

IV.- NORMAS URBANISTICAS

IV-3.- Normas en suelo no urbanizable.



3.- NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

3.1.- Zona agrícola

3.1.1.- Utilización

- a) Viviendas.- Se permite únicamente la vivienda unifamiliar. La vivienda plurifamiliar se permite únicamente cuando venga impuesta por normas del Ministerio de Agricultura en el caso de que lo imponga con carácter obligatorio por cual - quier actuación suya (directa o indi - recta) en fincas privadas, colectivas o públicas.
- b) Industrias- (Ver apartado 1.2). Se permiten industrias derivadas exclusivamente del uso agrícola del suelo. Se permiten: industrias artesanas en planta baja de edifi - cios de viviendas o en edificio anejo a vivienda unifamiliar (categoría 1, en localización 3).
- Indusyrias permisibles junto a vivien - da totalmente aislada, en edificio in - dependiente (categoría 2, en localiza - ción 4).
- c) Comercial.- Totalmente prohibido.
- d) Público.- Sólo se permite el uso público cultu - ral, cuando se trate exclusivamente de enseñanza de temas específicamente agrí - colas. Ha de ser totalmente aislado, en edificio independiente

3.1.2.- Parcela mínima de cultivo

De acuerdo con la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958, se establecen las siguientes superficies:



- en regadío: 0,25 Has. = 2.500 m².
- en seco: 3,00 Has. = 30.000 m².

3.1.3.- Parcela mínima edificable

Se definen tres tipos de terreno en suelo no urbanizable; a saber: regadío, tipo I; regadío, tipo II; y seco. En el plano III.3.A, B, C y D se definen las zonas estipuladas como regadío tipo I. Todo terreno de regadío no contemplado en estos planos se entenderá como regadío tipo II.

Las parcelas mínimas edificables serán:

- regadío, tipo I.- En cada caso será la menor de las dos cifras siguientes:
 - a) 2.700 m².
 - b) la que resulte según la estructura actual de la propiedad, de acuerdo con el catastro de rústica vigente en la fecha de aprobación de estas Normas.
- regadío, tipo II.- 6.000 m².
- seco.- 30.000 m².

En el caso de regadío tipo I, cuando se tenga que aplicar el criterio b) se debe hacer constar que la capacidad de edificación de la parcela se agota con lo aquí definido, de modo que posteriores segregaciones no implicarán ningún derecho de edificación adicional.



3.1.4.- Edificabilidad.- Será de 0,2 m³/m².

3.1.5.- Ocupación máxima.- Será del 6% en cada planta.

3.1.6.- Altura máxima permitida

- a) Para viviendas unifamiliares, plurifamiliares, o edificios industriales anejos a viviendas unifamiliares: 7,0 mts.
- b) Para industria permisible junto a viviendas en edificio independiente o edificio cultural para enseñanza específicamente agrícola, en edificio independiente: 11,0 mts.

3.1.7.- Número de plantas permitido

- a) Para viviendas unifamiliares, viviendas plurifamiliares o edificios industriales anejos a viviendas unifamiliares: 2.
- b) Para industria permisible junto a viviendas, en edificio independiente o edificio cultural para enseñanza específicamente agrícola, en edificio independiente: 3.

3.1.8.- Separación mínima de edificios a linderos

a) A linderos privados:

- regadío, tipo I. Se justificará expresamente desde el punto de vista de explotación agrícola de la parcela, sin que en ningún caso pueda ser menor de 3 mts.
- regadío, tipo II: 20 mts.
- seco : 20 mts.

b) A linderos públicos:

- b.1.- Carretera del Estado, Diputación y municipales; la que en cada momento indique la legislación o el organismo a cuyo cargo esté la explotación.
- b.2.- Caminos agrícolas o forestales: 9,00 mts.
- b.3.- Caminos particulares: 7,0 mts.



3.1.9.- Cerramiento de parcelas

La altura máxima de los cerramientos será de 2,0 m.; y sólo se permitirán tapias o albarradas de piedra en seco cuando la altura no sobrepase 1,00 m. Para alturas superiores se usarán postes de madera, hormigón, piedra o metálicos y alambres lisos o de espinos. Las alambradas electrificadas sólo se permitirán en el interior de las parcelas, separadas, por lo menos, 1,00 m. del cerramiento exterior, que deberá existir obligatoriamente, y en el que figurarán, cada 50,00 mts., letreros que indique "peligro, alambrada electrificada en el interior. Voltaje: V.". La separación mínima del cerramiento a lindero privado puede ser nula. La separación mínima a lindero público será:

- a carretera del Estado, Diputación y municipales: la que en cada momento indique la legislación o el organismo a cuyo cargo esté la explotación.
- a caminos agrícolas o forestales: 3,0 mts.
- a caminos particulares: 1,00 m.

En el caso de alambres de espino figurarán en el cerramiento, cada 50,00 mts., letreros que indiquen "peligro. Alambrada de espinos".

El propietario de la parcela será el responsable del mantenimiento de los letreros a que se hace referencia.

3.1.10.- Acceso a las parcelas

- a) Caso de carretera del Estado, de Diputación o municipales: se dispondrá el acceso como en cada caso indique la legislación o el organismo a cuyo cargo esté la explotación.
- b) Caso de caminos agrícolas; forestales o particulares:



- b.1.- Si el acceso se hace con pendiente ascendente hacia el camino, forma, anchura y tipo : libres.
- b.2.- Si el acceso se hace horizontal o con pendiente descendente hacia el camino; se dispondrá un pasacunetas metálico en la intersección, de longitud mayor o igual a 4 mts. - en una longitud de 3,0 mts. a partir del pasacunetas, hacia el interior, se pavimentará el acceso con 20 cms. de hormigón H-150.

3.1.11.- Patios interiores

a) A los que den habitaciones vivideras:

- superficie en planta $\geq 0,2$. (altura patio) y ≥ 8 m².
- distancia de un hueco al punto perpendicularmente opuesto

$$\geq \frac{\text{altura patio}}{3} \text{ y } \geq 3,00 \text{ m.}$$

b) A los que den aseos, baños, cocinas, escaleras, etc.:

- superficie en planta $\geq 0,1$ (altura patio) y $\geq 4,0$ m².
- distancia de un hueco al punto perpendicularmente opuesto

$$\geq \frac{\text{altura patio}}{4} \text{ y } \geq 2,00 \text{ m.}$$

3.1.12.- Patios abiertos a fachadas

a) Caso de vivienda unifamiliar:

- longitud mínima del lado correspondiente a la fachada: 10 mts.
- profundidad \leq longitud del lado correspondiente a la fachada.



b) Caso de vivienda unifamiliar:

Longitud mínima del lado correspondiente a la fa
chada: 6,0 mts.

Profundidad $\leq 2/3$. Longitud del lado correspon -
diente a la fachada.

c) Caso de edificio aislado (o anejo) para uso indus
trial. No se prescriben.3.1.13.- Condiciones de la construccióna) Caso de vivienda unifamiliar o plurifamiliar o
edificios anejos para uso industrial.

- material de cubierta: teja árabe.

- material de fachada: piedra, ladrillo visto,
madera o fachada revocada y blanqueada a la
cal.

- zócalo: de hasta 1 m. de altura, de piedra o
de ladrillo visto.

- huecos: prohibida la carpintería metálica. Só
lo se permite carpintería de madera, en negro
verde oscuro o color madera.

- rejas y barandillas: metálicas, pintadas en
negro o verde oscuro.

Se procurará mantener el estilo rústico y los
materiales se presentarán en su verdadero va -
lor, sin falseamiento exterior.

b) Caso de edificio aislado para uso industrial:

- material de cubierta: teja árabe o teja alicanta
tina.

- material de fachada: las fachadas deben ser
de color blanco.

- zócalos: de hasta 1,50 m. de altura, de ladr
illo visto, hormigón o piedra.

- huecos: se permite la carpintería de
de madera. Color: aluminio, negro, verde oscu
ro o madera.



- rejas y barandillas: metálicas, pintadas en negro o verde oscuro.

Los materiales se presentarán en su verdadero valor, sin falseamiento exterior. No se permitirán los chapados.

3.1.14.- Edificios industriales aislados en zona agrícola

3.1.14.1.- Excepcionalidad.- Con caracter excepcional, en zona agrícola, se podrá establecer la industria a que se hace referencia en el apartado 1.2.3. a) 5 (incompatible con suelo urbano: pesada, en un edificio totalmente aislado (categoria 5 en localización 6).

3.1.14.2.- Características.

- a) parcela mínima edificable, edificabilidad, ocupación máxima, cerramiento de parcela y acceso a la parcela: igual que el resto de las edificaciones en zona agrícola (ver apartados 3.1.3; 3.1.4; 3.1.5; 3.1.9 y 3.1.10).
- b) Altura máxima permitida: 14 m.
- c) Número de plantas permitido: 3
- d) Separación mínima del edificio a linderos:
 - 1.- Privados: 60 m.
 - 2.- Públicos: carretera del Estado, Diputación y municipales, lo que en cada momento indique la legislación o el organismo al cuyo cargo esté la explotación. Carreteras agrícolas municipales o particulares: 70 m.
- e) Patios abiertos a fachadas; no se permiten.



f) Condiciones de la construcción;

- material de cubierta: teja árabe o alicantina, estructura vista de hormigón o fibrocemento.
- material de fachada: ladrillo visto, hormigón o cristalería.
- zócalo: de hasta 1,50 m. de altura, de ladrillo u hormigón.
- huecos: se permite la carpintería metálica o de madera. Cualquier color
- rejas y barandillas: metálicos, de cualquier color.

Los materiales se presentarán en su verdadero valor, sin falseamiento exterior. No se permiten los chapados.

3.1.14.3.- Condiciones para que se pueda dar la excepcionalidad.

- a) Justificación técnica y económica de la necesidad de implantación de la industria.
- b) Compromiso de creación de 50 puestos de trabajo permanentes a partir del 6º (sexto) mes de funcionamiento.
- c) Construcción, dentro de la misma parcela, de comedor para los trabajadores, centro social (dotado de bar, sala de reuniones y de lectura, por lo menos) y zona deportiva (mínimo: 8.000 m2. de superficie).
- d) Planeamiento estructural del edificio industrial de forma que altere el conjunto paisajístico lo menos posible; exigiéndose un cinturón ajardado de al menos, 30 m. de anchura, alrededor

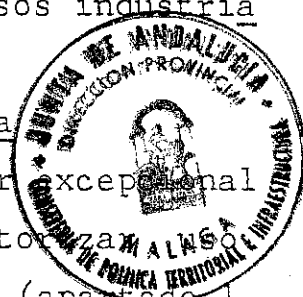


del edificio), en el que habrá un árbol cada 80 m²., como mínimo.

- e) Ubicación de la edificación:
- a más de 2.500 m. del límite más próximo de suelo urbano.
 - a más de 3.500 m. del límite más próximo de zona de reserva turística.
 - a más de 500 m. de edificaciones existentes en parcelas colindantes.
- f) Justificación, técnicamente documentada, de estar situada vientos abajo del núcleo urbano más próximo, en el sentido de aquella dirección que tiene la probabilidad del 90% de ser, durante, al menos, 320 días al año, componente del viento actuante.
- g) Justificación, técnicamente documentada, de que ni los residuos gaseosos ni los ruidos son nocivos para los cultivos y fauna doméstica existentes en un contorno circular de 3.000 m. de radio. Las condiciones f) y g) pueden no ser exigidas cuando no se produzcan humos de ninguna naturaleza ni cuantía; ni ruidos, en su caso.
- h) Justificación de la posibilidad de abastecimiento propio de energía eléctrica y de agua potable y para usos industriales.

3.1.15.- Otros usos excepcionales en zona agrícola

- 3.1.15.1.- Excepcionalidad.- Con carácter excepcional en zona agrícola, se podrá autorizar el uso comercial con establecimiento (apartado 1.2.4. b) o uso público social (apartado 1.2.5. g). Es decir, tiendas (para uso prefe



mente por la población rural) y locales
restaurantes, tabernas, ventas, mesitas
o clubs y casinos.

3.1.15.2- Características

- a) Parcela mínima edificable: 2.500 m²
- b) Edificabilidad, ocupación máxima, ve-
paración mínima de edificios a linderos,
cercamiento de parcelas, acceso
a la parcela y patios interiores.
Igual que en el resto de las edifica-
ciones en zona agrícola (ver apartados
3.1.4; 3.1.5; 3.1.8; 3.1.9; 3.1.10 y
3.1.11).
- c) Altura máxima permitida: 7,0 m.
- d) Número de plantas permitida
- e) Patios interiores permitidos
- f) Condiciones especiales de construcción, como
la necesidad de construir en zonas
de riesgo sísmico, etc. (ver apartado
3.1.15.3).

3.1.15.3- Condiciones especiales de construcción y capacidad

- a) Seguridad de una sucesión de plantas
de altura máxima permitida en el caso
de edificios de altura máxima permitida
superior a 7,0 m.

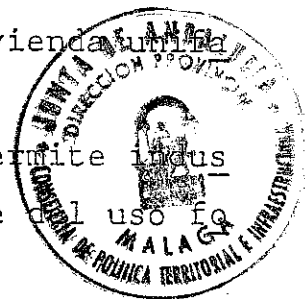


- b) Estar ubicada de forma que tenga un lin dero (de, al menos, 50 m. de longitud) a una carretera del Estado, Diputación, municipal, agrícola o forestal de uso público. No se permitirán estos usos cuando el acceso a las parcelas se tiene que hacer forzosamente a través de camino particular.
- c) Las zonas destinadas a almacén de mate rial, bebidas, alimentos o cualquier otro elemento almacenable, habrán de es tar cubiertas y tener las mismas caracte rísticas que el resto del edificio.
- d) Tener dispuestos servicios higiénicos de uso público, con todas las garantías sa nitarias que marcan las disposiciones oficiales.
- e) Disponer, en el interior de la parcela, de una zona ajardinada (de, al menos, 300 m². de superficie), en la que habrá un árbol cada 60 m²., como mínimo.
- f) Para poder proceder a estos usos excep cionales se deberá cumplir, preceptiva e inexorablemente, lo dispuesto en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3.2.- Zona forestal

3.2.1.- Utilización

- a) Vivienda: Se permite únicamente la vivienda un miliar.
- b) Industria: (ver apartado 1.2.3): Se permite indus tria derivada exclusivamente del uso fo restal del suelo.



Se permite: - industria artesana, en planta baja de edificio de vivienda o en edificio anejo a vivienda unifamiliar (categoría 1, en localización 2).

- industria permisible junto a vivienda, totalmente aislada, en edificio independiente (categoría 2, en localización 4).

c) Comercial: totalmente prohibida.

d) Público: sólo se permite el uso público cultural, cuando se trate exclusivamente de enseñanza de temas específicamente forestales. Ha de ser totalmente aislada, en edificio independiente.

3.2.2.- Parcela mínima forestal

Superficie 4 Has. = 40.000 m².

3.2.3.- Parcela mínima edificable

Superficie: 5.000 m².

3.2.4.- Edificabilidad

Será de 0,2 m³/m².

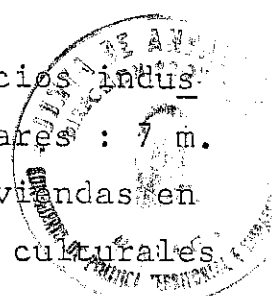
3.2.5.- Ocupación máxima

Será del 6% en cada planta.

6.2.6.- Altura máxima permitida

a) Para viviendas unifamiliares o edificios industriales anejos a viviendas unifamiliares : 7 m.

b) Para industria permisible junto a viviendas en edificios independientes o edificios culturales.



para enseñanza específica forestal, en edificio independiente: 11,0 m.

3.2.7.- Número de plantas permitido

- a) Para viviendas unifamiliares o edificios industriales anejos a viviendas unifamiliares: 2.
- b) Para industria permisible junto a viviendas, en edificio independiente o edificio cultural para enseñanza específica forestal, en edificio independiente: 3.

3.2.8.- Separación mínima de edificios a linderos

Igual que en la zona agrícola. Ver apartads 3.1.8.

3.2.9.- Cerramiento de parcelas.

Igual que en la zona agrícola. Ver apartado 3.1.9.

3.2.10.- Accesos a parcelas

Igual que en la zona agrícola. Ver apartado 3.1.10

3.2.11.- Patios interiores

Igual que en la zona agrícola. Ver apartado 3.1.11

3.2.12.- Patios abiertos a fachadas

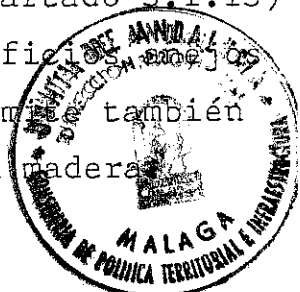
a) Caso de vivienda unifamiliar:

- longitud mínima del lado correspondiente a la fachada: 10 m.
- profundidad \leq longitud del lado correspondiente a la fachada.

b) Caso de edificio aislado (o anejo) para uso industrial. No se permiten.

3.2.13.- Condiciones de la construcción

Igual que en la zona agrícola (ver apartado 3.1.13) excepto en el caso de viviendas o edificios anejos para uso industrial, en los que se adm también como material exterior de cubierta la madera.



3.2.14.- Condiciones para los casos 3.2.1.b.

Para que se puedan los usos definidos en el apartado 3.2.1.b) (industria) se habrá de cumplir, exhaustiva y preceptivamente, lo establecido en el artículo 85 de la Ley del Suelo.

3.3.- Zona de protección de viales

3.3.1.- Utilización de la edificación

Ninguna. No se permite edificación de ningún tipo.

3.3.2.- Anchura de la zona

- a) Carreteras del Estado, Diputación o municipales: la que en cada momento indique la legislación o el organismo a cuyo cargo esté la explotación.
- b) Carreteras agrícolas o forestales: 9,0 m. desde el borde superior del desmonte o inferior del terraplén.
- c) Caminos particulares: 7,0 m., desde el borde superior del desmonte o inferior del terraplén.

3.3.3.- Uso del suelo en la zona de protección de viales

- a) Carreteras del Estado, Diputación o municipales: el que en cada momento indique la legislación o el organismo a cuyo cargo esté la explotación y vigilancia de la zona de servidumbre.
- b) Caminos agrícolas, forestales y particulares. Se permiten usos agrícolas, forestales, ganaderos, cercas para ganado, almacenes, construcciones no cubiertas, tapias y corrales, setos, jardines, trazados subterráneos o niveles o aéreos de conducciones líquidas,



telefónicas, telegráficas, muros de contención paradas de vehículos y cargaderos, zonas para depósitos de materiales y otros usos similares que no originen perjuicios directos para el co rrecto funcionamiento de los viales.

3.4.- Zonas de protección especial

En las zonas de protección especial, descritas en I.3. 3.6, regirán las normas urbanísticas propias del suelo y uso donde están ubicadas. A saber,:

- para la zona comprendida entre el pueblo y la carrete ra de la sierra.- Suelo no urbanizable, zona forestal Apartado 3.2.

Pero, además, cualquier tipo de actuación pública o privada en ellos deberá hacerse mediante la redacción de un proyecto especial que ha de ser previamente apro bado por el Ayuntamiento.

