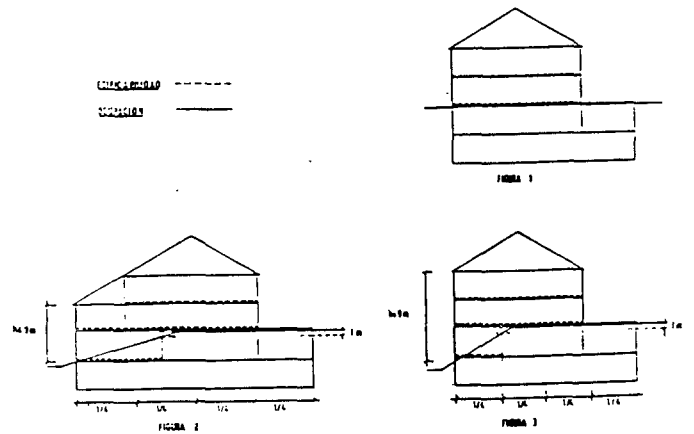
- Las cubiertas serán inclinadas como mínimo en un 75% de la superficie total de cubierta de la edificación global.

- Como norma general la superficie de sótano sólo computará a efectos de ocupación, cuando supere la superficie construída en planta sobre rasante, y solamente la parte que sobrepase a ésta. (Figura 1)

- En las bodegas de crianza no se computará, a los efectos de ocupación, los sótanos hasta una superficie igual a 2,5 veces la superficie máxima construída sobre rasante, siempre y cuando no sobresalgan de la cota del terreno. Dichos sótanos estarán recubiertos de capa vegetal cultivada. En el caso de que se ubiquen en terrenos en pendiente se aplicarán las condiciones generales para todo tipo de instalaciones descrito en los párrafos posteriores.

- Cuando las construcciones se ubiquen en terrenos en pendiente, la superficie no «totalmente» enterrada, desde el punto en el que el forjado de techo esté por encima de 1. metro de la cota del terreno, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y deberá cumplir la altura y el número de plantas máximas permitidas, siempre y cuando dicha superficie sea superior a 1/4 de la superficie total de ocupación (incluído sótano). (Figura 2)

En el caso de que la superficie del volumen no enterrado sea inferior a 1/4, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, pero podrá superar la altura y el número de plantas máximas permitidas en la fachada más desfavorable, siempre que esté justificado por la pendiente del terreno. (Figura 3)



- El punto 1.a) del artículo 113 de las N.U.R. queda así redactado:

1. Concepto.

a) Actividades de producción industrial destinadas a la primera transformación de productos agrarios así como su almacenamiento y expedición obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales de su entorno.

- El punto 3 del artículo 113 de las N.U.R. queda así redactado:

3. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguirá entre las industrias señaladas en los apartados a) y b) del nº 1, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

	a)	b)
Parcela mínima	10.000 m ²	10.000 m ²
Edificabilidad	0,25 m ² /m ²	0,1 m ² /m ²
Superficie máxima ocupada	25%	10%
Nº de plantas sobre rasante	2	2
Altura máxima cerramientos verticales	9 m	9 m
Altura máxima cubrera	12 m	12 m

Las industrias señaladas como a y b se separarán al menos cincuenta metros de cualquier otra edificación existente y en todo caso 20 m. de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b, además, deberán cumplir su legislación específica, siendo preceptivo el informe previo de la Dirección Regional de Medio Ambiente, y en cualquier caso las insalubres y peligrosas se separarán al menos 50 m. de los linderos y no estarán, como regla general, a menos de dos mil metros de cualquier núcleo habitado.

Como norma general la superficie de sótano sólo computará a efectos de ocupación, cuando supere la superficie construída en planta sobre rasante, y solamente la parte que sobrepase a ésta. (Figura 1)

Cuando las construcciones se ubiquen en terrenos en pendiente, la superficie no «totalmente» enterrada, desde el punto en el que el forjado de techo esté por encima de 1 metro de la cota de terreno, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y deberá cumplir la altura y el número de plantas máximas permitidas, siempre y cuando dicha superficie sea superior a 1/4 de la superficie total de ocupación (incluído sótano). (Figura 2)

En el caso de que la superficie del volumen no enterrado sea inferior a 1/4, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, pero podrá superar la altura y el número de plantas máximas permitidas en la fachada más desfavorable, siempre que esté justificado por la pendiente del terreno. (Figura 3)

