

## 2.2.- Normas específicas para SUELO URBANIZABLE

### 2.2.01.- Condiciones para el Suelo Urbanizable

Constituyen el Suelo Urbanizable aquellas Áreas del territorio que éste Planeamiento destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible en Huete.

A los efectos de la Ley de Reforma del Regímen Urbanístico y valoración de 25 de julio de 1.990, se da un plazo de cuatro (4) años para el desarrollo de estos suelos.

Se establecen dos categorías en función del uso:

- UR - R.1 y UR - R.2, con uso residencial.
- UR - I, con uso industrial.

### 2.2.02.- Intensidades y usos del Suelo Urbanizable

#### Zonas UR - R. Uso Residencial

Su delimitación aparece en los Planos de Clasificación y Calificación del Suelo.

Ocupa terrenos situados al norte y sur del actual casco urbano de Huete.

No se define sistema de actuación.

Se establecen dos sectores que responden a las siguientes intensidades y usos:

- SECTOR UR - R.1

Superficie: 2,525 Hectáreas.

Sistema de espacios libres de dominio y uso público .....	2.600 m <sup>2</sup>
Reserva para centros docentes .....	1.000 m <sup>2</sup>
Sistema viario .....	4.500 m <sup>2</sup>
Suelo residencial .....	17.150 m <sup>2</sup>
Número de viviendas .....	70 viv.
Aprovechamiento total .....	8.575 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .....	0,35
Edificabilidad neta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .....	0,50
Densidad bruta .....	28 viv/Ha.
Densidad neta .....	40 viv/Ha.
Aprovechamiento tipo 8575/25250 .....	0,3396 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación: 85%/8.575 m <sup>2</sup> = 7.289 m <sup>2</sup>	
85% / 0,3396 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 0,28866 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

- SECTOR UR - R.2

Superficie: 5,55 Hectáreas.

Sistema de espacios libres

de dominio y uso público .....	5.600 m <sup>2</sup>
Reserva para centros docentes .....	2.500 m <sup>2</sup>
Servicios de interés público y social ..	1.000 m <sup>2</sup>
Sistema viario .....	9.800 m <sup>2</sup>
Suelo residencial .....	36.600 m <sup>2</sup>
Número de viviendas .....	150 viv.
Aprovechamiento total .....	18.300 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .....	0,35
Edificabilidad neta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .....	0,50
Densidad bruta .....	27 viv/Ha.
Densidad neta .....	40 viv/Ha.
Aprovechamiento tipo 18300/55500 .....	0,3297 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación: 85%/18.300 m <sup>2</sup> = 15.555 m <sup>2</sup>	
85% / 0,3297 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 0,280245 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

Zona UR - I. Uso Industrial.

Su delimitación aparece en los planos de Clasificación y Calificación del Suelo.

Ocupa terrenos situados al este del actual casco urbano de Huete, entre la carretera local de Huete a Cuenca y el ferrocarril Madrid-Cuenca. Aproximadamente a 2 Km. - del casco.

No se define sistema de actuación.

Superficie: 23,41 Hectáreas.

Sistema de espacios libres

de dominio y uso público .....	10%
Sistemas de interés público y social ..	5%
Sistema viario .....	15%
Uso terciario de apoyo .....	10%
Uso Industrial .....	60%
Aprovechamiento usos terciarios .....	23.410 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento usos industriales .....	140.460 m <sup>2</sup>
Edificabilidad media en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .....	0,70
Aprovechamiento tipo 140460/234100 .....	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación: 85%/140.460 m <sup>2</sup> = 119.391 m <sup>2</sup>	
85% / 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 0,51 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

## 2.3.- Normas específicas para SUELO NO URBANIZABLE

### 2.3.01.- Condiciones para suelo No Urbanizable

Constituyen el suelo No Urbanizable (N.U.) aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su localización dentro del municipio, o razones semejantes, deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferentes. Zonas 7 a 11 reseñadas en los planos.

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

#### Condiciones Generales

##### A)Parcelaciones rústicas.

1. En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, a lo previsto en el ~~exto~~ Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y a las restantes disposiciones aplicables.
2. Salvo lo especialmente dispuesto por las presentes Normas, no cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la Unidad Mínima de Cultivo prevista en la legislación agraria o en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficies inferior al doble de tal dimensión mínima.

##### B)Condiciones de las parcelaciones rústicas.

1. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.
2. Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial - de rango superior, satisfarán las siguientes condiciones:

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provincial  
por el pleno de este ayuntamiento en sesión  
celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

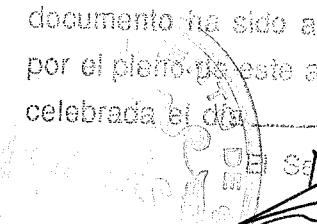
89

- a) No podrán realizarse accesos con giro a la izquierda, - cuando acometan a carreteras nacionales.
- b) Podrá autorizarse accesos con giro a izquierda, cuando se trate de conexiones a carreteras locales , disten -- más de quinientos (500) metros de otro acceso existente y las condiciones del trazado lo permitan.
- c) Los accesos a carreteras nacionales y comarciales, con - incorporación a sentido del tránsito, se permitirán con las condiciones del anterior apartado b).

C)Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, -- queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes de edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda dudarse la existencia de un plan de urbanización unitario.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología -- edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna -- con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
  - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
  - c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, - con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de los servicios discurra por espacios comunales

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el dia 3 AGO. 1992

  
El Sustituto

90

- d) Contar con instalaciones comunales a centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
  - e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas -- para ser utilizadas como viviendas en régimen de propriedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
  - f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría de suelo.
  - g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias - que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rural de los terrenos, o constituir núcleo de población.

### 2.3.02.- Definición de Núcleo de Población

Se entenderá por núcleo de población dentro de los suelos no urbanizables, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., - que son características de las áreas con destino urbano.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional  
en el Pleno de este ayuntamiento en la sesión  
celebrada el dia 3 NOV. 1992



El Casar

91

### 2.3.03.- Condiciones de uso y edificación.

#### A) Usos característicos.

Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:

- a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, - entendiendo por tal la agricultura extensiva en secano o - 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 que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

#### B) Usos permitidos.

1. Son usos permitidos en el suelo no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:
  - a) Las explotaciones mineras.
  - b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
  - c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
  - d) Los vertidos de residuos sólidos.
  - e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
  - f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o -- interés social, incluso destinar terrenos para la práctica de ejercicios militares.
  - g) Cuantos otros estuvieren directamente vinculados a los usos característicos.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el dia 3 NOV. 1992

El Secretario

92

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el apartado M.- de estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.
3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:
  - a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
  - b) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio, que acreditará la no destrucción de especies vegetales, la protección paisajística, el respeto del medio natural y las medidas correctoras que en su caso fuera necesario adoptar para conseguir lo anterior. En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño.
4. No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentren.
5. La transformación de usos industriales, de servicios e infraestructuras y los declarados de utilidad pública e interés social, se sujetará al régimen establecido para los mismos en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.
6. Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

### C) Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:
  - a) Las explotaciones agropecuarias.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

93

b) La conservación del medio natural.

c) Las explotaciones mineras.

d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

e) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.

b) La formación de núcleos de acampada.

c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda unifamiliar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo que prescribe la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

6. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo conforme a estas Normas, salvo las excepciones en ellas contempladas.

#### D)Condiciones generales para la explotación minera.

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

94

2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgaren necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir para otorgar la autorización municipal el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.
3. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no afecte gravemente al paisaje al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.
4. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

#### E) Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos.

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:
  - a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
  - b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
  - c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o-

DILIGENCIA. Para hacer constar que el documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

95

Procedentes de la ~~limpieza~~ de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.
3. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:
  - a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.
  - b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierte además de lo señalado anteriormente se acompañará:
    - I) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes perspectivas y otros modos de representación.
    - II) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.
    - III) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
    - IV) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

96

4. Qualquier que se la altura sea vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

F) Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

- i. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

I) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos con los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará los cinco (5) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros cuadrados por agricultor con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

d) Carecerán de cimentación.

e) Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.

II) Invernaderos o protección de los cultivos.

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza; salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación de veinte por ciento (20%) de la parcela.

b) Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructuras fácilmente desmontable.

c) En el caso de criaderos de champiñón, las paredes dispondrán de cimiento, y la edificación en general presentará un aspecto digno y cuidado.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Presidente  
por el pleno de este ayuntamiento en sesión  
celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

97

III) Invernaderos comerciales.

- a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al diez por ciento (10%) de la finca.
- b) Cumplirán una separación a linderos superior a siete (7) metros.
- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.
- d) Resolverán, en el interior de su parcela, el aparcamiento de vehículos.

IV) Establos, residencias y criaderos de animales.

- a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la de la finca.
- b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros.
- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.
- d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

V) Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional  
por el pleno de este ayuntamiento en la  
celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

98

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de -- dimensión menor que cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
2. Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la fincas.
3. La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.
5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
6. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

#### H)Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de -- dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros.
3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.
4. Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
5. La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

DILIGENCIA. Para saber concretar que éste documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día: 3 NOV. 1992

El Secretario

99

I) Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

1. Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.
2. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
3. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación.
4. En ningún caso, la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
6. Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal que les fuere de aplicación.

J) Condiciones de la edificación vinculada al servicio del tráfico automovilista.

Cumplirán las condiciones señaladas en el apartado anterior con la salvedad de que la altura máxima en las gasolineras podrá alcanzar los doce (12) metros.

K) Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.
2. Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

100

3. No se superará con la ~~ocupación~~ e la edificación el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la finca, --- salvo en obras de ampliación de edificios existentes, en que podrán alcanzarse un treinta y tres por ciento (33%).
4. No se rebasará la altura de doce (12) metros totales y en ningún caso se superarán las tres (3) plantas.
5. La edificabilidad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
6. Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal le fuese de aplicación.

L) Condiciones de la edificación de vivienda familiar.

1. Conforme a lo recogido en el apartado C.- no se podrá construir ninguna edificación para vivienda familiar en parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.
2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la edificación y, en ningún caso, inferior a cuatro (4) metros.
3. La superficie edificada de la vivienda no superará los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación.
4. La altura máxima de la edificación será de doce (12) metros y tres (3) plantas.
5. Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas en los suelos con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.
6. En fincas de dimensión superior a la unidad mínima de cultivo, cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares ligadas a la explotación, como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por la uni-

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional  
por el Pleno de este ayuntamiento en sesión  
celebrada el día 3 NIV. 1992  
El Secretario

101

dad mínima de cultivo. Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva, y para su autorización deberán justificar:

- a) Su vinculación con la explotación agropecuaria.
- b) Que se proyecta ocupar con ellas los suelos de menor rentabilidad agraria.
- c) Que no constituyan núcleo de población.

M) Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable.
  - a) Las que por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinan al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.
  - b) Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al Procedimiento previsto en el artículo 49.3 de la Ley del Suelo.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y cinco mil (35.000) M<sup>2</sup>.
3. Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso quinientos (500) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.
4. La edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1)-metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela en las del apartado a) y del diez por ciento (10%) en las de categoría b).
6. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
7. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente, debiendo hacerlo con doble hilera en las industrias de la categoría b).
8. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
9. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

#### Nº) Condiciones estéticas.

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas.

Los cerramientos de parcela serán preferentemente vegetales.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

#### 2.3.04.- Condiciones que impiden la formación de núcleos de población.

La Legislación Agraria vigente fija las unidades mínimas de cultivo para secano y regadío en toda la provincia de Cuenca que oscilan entre 1,5 y 3,0 Ha. para secano y 0,25 Ha. para regadío, especificando que estas unidades mínimas serán indivisibles.

Así, ateniéndose a la posibilidad que establece el artículo 36.1 del Reglamento de Planeamiento, uno de los objetivos de estas Ordenanzas, además de delimitar las áreas que deba ser objeto de protección, es fijar estas superficies mínimas en determinados suelos a fin de no impedir la natural actividad e-

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional  
por el pleno de este ayuntamiento en sesión  
celebrada el dia

3 NOV. 1992

103

El Secretario

conómica del núcleo, regulando y ordenando los usos en estos suelos para impedir los perjuicios que puedan derivarse de su proximidad y posible incompatibilidad.

Para caminos de uso agrícola, en todo el término municipal, se fija una linea de retranqueo para construcciones de 4,00 metros desde los bordes del camino a ambos lados.

Las condiciones que se han de cumplir en construcciones para ser aisladas y para que no den lugar a Núcleo de Población son las siguientes:

- 1.- En un círculo de radio:
  - 100 m. no habrá más de dos viviendas
  - 250 m. no habrá más de cinco viviendas
  - 500 m. no habrá más de diez viviendas

Excluidos siempre los núcleos urbanos ya existentes.
- 2.- Círculo inscribible en la parcela de 40 m. de diámetro.
- 3.- Retranqueo mínimo de 10 m. respecto a cada lindero.  
Los cerramientos con el camino de acceso se colocarán a 5,00 m. como mínimo de su borde.
- 4.- Se exigirán las condiciones generales de habitabilidad que se expresan en suelo urbano.
- 5.- Condiciones estéticas:  
Adecuación al Paisaje y ambiente.

En edificaciones consolidadas, se exigirá su adecuación a esta normativa, especialmente en lo relativo a los puntos 4 y 5.