

localización dentro de los municipios o que por razones semejantes deban ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

2º.— En todo caso tendrán dicha consideración todos los suelos que no hayan sido expresamente clasificados como urbanos o urbanizables mediante el correspondiente planeamiento general.

Artículo 99º.— Concepto de núcleo de población.

1º.— 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.

2º.— Solo existe actualmente un único núcleo de población dentro del Término Municipal de Hormilla.

Artículo 100º.— Condiciones objetivas de formación de núcleos de población.

A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 16º de la Ley del Suelo, se entenderá que no existen posibilidades de formación de núcleo de población cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

a) Existencia de vivienda unifamiliar a distancia de 150 metros de otra edificación cualquiera que sea su uso, medida entre cerramientos.

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

Parcela sobre la que se asienta	Superficie Construida Máxima M2t	Volumen Máximo M3
De 5.000 a 10.000	100	300
De 10.000 a 20.000	150	450
Superior a 20.000	200	600

Entendiendo incluidos en la superficie construida los porches y desarrollada en una sola planta.

c) Solución de vertidos controlados mediante sistema de fosa séptica.

d) Tipología constructiva adaptada y perfectamente integrada en el medio rural.

SECCION SEGUNDA
Condiciones generales de uso.

Artículo 101º.— Usos característicos.

Se consideran usos característicos en suelo no urbanizable los siguientes:

a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, la conservación, mejora y formación de reservas naturales.

c) Los usos recreativos, educativos y culturales, vinculados al disfrute de la naturaleza.

Artículo 102º.— Usos permitidos.

Con carácter general y sin perjuicio de otras limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate, se consideran usos permitidos en el suelo no urbanizable:

a) Los relacionados con la producción agropecuaria.

b) Los relacionados con la defensa y el mantenimiento del medio natural.

c) Las explotaciones mineras.

d) Los usos ligados al ocio y actividades lúdicas o culturales de la población.

e) Los infraestructurales.

f) Los que se declaren de utilidad pública e interés social.

g) La vivienda familiar directamente vinculada a explotaciones agropecuarias o al servicio de alguno de los usos permitidos.

En todo caso la vivienda se vinculará a una parcela mínima según el uso de que se trate y tendrá un tamaño máximo, tal como se expresa en las Condiciones Particulares de Uso y Edificación.

Artículo 103º.— Usos incompatibles.

Se consideran usos incompatibles los restantes que no se contemplan en el artículo anterior.

SECCION TERCERA.

Condiciones generales de la edificación y regulación de servicios.

Artículo 104º.— Condiciones de volumen superficie.

Conceptos básicos.

1º.— Alturas. Se entiende por altura de cerramientos verticales la distancia vertical entre la rasante del terreno y el borde del alero o cubierta o, en su caso, cara superior del último forjado.

La altura máxima para cada uso o actividad se regula en las Condiciones Particulares de Uso del Suelo y Edificación.

Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 7,00 metros, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente. La altura máxima no podrá ser

sobrepasada en ninguna de las rasantes del terreno quedando prohibidas por encima de ésta todo tipo de construcciones a excepción de la cubierta del edificio.

Se considera altura máxima de cumbrera la máxima altura que puede alcanzar el edificio incluidos todos los elementos de cubierta del mismo.

2º.— Superficie. Superficie máxima ocupada por la edificación es la máxima superficie, en planta, de terreno que puede ocupar el edificio incluidas las zonas exteriores cubiertas.

Superficie edificada es el total de superficie construida de la edificación incluyendo todas sus plantas y el 50% de los espacios cubiertos exteriores. Esta puede determinarse como tal o como edificabilidad o porcentaje de superficie edificada respecto a la superficie de la finca.

3º.— Parcela y retranqueos. Se considera parcela mínima edificable la mínima superficie de una finca que permite implantar un determinado uso o actividad.

Se considera retranqueo la separación entre una edificación y cualquier lindero de la finca con otras propiedades. Se determina para cada uso o actividad distinguiendo entre el retranqueo a linderos y el retranqueo con caminos. En lo referente al retranqueo respecto a carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 105º.— Condiciones estéticas y constructivas.

1º.— Las condiciones estéticas de las construcciones, se ajustarán en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

2º.— Composición. Las construcciones deberán adaptarse a las invariantes formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno. Estos se traducen al tratamiento de composición volumen, altura, cubierta, huecos de fachada, materiales.

3º.— Fachadas. En general se deja libertad en cuanto a la composición y técnicas constructivas de las fachadas. Se procurará evitar los materiales de construcción vistos o de revestimientos y la composición de huecos y volúmenes que, en función de los epígrafes anteriores, no se adecuen al entorno natural y construido de la edificación. Todas las fachadas del edificio deberán tener el mismo tratamiento o existir una armonía entre los diferentes materiales empleados.

4º.— Cubiertas. Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad con una pendiente máxima del 50%. Los aleros deberán resolverse de la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda. Quedan prohibidos los petos. El vuelo máximo del alero sobre los cerramientos verticales de fachada es de 60 cm.

El material de cobertura será teja cerámica de perfil árabe y color rojo. En edificaciones de uso agrario se podrá utilizar el fibrocemento siempre que el radio de la onda y el color sean iguales a los de la teja cerámica. Excepto en el uso de invernadero se prohíben los materiales plásticos traslucidos en una superficie superior a 1/10 de la superficie total de la cubierta.

5º.— Cerramientos de fincas. Los cierres de fincas podrán hacerse con alambradas, excepto de espino, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2m.

6º.— Movimientos de tierras. Los movimientos de tierra solo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación exigiéndose la justificación documental de estos supuestos.

7º.— Ampliación de Edificios Existentes. La ampliación de los edificios existentes, siempre que su uso o actividad sea permitido, deberá mantenerse las líneas generales de composición del mismo.

Artículo 106º.— Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas.

1º.— Abastecimiento de Agua. Toda edificación destinada a vivienda o estancia de personas deberá contar con suministro de agua con el caudal mínimo necesario para la actividad y las condiciones de potabilidad determinadas por la autoridad sanitaria competente. En el caso de edificaciones de vivienda la dotación mínima sera de 150 litros por habitante y día.

2º.— Saneamiento. Las aguas residuales deben conducirse a las redes generales de saneamiento, si existen, o a pozos absorbentes, previa depuración de fosas sépticas o plantas depuradoras, según el carácter de la actividad que las genera. Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces públicos, barrancos o acequias.

SECCION CUARTA.

Condiciones particulares de uso y edificación.

Artículo 107º.— Actividades relacionadas con los usos agrarios.

1º.— Concepto. Se considerarán agrarias las actividades relacionadas