

TITULO V. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICOCapítulo 1. Normas generales

Sección Primera: Régimen general del suelo rústico

Artículo 613. Concepto y clases

1. Constituyen el suelo rústico de este Plan General aquellos terrenos del término municipal de Miranda de Ebro que deben ser protegidos y preservados del proceso de urbanización debido al cumplimiento de alguno de los siguientes criterios:
 - a) Protección singular: que los terrenos estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa territorial y urbanística o a la legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento.
 - b) Valor intrínseco: que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto deben entenderse como merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de antropización del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.
 - c) Recuperación de valores: que los terrenos, habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación.
 - d) Prevención de riesgos: que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio,

movimiento sísmico, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. A tal efecto debe tenerse especialmente en cuenta lo siguiente:

- 1º. Los propietarios de bienes inmuebles deben respetar las limitaciones impuestas en áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización. En dichas áreas no se permite ninguna construcción, instalación u otro uso del suelo que resulte incompatible con la prevención de riesgos.
 - 2º. Las áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos y las limitaciones impuestas en las mismas son las establecidas, en esos términos o en cualesquiera otros análogos, por las Administraciones públicas competentes para la prevención de cada riesgo, a las que también corresponde evaluar en cada caso el cumplimiento del deber de prevención de riesgos.
 - 3º. Conforme al principio de prevención que debe guiar la actuación administrativa, cuando no exista un pronunciamiento expreso de la Administración competente en relación con un determinado riesgo, la delimitación del área amenazada y las limitaciones necesarias pueden ser establecidas por el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, con carácter subsidiario respecto del pronunciamiento de la Administración competente.
- e) Calidad de la urbanización: que los terrenos no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se entiende que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:
- 1º. Presenten características de carácter topográfico, geológico, geotécnico o mecánico que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o agresividad de aguas subterráneas.
 - 2º. Hayan tenido usos anteriores de naturaleza industrial, extractiva, energética, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos que desaconsejen un uso humano intenso.
 - 3º. Su urbanización pueda alterar el sistema de asentamientos

mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio o por la discontinuidad con las tramas urbanas existentes.

- 4º. Su urbanización pueda comprometer el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.
2. Su ámbito será objeto de medidas tendentes a evitar su degradación, procurando la potenciación y regeneración de las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo, así como la regulación de las actuaciones que puedan establecerse.
Corresponden con las zonas delimitadas en los planos de ordenación: "Clasificación del Suelo. Término Municipal", del presente Plan General, con el código SR.
 3. Este Plan General, dentro de la clase de suelo rústico, establece las siguientes categorías, con sus correspondientes códigos grafiados en los planos de "Clasificación del Suelo. Término Municipal":
 - Suelo rústico común. SR-C.
 - Suelo rústico de entorno urbano. SR-EU.
 - Suelo rústico con protección agropecuaria. SR-PA.
 - Suelo rústico con protección de infraestructuras. SR-PI.
 - Suelo rústico con protección cultural. SR-CL.
 - Suelo rústico con protección natural. SR-PN.
 - Suelo rústico con protección especial. SR-PE.

Artículo 614. Destino

Los terrenos clasificados como suelo rústico deberán utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos, no pudiendo destinarse, en general, a fines distintos de los vinculados al mantenimiento y a la utilización racional de los recursos naturales, con las excepciones contempladas en la legislación vigente y en el presente Plan General.

Artículo 615. Parcelaciones rústicas

1. En suelo rústico sólo se podrán realizar parcelaciones rústicas que se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, a lo previsto en el decreto 76/1984 de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León y a las restantes disposiciones aplicables.
2. No podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni las que supongan parcelación de

fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

3. Los accesos a carreteras, con incorporación al sentido del tránsito, lo harán en las condiciones que establezca el organismo responsable de la carretera.
4. El ancho de caminos será el existente según el Catastro de Rústica.

Artículo 616. Parcelaciones urbanísticas

1. Se entiende por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto se entiende que existe un fin implícito de urbanizar o edificar si las parcelas resultantes tienen dimensiones, accesos, cerramientos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.
2. En suelo rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, salvo cuando resulten de la aplicación de la legislación sectorial o de los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. A tal efecto:
 - a) En ningún caso pueden efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o similar.
 - b) La división, segregación o fraccionamiento de fincas rústicas no debe producir parcelas de extensión inferior a la parcela mínima fijada en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, o en su defecto a la unidad mínima de cultivo.
 - c) En los supuestos en los que la legislación agraria u otra legislación sectorial permita divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo con finalidad constructiva, la parcelación queda subordinada al régimen establecido en la normativa territorial y urbanística para mantener la naturaleza rústica de los terrenos.

Artículo 617. Núcleo de Población

1. Se considerará como núcleo de población en el suelo rústico cualquier asentamiento humano que genere demandas de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, accesos viarios, etc., característicos de las áreas urbanas.
2. Un nuevo edificio de vivienda constituirá núcleo de población si, en un círculo de 250 metros de radio con centro en cualquier punto de la edificación, existen más de dos edificaciones incluida la proyectada. Los edificios a computar son aquellos que en la actualidad disponen de los servicios de agua y saneamiento.

Artículo 618. Usos permitidos en suelo rústico

1. Con carácter general, y sin perjuicio de las limitaciones impuestas en el suelo rústico con protección, en el suelo rústico sólo se permiten aquellos usos propios del medio rural, que constituyen la base productiva de su aprovechamiento agrícola, pecuario, forestal o de las actividades extractivas que en el mismo se pueden desarrollar, y en general, aquellas actividades que suponen el uso racional de los recursos naturales, así como aquellos que por su naturaleza no deben implantarse en el medio urbano. Asimismo, se podrán autorizar edificaciones e instalaciones que puedan considerarse de interés público y que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar en lugares donde no exista riesgo de formación de un núcleo de población. En suelo rústico común declarado LIC (Lugar de Interés Comunitario) o ZEPA (Zona de Especial Protección de Aves), dichas edificaciones e instalaciones requerirán informe previo de la Consejería de Medio Ambiente que acredite la compatibilidad de lo proyectado con los valores naturales que motivaron la declaración.

Según orden FOM 563/2003, de 22 de Marzo

2. La regulación que establecen estas Normas tiende a compatibilizar la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Las limitaciones que desde Plan General se imponen en esta clase de suelo, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto que no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les fuere propio por su explotación efectiva.

Artículo 619. Usos prohibidos

A efectos de este Plan General, se consideran usos prohibidos todos los demás, que con carácter general, son aquellos que tienen su destino en el medio urbano o resultan incompatibles con los usos propios del medio rural. En el ámbito del suelo rústico con protección se prohíben, además, aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de esos suelos.

Sección Segunda: Obras, edificaciones e instalaciones**Artículo 620. Actuaciones permitidas¹**

1. Con carácter general, y sin perjuicio de las limitaciones impuestas en el suelo rústico con protección, en el suelo rústico no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agropecuarias o extractivas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten, en su

caso, a los Planes o normas del organismo competente, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Podrán, también, autorizarse edificaciones e instalaciones que puedan considerarse de interés público y que hayan de emplazarse en el medio rural, y edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar en lugares donde no exista riesgo de formación de núcleo de población.

La realización de cualquier clase de actuaciones en suelo rústico se someterá al régimen previsto en la Legislación urbanística y legislación sectorial correspondiente.

Según orden FOM 563/2003, de 22 de Marzo

- Artículo 621. Adecuación al entorno
1. Todas las construcciones de nueva planta habrán de adaptarse al entorno y deberán respetar en su implantación y en sus elementos constructivos las formas tradicionales de las edificaciones de la zona.
 2. Los materiales y colores de las edificaciones deberán armonizar con el entorno. Excepcionalmente, se podrán adoptar soluciones estéticas diferentes, siempre que se justifique adecuadamente a juicio del Ayuntamiento.
 3. La edificación se implantará evitando el deterioro de parajes naturales o culturales de interés, acompañándose de las medidas adecuadas para la restauración del medio físico y la reposición de las especies vegetales dañadas.
- Artículo 622. Servicios e instalaciones
1. Todas las edificaciones destinadas a alojamiento habitual o temporal de personas deberán contar con los siguientes servicios e instalaciones:
 - a) Acceso rodado desde la red de carreteras o caminos existente, con un ancho mínimo de 4 metros.
 - b) Canalización que garantice el suministro de agua potable.
 - c) Saneamiento con depuración de residuos.
 - d) Suministro de energía eléctrica de baja tensión.
 2. La ejecución de estos servicios se ajustará a los criterios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales, siendo siempre por cuenta de los interesados.
- Artículo 623. Condiciones estéticas
- Las edificaciones deberán adaptarse a los siguientes criterios:
- a) Fachadas. Se utilizarán materiales análogos a los tradicionales, tales como piedra y revocos. La cara vista solo podrá utilizarse como complemento del resto de materiales y no como elemento predominante, a excepción del denominado "ladrillo de tejar o galletero".
 - b) Cubiertas. Serán inclinadas, acabadas en teja árabe o similar, en colores pardos o rojizos. La inclinación máxima de la cubierta será del 45%. La superficie de los huecos de iluminación en faldones de cubierta no superará el 10% de la superficie

total de la planta de cubierta.

- c) Carpinterías. Serán acordes con el diseño tradicional de fachada, prohibiéndose materiales y colores disonantes.

Artículo 624. Vivienda vinculada a explotación agropecuaria

Se podrá autorizar la construcción de vivienda unifamiliar, siempre que exista una vinculación constatable a una explotación agropecuaria. Se ajustará a los siguientes parámetros:

1. Superficie mínima de parcela: 60.000 m² en seco y 20.000 m² en regadío.
2. Retranqueos mínimos: 10 m. a todos los linderos en seco y 7 m. en regadío.
3. Edificabilidad máxima: 0,01 m²/m² en seco y 0,03 m²/m² en regadío.
4. Altura máxima de cornisa: 6,50 m.
5. Altura máxima total: 8 m.

Artículo 625. Vivienda unifamiliar aislada

Se podrá autorizar la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, siempre que se preserve la condición específicamente rústica del suelo y no se constituya núcleo de población. Se ajustará a los siguientes parámetros:

1. Superficie mínima de parcela: 10.000 m².
2. Distancia mínima a otras edificaciones: 150 m.
3. Retranqueos mínimos: 10 m. a todos los linderos.
4. Edificabilidad máxima: 0,03 m²/m² de la superficie de la parcela.
5. Altura máxima de cornisa: 6,50 m.
6. Altura máxima total: 8 m.

Artículo 626. Casetas de huerta.

Se podrá autorizar la construcción de casetas de huerta con destino a almacenamiento de aperos de labranza, únicamente en terrenos cuyo uso actual sea el de huertas en explotación y siempre que, a juicio del Ayuntamiento, no concurren circunstancias urbanísticas que lo desaconsejen, en las zonas delimitadas y especificadas en los planos de ordenación de este Plan General. Se ajustarán a los siguientes parámetros:

1. Superficie mínima de parcela: 500 m².
2. Retranqueos mínimos: 3 m. a todos los linderos.
3. Superficie construida máxima: 9 m², con una dimensión mínima lateral de 2,50 m.
4. Altura máxima de cornisa: 2,30 m., y 1 planta (Baja).
5. Altura máxima total: 3,30 m.

En estas construcciones, se prohíben las instalaciones de suministro de agua, energía eléctrica, red de saneamiento, fosas sépticas, así como cualesquiera otra instalación de carácter urbano.

En desarrollo del presente Plan General se deberá redactar un Plan Especial para la ordenación de las casetas de huerta existentes en el suelo rústico del territorio mirandés,

que podrá establecer condiciones específicas para la regulación de estas construcciones.

Artículo 627. Nave vinculada a explotación agropecuaria

Se podrá autorizar la construcción de naves de almacenamiento, siempre que exista una vinculación constatable a una explotación agropecuaria. Se ajustará a los siguientes parámetros:

1. Superficie mínima de parcela: 5.000 m².
27. Retranqueos mínimos: 5 m. a todos los linderos.
3. Edificabilidad máxima: 1,5 m³/m².
4. Distancia mínima a otras edificaciones: 75 m.
5. Altura máxima de cornisa: 7 m.
6. Altura máxima total: 12 m.

Se podrán admitir elementos funcionales que requieran una altura superior a la máxima, siempre que se justifique debidamente en razón a la naturaleza de la actividad.

Las explotaciones pecuarias de nueva instalación se ubicarán en suelo rústico común y se someterán a la legislación urbanística y sectorial que corresponda en el momento de la solicitud de la licencia de actividad.

Artículo 628. Industrias

Siempre y cuando sean expresamente consideradas de interés público, se admitirán únicamente las industrias que, en razón de su peligrosidad o nocividad, deban emplazarse fuera de los polígonos industriales en lugares alejados de los núcleos de población, así como las industrias de tipo logístico, cuya actividad consista en el almacenaje y distribución de productos. Su emplazamiento se realizará en suelo rústico común, ajustándose a los siguientes parámetros:

1. Parcela mínima: 30.000 m².
2. Retranqueos: 50 m. respecto de cualquier otra construcción y 20 m. de todos los linderos.
3. Emplazamiento de la edificación: A una distancia mínima de 2.000 m de cualquier núcleo habitado. En el caso de las industrias de tipo logístico, a una distancia mínima de 500 m de cualquier núcleo habitado.
4. Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m² de la superficie de la parcela.
5. Ocupación máxima de parcela: 10%.
6. Altura máxima de cornisa: 12 m.
7. Altura máxima total: 15 m.

8. Ajardinamiento: Se plantará una doble línea de arbolado perimetral.

Para autorizar el uso industrial en suelo rústico, deberá resolverse la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que pueda producir en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

Artículo 629. Industrias existentes

Las industrias actualmente existentes emplazadas en suelo rústico, se consideran a efectos urbanísticos de interés social, en cuanto al mantenimiento de sus actuales procesos productivos y puestos de trabajo. Podrán, por tanto, realizarse en ellas obras de conservación, consolidación o reparación, así como de ampliación, incluso de las construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas, conforme a los siguientes parámetros:

1. Retranqueos mínimos: 5 m. a todos los linderos.
2. Distancia mínima a otras edificaciones: 75 m.
3. Ocupación máxima de parcela: 70%.
4. Altura máxima de cornisa: 8 m.
5. Altura máxima total: 12 m.

Se podrán admitir elementos funcionales que requieran una altura superior a la máxima, siempre que se justifique debidamente en razón a la naturaleza de la actividad.

A los efectos previstos en este artículo, se considerarán industrias existentes las que figuren en el Censo que al efecto se abrirá en el Ayuntamiento a lo largo del Período de Información Pública del presente Plan, previa demostración de la existencia de las mismas con anterioridad. En el supuesto de industrias que no se inscriban en dicho Censo durante el plazo mencionado, podrá admitirse su condición de existentes únicamente cuando acrediten fehacientemente que estaban en funcionamiento antes de la apertura de dicho censo.

Las explotaciones pecuarias existentes en suelo rústico común se consideran de interés social, pudiendo mantener sus procesos productivos y realizar las mejoras que precisen. En todo caso se aplicarán las medidas correctoras en su funcionamiento que garanticen la actividad sin causar daños al medio ambiente y molestias a los vecinos.

No obstante, a las actividades pecuarias sujetas a normativa sectorial (porcinas, avícolas, agrícolas) se les aplicará la normativa urbanística y sectorial al igual que a las de nueva instalación.

Artículo 630. Instalaciones vinculadas a la acampada²⁸

Se podrá autorizar la construcción de estas instalaciones, de acuerdo con los siguientes parámetros:

1. Parcela mínima: 20.000 m².
2. Retranqueos mínimos: El área de concentración de las instalaciones se separará 20 m. de todos los linderos.
3. Ocupación máxima: 50% de la parcela.
4. Edificabilidad máxima: Será, para las construcciones fijas, de 0,015 m²/m² de la superficie de la parcela.
5. Altura máxima total: 4,5 m.

6. Se prohíbe expresamente la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. La implantación de campamentos con capacidad para más de 250 plazas se someterá a Evaluación Simplificada de Impacto Ambiental en los términos previstos en la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Artículo 631. Instalaciones vinculadas al servicio de carreteras³⁹

Se podrá autorizar la construcción de estaciones de servicio, talleres de automóviles, bares y restaurantes al servicio de las carreteras, de acuerdo con los siguientes parámetros:

1. Parcela mínima: 20.000 m².
2. Distancias mínimas: 50 m. a cualquier edificación y 1.000 m. al suelo urbano.
3. Retranqueos mínimos: 5 metros a cualquier lindero.
4. Altura máxima de cornisa: 8 m.
5. Ocupación máxima: 20 %.

Artículo 632. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

A efectos de estas Normas, se consideran autorizables las siguientes construcciones:

- Instalaciones de fabricación de áridos, hormigón o de aglomerado asfáltico.
- Construcciones para almacenes de materiales, utensilios o maquinaria.
- Edificaciones auxiliares de obras, aseos y comedores de personal.
- Cualquier otra construcción vinculada a ejecución y mantenimiento.

Estas construcciones tendrán su duración limitada, necesariamente, al período de ejecución de la obra, y esta circunstancia deberá quedar reflejada en la licencia municipal. Rematada la obra, y en un plazo máximo de 60 días, tendrán que retirarse o derruirse, reponiendo el lugar ocupado a las circunstancias y características originales. No obstante, podrá solicitarse, dentro del mencionado plazo, autorización para utilizar las mencionadas construcciones para usos públicos o de interés social, conforme a lo dispuesto en las presentes normas.

Artículo 633. Equipamientos, infraestructuras y otras construcciones.

1. Los equipamientos e infraestructuras públicas existentes en el suelo rústico del término municipal de Miranda de Ebro, se consideran edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social.
2. Con el fin de no condicionar la posible ampliación futura de aquellos equipamientos e infraestructuras ya existentes situados en esta clase de suelo, que suponen mayor ocupación del territorio, como son cementerios, vertederos, estaciones depuradoras y potabilizadoras, subestaciones eléctricas, etc., estas normas determinan con carácter general una protección cautelar en una franja de 30 metros alrededor de los límites de los mismos, en la que no se podrán situar nuevas actuaciones que no estén vinculadas con las existentes. La delimitación precisa de estas protecciones estará sujeta a los ajustes de límites que, en su

- caso, determine el Ayuntamiento.
3. Las condiciones de la edificación para el establecimiento de nuevos equipamientos son:
 - a) Parcela mínima: 20.000 m² en equipamientos privados, no fijándose parcela mínima para equipamientos de titularidad pública.
 - b) Retranqueos mínimos: 10 m. a todos los linderos.
 - c) Ocupación máxima: 20% de la parcela en equipamientos privados y 50% en equipamientos de titularidad pública.
 - d) Altura máxima de cornisa: 8 m.
 4. Para otras construcciones no definidas en los apartados anteriores, se aplicarán estos mismos parámetros.
 5. Los parámetros definidos en los apartados anteriores podrán superarse excepcionalmente si así lo consideran los servicios técnicos municipales, en función de las necesidades del uso del equipamiento o de la construcción.

Artículo 634. Vallados

En suelo rústico, y para parcelas que dispongan de licencia de actividad o de edificación y para aquellas explotaciones agrícolas y ganaderas que por razón de su uso y destino exijan, por razones de seguridad, el cerramiento de la misma, se admitirá la posibilidad de construir un cerramiento en los límites mediante verja metálica, celosía de madera, seto vegetal o soluciones similares, hasta una altura máxima de 2,25 m., pudiendo disponer de un zócalo de muro de fábrica de 0,80 m. de altura máxima.

En cualquier caso, se exigirá la plantación de especies vegetales en el perímetro de la parcela y plantación agrícola o forestal en al menos un 50% de la longitud, excepto por imposibilidad material de las plantaciones por la naturaleza del terreno.

Los cerramientos deberán adaptarse a criterios de color, textura, tratamiento, diseño, materiales y alturas que señalen los servicios técnicos municipales.

En suelo rústico no se permitirá que los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, según lo dispuesto en el artículo 24 de la LUCyL (Ley 5/1999).

Capítulo 2. Condiciones particulares del suelo rústico común. (SR-C)

Artículo 635. Concepto y Ámbito.

Dentro del suelo rústico, se incluyen en la categoría de suelo rústico común los terrenos que, aunque deban ser protegidos y preservados del proceso de urbanización, y por tanto clasificados como suelo rústico, no precisen ser incluidos en ninguna de las categorías con superior nivel de protección, que no forman parte de los núcleos de población, y se destinan en general a la explotación directa de la capacidad productiva del suelo, ya sea agropecuario o forestal, de explotación de yacimientos o extracción de tierras, piedras o sustancias minerales y a las edificaciones e instalaciones que desarrollen un fin social, asistencial, educativo, sanitario o industrial que necesiten un emplazamiento rural y que se consideren de utilidad pública o interés social. A efectos de este planeamiento, se delimitan en los planos de ordenación: Clasificación del Suelo. Término Municipal, dentro del código SR-C.

Artículo 636. Régimen del suelo rústico común.

En suelo rústico común se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y la legislación sectorial.

Artículo 637. Usos y aprovechamientos.**A) Son usos permitidos:**

1º. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.

2º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

B) Son usos sujetos a autorización:

1º. Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico.

2º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

3º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

4º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos.

5º. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

6º. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

- Por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público.
- Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

7º Los citados en el apartado A) de este artículo cuando no estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico

- C) Son usos prohibidos, todos los no citados en los anteriores apartados.

Capítulo 3. Suelo rústico de entorno urbano. (SR-EU).

Artículo 638. Delimitación y concepto

Dentro del suelo rústico, pueden incluirse en la categoría de suelo rústico de entorno urbano los terrenos colindantes con los núcleos de población que se estime necesario proteger con alguna de las siguientes finalidades:

- a) Para no comprometer el desarrollo urbano futuro.
- b) Para preservar el paisaje tradicional y las perspectivas y panorámicas de interés, tanto desde el núcleo hacia su entorno como a la inversa.
- c) Para favorecer las actividades culturales, deportivas, educativas, turísticas, y en general las actividades vinculadas al ocio.
- d) Para asegurar una transición armónica entre el medio urbano y el medio natural, protegiendo áreas cuyos valores naturales o paisajísticos resulten relevantes no tanto en sí mismos como por su relación con los núcleos de población.

Artículo 639. Régimen de usos

En suelo rústico de entorno urbano se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y la legislación sectorial:

A) Son usos permitidos:

- 1º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones

e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

B) Son usos sujetos a autorización:

1º. Construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de:

- a) Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.
- b) Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico.

2º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos.

3º. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

4º. Usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

- a) Por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público.
- b) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

5º. Los citados en el apartado A) de este artículo cuando no estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico

C) Son usos prohibidos:

1º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

2º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

3º. Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores apartados.

Capítulo 4. Suelo rústico con protección agropecuaria (SR-PA).

Artículo 640. Ámbito de aplicación.

1. Dentro del suelo rústico se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección agropecuaria los terrenos que se estima necesario proteger:
 - a) Por su interés, calidad, riqueza, tradición, singularidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales.
 - b) Para no comprometer la funcionalidad y rentabilidad de las instalaciones de regadío y demás infraestructuras agrarias existentes o previstas.
2. Incluye las áreas del territorio que se delimitan expresamente en los planos de ordenación: Clasificación del Suelo. Término Municipal, con el código SR-PA y comprende básicamente aquellos terrenos que han sido objeto de concentraciones parcelarias y los que, dentro de esta clase y categoría de suelo, corresponden con suelos de vega del río Oroncillo con presencia de regadíos y las zonas tradicionales de huertas que se delimitan en los entornos de las carreteras de Orón y Fuentecaliente. Se establecen dos subcategorías:
 - Vega
 - Huertas tradicionales

Artículo 641. Régimen de usos.

En suelo rústico con protección agropecuaria se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y la legislación sectorial:

A) Son usos permitidos:

- 1º. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino productivo de las fincas: explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.
- 2º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:
 - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
 - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - La recogida y tratamiento de residuos.

- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

B) Son usos sujetos a autorización:

1º. Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico.

2º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos. En este uso se incluyen específicamente las casetas de huerta.

3º. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

4º. Los citados en el apartado A) de este artículo cuando no estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

5º. Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento (estos tres últimos vinculados a la producción agropecuaria del término municipal), vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

a) Por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público.

b) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

C) Son usos prohibidos:

1º. Se prohíbe expresamente cualquier transformación de uso que implique la pérdida de su condición de suelo agrario, con excepción de la implantación de instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban emplazarse en estos suelos.

2º. Asimismo, se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

3º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias

para el funcionamiento de las mismas.

4º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

5º. Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

6º. Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores apartados.

Artículo 642. Condiciones de la edificación.

1. Sólo se podrán realizar construcciones que estén directamente vinculadas con las explotaciones, tales como invernaderos, naves e instalaciones agrícolas. También se podrán autorizar construcciones o instalaciones que se declaren de utilidad pública o interés social compatibles con los valores que se pretenden proteger, así como infraestructuras básicas y servicios públicos. Exclusivamente en las zonas de Huertas Tradicionales se considera el uso sujeto a autorización la construcción de Casetas de Huerta, con las condiciones establecidas en la presente normativa. Excepcionalmente, se podrá autorizar la edificación de viviendas unifamiliares vinculadas con la explotación agraria, de acuerdo a las condiciones establecidas con carácter general en el suelo rústico de este Plan General.
2. Las construcciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que se destinen a usos permitidos o autorizados por la presente normativa, no tendrán la consideración de fuera de ordenación, aunque no cumplan los parámetros establecidos en el capítulo I del presente Título.

Capítulo 5. Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI).

Artículo 643. Ámbito de aplicación.

Dentro del suelo rústico, se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras:

- a) Los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier otro tipo, siempre que no tengan la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.
- b) Los terrenos que conforme a las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico y sectorial vayan a ser ocupados o afectados por las obras públicas y otras infraestructuras, así como por sus zonas

de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

Artículo 644. Régimen de usos.

En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial sobre infraestructuras, se aplica el régimen de protección establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

En el resto del suelo rústico con protección de infraestructuras se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio:

A) Son usos permitidos:

1º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

B) Son usos sujetos a autorización:

1º. Construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de los usos de:

- a) Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.
- b) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- c) Los citados en el apartado A) de este artículo cuando no estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico

2º. Usos dotacionales, así como comerciales, industriales y de almacenamiento relacionados con la conservación y servicio de las

infraestructuras, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

- a) Por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público.
 - b) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- C) Son usos prohibidos:
- 1º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.
 - 2º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
 - 3º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos.
 - 4º. Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.
 - 5º. Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores apartados.

Capítulo 6. Suelo rústico con protección cultural. (SR-CL).

Artículo 645. **Ámbito de aplicación.**

Dentro del suelo rústico, se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección cultural:

- a) Los terrenos que sustentan Bienes de Interés Cultural declarados o en declaración, bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio de Castilla y León, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección, en su caso.
- b) Los demás terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, así como sus entornos de protección, en su caso.
- c) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:
 - 1º. Por su contigüidad, cercanía o vinculación con los citados en las

letras anteriores.

2º. Por cualesquiera otros valores culturales acreditados, presentes o pasados.

Artículo 646. Régimen de usos.

Sin perjuicio de las Normas de Protección del patrimonio arqueológico contenidas en el Libro Cuarto de la Normativa del presente Plan General, en el suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y la legislación sectorial:

A) Son usos permitidos:

1º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

B) Son usos sujetos a autorización:

1º. Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de los usos de:

- a) Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.
- b) Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico.

2º. Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, las obras públicas e infraestructuras en general que no estén incorporadas en un planeamiento sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio, en cuyo caso se considerarán como usos permitidos; así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

3º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos.

4º. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

5º. Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

a) Por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público.

b) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

B) Son usos prohibidos:

1º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

2º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

3º. Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

4º. Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores apartados.

Capítulo 7. Suelo rústico con protección natural (SR-PN).

Sección Primera: Régimen general del suelo rústico con protección natural.

- Artículo 647. Ámbito de aplicación.
1. Dentro del suelo rústico, se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección natural:
 - a) Los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial.
 - b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas de 5 metros de ancho.
 - c) Los terrenos amenazados por riesgos de inundación, erosión o incendio incompatibles con su urbanización.
 - d) Las vías pecuarias que no atraviesen suelo urbano o urbanizable, en los que tendrán la consideración de Sistema General de Vías Pecuarias (SG-VP).
 - e) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:
 - Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental.
 - Por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.
 2. Corresponde con los ámbitos delimitados en los planos de ordenación: Clasificación del Suelo. Término Municipal, con el código SR-PN.
 3. De acuerdo con los criterios utilizados en la Ponencia Técnica Provincial, se establecen cuatro categorías dentro del Suelo Rústico de Protección Natural:
 - a) Montes o Terrenos Forestales (SR-PN.1)
 - b) Ecosistemas acuáticos (SR-PN.2), diferenciándose dos categorías:
 - Cursos de agua (SR-PN.2.1)
 - Lagunas (SR-PN.2.2)
 - c) Espacios Naturales (SR-PN.3)
 - d) Vías Pecuarias (SR-PN.4)

- Artículo 648. Régimen de usos.

En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías

pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, se aplicará el régimen de protección establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen. En el resto del suelo rústico con protección natural se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y la legislación sectorial:

A) Son usos permitidos:

1º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.

- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial. B)

Son usos sujetos a autorización:

1º. Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de los usos de:

- a) Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.
- b) Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico.

2º. Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la

legislación sectorial.

- 3º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos.
 - 4º. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - 5º. Usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - a) Por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público.
 - b) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- C) Son usos prohibidos:
- 1º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.
 - 2º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
 - 3º. Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.
 - 4º. Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores apartados.
3. Se prohíbe el tránsito de todo tipo de vehículos a motor fuera de las pistas forestales o caminos habilitados al efecto y no cerradas al tráfico salvo aquellos del personal de las distintas administraciones competentes en la gestión del territorio en ejercicio de sus funciones oficiales.
 4. Los cierres cinegéticos sólo podrán ser realizados con cumplimiento de las características técnicas establecidas por la Consejería de Medio Ambiente. Deberán no obstante, contar con al menos un paso cinegético cada 100 metros, para permitir el tránsito de las especies faunísticas menores, de una superficie no menor de 0,71 m² y no contar con hilo de alambre de espino en ninguna de sus partes.

Sección Segunda: Régimen particular de los Montes o Terrenos forestales.

- Artículo 649. Definición y alcance
1. Se entiende por monte o terreno forestal, la tierra en que vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, siempre que no sean características del cultivo agrícola o fueren objeto del mismo.
 2. Se encuentran incluidos en esta categoría, los Montes de Utilidad Pública inventariados en el término municipal de Miranda de Ebro:
 - “El Monte” (603), con superficie pública de 1.474,58 Ha.
 - “Peña Govera” (604), con superficie pública de 145,30 Ha.

Artículo 650. Normativa sectorial de aplicación

Sin perjuicio del régimen general establecido en el presente Título, es de aplicación la siguiente legislación y normativa sectorial:

- Ley de Montes, de 8 de junio de 1.975
- Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
- Ley 5/1994, de 16 de marzo, de fomento de montes arbolados de la Junta de Castilla y León; y las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes Arbolados en Castilla y León, Decreto 104/1999, de 12 de mayo de 1999, de la Junta de Castilla y León.
- Ley 5/1977, de Fomento de la Producción Forestal.
- Ley de 10 de marzo de 1.941, del Patrimonio Forestal del Estado.
- Ley 81/1968, de 30 de junio, de Incendios Forestales.
- Decreto 3769/1972, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Incendios Forestales.

Artículo 651. Delimitación y ámbito.

Corresponde con las estribaciones de la sierra de los Montes Obarenes, incluyendo los Montes de Utilidad Pública inventariados, en el término municipal de Miranda de Ebro que conforman el límite septentrional del territorio municipal con la Comunidad Autónoma de La Rioja. Corresponde con el ámbito delimitado en los planos de ordenación: Clasificación del Suelo. Término Municipal, con el código SR-PN.1, caracterizado por la presencia de importantes masas forestales que configuran un singular paisaje de gran valor natural y ambiental.

1. La normativa vigente de aplicación en la protección de este espacio natural, está encabezada por la legislación básica estatal, contenida en la Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales, de la Flora y de la Fauna. Esta norma se ve parcialmente desarrollada en la Comunidad de Castilla y León por la Ley 8/1991 de 10 de mayo, de espacios naturales de la Comunidad de Castilla y León.
2. En consecuencia de las determinaciones establecidas en las normas urbanísticas

de este Plan General, se deberá redactar el planeamiento de desarrollo¹ para la conservación, protección y ordenación de este importante espacio natural, que exigirá Informe vinculante de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. de la Junta de Castilla y León; proponiéndose la tramitación para su incorporación como "Paisaje Protegido" o protección similar, en la Red de Espacios Naturales de Castilla y León, y su posible incorporación en el "Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de los Montes Obarenes" o planeamiento equivalente.

3. En tanto no entre en vigor el planeamiento de desarrollo, queda prohibida la realización de cualquier tipo de construcción, apertura de caminos, ampliación de los existentes, parcelación o segregación de fincas, vallados e inicio de nuevas actividades incompatibles con el valor paisajístico, forestal y ecológico de tales terrenos. A excepción de las salvedades realizadas en este Plan General respecto a los usos y edificaciones existentes, se considerarán fuera de ordenación cuando no fueran autorizables.

Artículo 652. Usos permitidos.

1. Se permiten aquellos usos que no impliquen transformación de la naturaleza de este tipo de suelo y la explotación racional de los recursos naturales que no atente contra los valores que se pretenden proteger, así como las actuaciones necesarias para la preservación y mejora ambiental de estos espacios.
A estos efectos, se considera necesario el mantenimiento de los usos existentes que estén encaminados a la conservación de estos espacios en su carácter natural.
2. El aprovechamiento de los montes se realizará de forma racional, dentro de los límites que permitan los intereses de su conservación y mejora. Aquellos aprovechamientos forestales previstos en el reglamento de Montes estarán sujetos a licencia previa de la Consejería de Medio Ambiente, en especial, la corta de arbolado y las roturaciones de terrenos forestales.

Artículo 653. Usos sujetos a autorización.

Se autorizan además de los usos encaminados a la estricta preservación de los valores naturales, las actividades agrarias y forestales que no supongan la desaparición de las masas arbóreas o modificación de las características perceptuales del territorio, las infraestructuras básicas, los servicios públicos, y los usos recreativos y dotacionales vinculados a la utilización positiva de estos espacios, que sean compatibles con la conservación de los valores ambientales existentes.

Asimismo, no tendrán consideración de fuera de ordenación los usos y construcciones existentes destinadas a residencias de grupos o comunidades, o las actuaciones

¹

Plan Especial de Protección de los Montes Obarenes, en el término municipal de Miranda de Ebro.

permitidas sobre bienes catalogados, así como las actuaciones previstas en el ámbito del área Recreativa de San Juan del Monte.

Artículo 654. Usos prohibidos.

1. Todos los demás usos y actividades se consideran incompatibles con el mantenimiento de los valores naturales y paisajísticos del territorio en esta clase de suelo y están, por tanto, prohibidos.
2. Se prohíbe expresamente el uso de vivienda, excepto la vinculada a guardería forestal o similar.

Artículo 655. Condiciones de la edificación.⁵¹¹

1. Excepcionalmente, se admitirán instalaciones de servicio a estas actividades. En cualquier caso, dichas instalaciones deberán estar integradas paisajísticamente y contar con las instalaciones necesarias para evitar el vertido contaminante de aguas residuales o degradación del medio.
2. El planeamiento de desarrollo establecerá, mediante las condiciones de la edificación adecuadas para cada uso, y tras un estudio de evaluación de los impactos ambientales de cada uso compatible sobre el medio considerado, determinará los parámetros urbanísticos correspondientes a las intensidades de esos usos.
En cualquier caso, la edificabilidad no será superior a 0,1 m²/m² de la parcela, sin que las nuevas construcciones puedan superar la altura máxima de dos plantas (Baja + 1), siempre que se asegure la integración en el paisaje circundante.

Artículo 656. Condiciones particulares: Actuación recreativa en San Juan del Monte

La delimitación de este ámbito, situado en el monte de Utilidad Pública "El Monte" nº 197-A con una extensión cercana a las 15 Ha., se grafía en los planos de ordenación: Clasificación del Suelo. Término Municipal, dentro del código SR-PN.1. Corresponde con la delimitación realizada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, a través del Organismo competente².

1. Se permite el uso recreativo existente en el paraje de "San Juan del Monte", lugar tradicional de romería de la localidad de Miranda de Ebro.
2. Con el objeto de regular el régimen de las instalaciones existentes, limitar su futuro desarrollo y adecuar la zona para aumentar la capacidad de acogida, así como procurar el mantenimiento y mejora de las condiciones naturales y ambientales presentes, se está tramitando la aprobación en este ámbito del Plan Especial de

² Autorización para usos recreativos concedida mediante resolución del 31 de Marzo de 1998 de la Dirección General del Medio Natural, de la Junta de Castilla y León, y aprobada en fecha del 10 de Mayo de 2001 por el Ayuntamiento de Miranda de Ebro y el órgano competente de la Administración Autonómica.

Ordenación del Area Recreativa de San Juan del Monte, que establece las determinaciones necesarias para regular los usos y construcciones existentes o futuras y su integración con el entorno natural en que se sitúan.

Sección Tercera: Régimen particular de los Ecosistemas Acuáticos.

Artículo 657. Ámbito de aplicación

1. Constituyen el Suelo Rústico de Protección Natural de Ecosistemas Acuáticos, los terrenos definidos en la legislación de aguas como Dominio Público Hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
2. Incluye los cauces de los ríos integrantes del Dominio Público Hidráulico, así como sus riberas y la zona de servidumbre de 5 m. de anchura de las márgenes, entendiéndose por cauce, ribera y margen, aquéllos términos contenidos en los artículos 4 y 6 fr la Ley 6/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
3. Corresponde con los ámbitos delimitados en los planos de ordenación: Clasificación del Suelo. Término Municipal, con el código SR-PN.2.

Artículo 658. Normativa sectorial de aplicación

Será de aplicación la siguiente legislación y normativa sectorial:

- Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, del Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado parcialmente por el real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre.

Artículo 659. Régimen de usos

Sin perjuicio del régimen general establecido en el presente Título, se considera de interés público el derecho a la adecuada utilización y conservación del medio ambiente acuático y, en consecuencia, será pública la acción para exigir su cumplimiento, tanto en la vía administrativa como jurisdiccional.

Artículo 660. Espacios catalogados.

1. Conforme a la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, las Riberas y Zonas Húmedas Catalogadas forman parte de la Red de Espacios Naturales de Castilla y León como "Zona Naturales de Interés Especial".
2. En el término municipal de Miranda de Ebro se encuentran catalogadas las

“Riberas del Ebro”, debiendo, en aplicación del apartado anterior, considerarse en la siguiente categoría del Suelo Rústico de Protección Natural de Espacios Naturales.

Sección Cuarta: Régimen particular de los Espacios Naturales.

Artículo 661. Ámbito de aplicación 6

Corresponde con los ámbitos delimitados de las zonas declaradas en la Red Natura 2000, con el doble objetivo de garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los tipos de hábitat y las especies de flora y fauna de interés comunitarios (anexo I y II de la directiva 92/43/CEE), que en el término municipal de Miranda de Ebro son:

- LIC (código ES4120059) “Riberas del Ebro”. Incluye el curso del río Ebro desde su extremo noroeste en el término municipal de Miranda de Ebro, limítrofe con el municipio de Santa Gadea del Cid, hasta las proximidades del núcleo urbano de Miranda de Ebro.

Corresponde con el ámbito delimitado en los planos de ordenación: Clasificación del Suelo. Término Municipal, con el código SR-PN.3.

- LIC y ZEPA (código ES0000187) “Montes de Miranda de Ebro y Ameyugo”. En este ámbito se localizan los montes o terrenos forestales de las estribaciones de los Montes Obarenes en el término municipal de Miranda de Ebro.

Artículo 662. Normativa de aplicación

Sin perjuicio del régimen general establecido en el presente Título, es de aplicación la siguiente legislación y normativa sectorial:

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, por los que se traspone a nuestro ordenamiento jurídico interno la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de marzo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Sección Quinta: Régimen particular de las Vías Pecuarias.

Artículo 663. Ámbito de aplicación 7

1. Se entiende por vías pecuarias, las rutas o itinerarios por donde discurre o ha

venido discurriendo tradicionalmente el tránsito de ganado. Asimismo, las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios siendo siempre prioritario sobre los mismos, el tránsito ganadero.

2. Incluye las rutas o itinerarios tradicionales de tránsito ganadero existentes en el término municipal de Miranda de Ebro y que se delimitan en los planos de ordenación: Clasificación del Suelo. Término Municipal, con el código SR-PN.4, cuando discurren por suelo rústico, y con el código SG-VP, cuando discurren por suelos urbanos o urbanizables.
3. El término municipal de Miranda de Ebro posee "Proyecto de Clasificación" de las vías pecuarias que discurren por su territorio, redactado por el Servicio de Vías Pecuarias de la Dirección General de Ganadería del Ministerio de Agricultura, en 1.967³. Las vías pecuarias incluidas en el citado Proyecto de Clasificación que suponen una longitud total de 37.200 m. y una superficie de 30,39 Ha. dentro del antiguo término municipal de Miranda de Ebro. Asimismo, se consideran las vías pecuarias clasificadas incluidas en el antiguo término municipal de Orón (hoy de Miranda de Ebro), según Proyecto de Clasificación de 1.960⁴.

La longitud y ancho de dichas vías, que deberán respetarse como mínimas, son la siguientes:

- a) Colada a La Corzana: Longitud, 3.880 m.; ancho, 8 m. (parcialmente en suelo urbano).
- b) Colada del puente de Arce a la Venta de Ribavellosa: Longitud, 4.000 m.; ancho, 7,50 m. (parcialmente en suelo urbano).
- c) Colada al Molino de Ribavellosa: Longitud, 2.000 m.; ancho, 7 m.
- d) Colada a Santa Gadea: Longitud, 9.000 m.; ancho, 7 m.
- e) Colada de La Serna por Ircio: Longitud, 10.800 m.; ancho, 7 m.
- f) Colada de Orón: Longitud, 2.700 m.; ancho, 7 m.
- g) Colada del Monte por la Arqueta del Agua: Longitud, 2.000 m.; ancho, 7 m.
- h) Colada del Monte al Ebro: Longitud, 2.900 m.; ancho, 20 m.
- i) Colada de las Quintanas: Longitud, 3.000 m.; ancho, 16 m.
- j) Colada de la Caseta de Las Viñas: Longitud, 1.500 m.; ancho, 5 m.

Artículo

664. Normativa de aplicación

1. Será de obligado cumplimiento la normativa sectorial que sea de aplicación, que con carácter estatal corresponde con la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. De acuerdo con esta legislación, son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Las Vías Pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean

³ B.O.E. 27-4-1970

⁴ B.O.E. 16-2-1961

no obstante en el futuro, mediante el procedimiento establecido en la legislación sectorial, tendrá el mismo tratamiento urbanístico que el resto de las Vías Pecuarias ya clasificadas con antelación, considerándose estas normas urbanísticas modificadas por la aprobación de las nuevas clasificaciones.

3. Dado que el término municipal de Miranda de Ebro, incluyendo el antiguo término de Orón, ha sufrido procesos de concentración parcelaria con modificaciones de trazado de vías pecuarias en el período 1.961-81⁵, se considera que el trazado y anchuras de las vías pecuarias son las resultantes del citado proceso de concentración, siendo en este caso subsidiaria la clasificación de vías pecuarias, que únicamente será directamente válida en los polígonos excluidos de concentración.

Artículo 665. Clasificación

En cumplimiento del artículo 12 de esa legislación sectorial (*En las zonas objeto de cualquier forma de ordenación territorial, el nuevo trazado que, en su caso, haya de realizarse, deberá asegurar, con carácter previo, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios con aquél*), este Plan General establece la clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Miranda de Ebro (a excepción de las situadas en suelo urbano y urbanizable) como una categoría específica del suelo rústico con protección natural (SR-PN.4), atendiendo a los motivos siguientes:

- a) Culturales: al ser elementos de la historia pecuaria del municipio, con un alto contenido histórico, cultural y didáctico.
- b) Ambientales: al estar integradas muchas de ellas en el medio natural del municipio y atravesar parajes de interés agrario y de interés para la conservación de especies vegetales y animales.
- c) Económicos: al servir de soporte para actividades económicas tradicionales, movimiento de ganado local y movimiento de maquinaria agrícola.
- d) Recreativos: al servir de base para la práctica de nuevas formas de ocio y recreo compatibles con el medio natural que demanda la sociedad (paseos por la naturaleza y el mundo rural, senderismo, cicloturismo y cabalgada).
- e) Dominio público: al ser suelo de dominio público, lo que implica la necesidad de preservar este patrimonio, impidiendo usurpaciones y cierres por parte de los particulares.

Artículo 666. Condiciones generales⁸

1. Las vías pecuarias existentes en el suelo rústico del término municipal de Miranda de Ebro tendrán carácter de suelo rústico con protección natural (SR-PN.4), y de

5

del Ministerio de Medio Ambiente (www-mma.es)

Según datos publicados

Sistema General de Vías Pecuarias (SG-VP) cuando discurren por suelos urbanos o urbanizables. Su modificación deberá tramitarse como modificación del Plan General.

2. No se permite la construcción o emplazamiento de instalaciones permanentes en las vías pecuarias en suelo rústico.
3. En las construcciones y usos existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General que ocupen espacios o modifiquen las características originales de las vías, se deberán realizar las actuaciones oportunas para su restitución y recuperación de la condición de Dominio Público. Con este motivo, el Plan General considera un trazado alternativo de los tramos urbanos de las vías pecuarias cuando no discurren por viarios públicos existentes, reflejándose dicho trazado alternativo (sin minoración de superficies) en la documentación gráfica del Plan General.
4. Queda prohibida la utilización de las vías pecuarias en suelo rústico para el transporte motorizado. Con carácter excepcional, se permitirá éste para funciones agrícolas, ganaderas, forestales o de interés científico.
5. En las solicitudes de autorizaciones de parcelaciones rústicas, y sin perjuicio de cumplimentar la documentación exigida con carácter general en este Plan General, cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino público, cauce, barranco o zonas húmedas, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público y, en el caso de ocupación del mismo, condicionar el otorgamiento de la licencia a la previa restitución del dominio público, rectificando los posibles cerramientos existentes.

Artículo 667. Usos compatibles.

Son usos compatibles en el suelo rústico de protección natural de Vías Pecuarias (SR-PN.4) los siguientes:

- Usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
- Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el normal tránsito ganadero.

Artículo 668. Usos complementarios.

Se consideran como usos complementarios en el suelo rústico de protección natural de Vías Pecuarias (SR-PN.4) los siguientes:

- Paseo, práctica de senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones desmontables que sean necesarias para estas actividades.

Artículo 669. Cierres.

Quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3 m. del límite exterior de las vías

pecuarias.

Artículo 670. Ocupaciones.

Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal siempre que no alteren el tránsito ganadero ni impidan el resto de usos compatibles o complementarios, no pudiendo exceder de 10 años.

Capítulo 8. Suelo rústico con protección especial (SR-PE).

Artículo 671. Ámbito de aplicación.

Dentro del suelo rústico, se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección especial:

- a) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización y no previstos en los artículos anteriores, tales como hundimiento, deslizamiento, alud, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- b) Los terrenos bajo los cuales existan depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria para prevenir su sobreexplotación o contaminación.
- c) Los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización por los siguientes motivos u otros análogos:
 - 1º. Porque su urbanización sea contraria a las exigencias de la Defensa Nacional.
 - 2º. Porque presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o agresividad de aguas subterráneas.
 - 3º. Porque hayan sustentado anteriormente usos de naturaleza industrial, extractiva, energética, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.

Artículo 672. Régimen de usos.

1. En suelo rústico con protección especial por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o de ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen de protección establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que las desarrollen.
2. En el resto del suelo rústico con protección especial se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que señalen los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico y la legislación

sectorial:

A) Son usos sujetos a autorización:

1º. Construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de los usos de:

a) Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.

b) Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico.

2º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

a) El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

b) La producción, transformación, distribución y suministro de energía.

c) La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

d) El saneamiento y depuración de aguas residuales.

e) La recogida y tratamiento de residuos.

f) Las telecomunicaciones.

g) Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

3º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

4º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos.

5º. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

6º. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

a) Por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público.

b) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

B) Son usos prohibidos:

1º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

2º. Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores apartados.

