

8. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
9. Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación en función de la naturaleza de las instalaciones implementadas.

Artículo 224. Construcciones singulares o al servicio de las infraestructuras.

1. De acuerdo con el artículo 42 de la LOUA, la actividad y la edificación requiere la aprobación previa del correspondiente plan especial o proyecto de actuación urbanística; esto sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y sectoriales que sean de aplicación en razón de la naturaleza de la actividad.
2. La superficie mínima de la parcela para construcciones con esta finalidad es de dos mil (2.000) metros cuadrados. En el caso de las infraestructuras de telecomunicaciones a las que se refiere el artículo 214.4, la parcela podrá ser inferior siempre que se justifiquen sus dimensiones en función de las necesidades concretas de la instalación.
3. No se permitirán nuevas edificaciones a menos de doscientos (200) metros del suelo urbano o urbanizable.
4. Sin perjuicio de lo que establecido en la legislación sectorial que sea de aplicación (aguas, carreteras, etc.), las distancias de las edificaciones a linderos de la finca y/o a caminos será igual o superior a veinticinco (25) metros.
5. La distancia mínima de las nuevas edificaciones a viviendas existentes será cincuenta (50) metros.
6. Las construcciones tendrán una superficie máxima edificada de mil (1.000) metros cuadrados y en ningún caso la ocupación superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.
7. La altura máxima es cuatro metros y medio (4,5) salvo en el caso de gasolineras cuyas marquesinas podrán llegar hasta los doce (12) metros de elevación.
8. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

Artículo 225. Condiciones de las edificaciones destinadas a viviendas aisladas vinculadas a explotaciones agrarias, pecuarias, forestales, cinegéticas o similares.

1. Se requiere la aprobación previa del correspondiente proyecto de actuación urbanística.
2. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Anexo II de la Normativa de Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura que, en función de la zona de ordenación rural en la que se ubiquen, son:

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DE SERVICIO A LAS FINCAS EN SUELO NO URBANIZABLE					
TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE EXPLOTACIÓN	LLANOS DEL NORTE	VALLE DE SEGURA	SIERRA DE SEGURA	
Parcela mínima de la vivienda vinculada a explotación	Forestal	250.000 m ²	250.000 m ²	250.000 m ²	
	Agrícola (secano y/o regadío)	50.000 m ²	50.000 m ²	50.000 m ²	
	Huerta	15.000 m ²	15.000 m ²	15.000 m ²	

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DE SERVICIO A LAS FINCAS EN SUELO NO URBANIZABLE					
TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE EXPLOTACIÓN	LLANOS DEL NORTE	PASILLO DE LEVANTE	VALLE DE SEGURA	
Parcela mínima de la vivienda vinculada a explotación	Forestal	250.000 m ²	250.000 m ²	250.000 m ²	
	Agrícola (secano y/o regadío)	50.000 m ²	50.000 m ²	50.000 m ²	
	Huerta	15.000 m ²	15.000 m ²	15.000 m ²	

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS EN TODAS LAS ZONAS DE ORDENACIÓN	
Vivienda vinculada	Superficie máxima construida: ciento ochenta (180) m ²
Altura máxima	Dos (2) plantas con siete (7,00) metros sobre rasante

CONDICIONES DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN					
		LLANOS DEL NORTE	VALLE DE SEGURA	SIERRA DE SEGURA	
A linderos	Viviendas, almacenes, granjas y naves de estabulación Casetas de aperos	20 metros 5 metros	25 metros 5 metros	25 metros 5 metros	
A caminos		50 metros	25 metros	25 metros	

		LLANOS DEL NORTE	VALLE DE SEGURA	SIERRA DE SEGURA	
A otras edificaciones destinadas al mismo uso	Vivienda vinculada Naves y almacenes Granjas	150 metros 150 metros	250 metros 50 metros	250 metros 50 metros	
A suelo urbano	Vivienda	1.000 metros	1.000 metros	1.000 metros	

3. Lo dispuesto en el apartado anterior ha de entenderse sin perjuicio de lo que señale otra legislación sectorial que sea de aplicación (aguas, carreteras, etc.).

4. En la determinación de la superficie edificada de la vivienda (180 metros cuadrados como máximo) computan espacios anejos, semisótanos y espacios abuhardillados.

5. Sólo se admiten viviendas unifamiliares. Quedan prohibidos los edificios de más de una vivienda y los destinados a residencia colectiva.

6. La vivienda contará con un sistema de depuración de aguas residuales que garantice que no se contaminan las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 226. Condiciones estéticas y de protección.

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones en suelo no urbanizable responderán a su carácter aislado, a su emplazamiento en el medio rural, a su integración en el paisaje y a los invariantes presentes en las construcciones tradicionales. En las memorias de los proyectos de construcción se justificarán de estas cuestiones.

2. Las edificaciones se adaptarán a las condiciones del terreno natural evitando modificar la topografía del mismo salvo en casos excepcionales y debidamente justificados.

3. Las fachadas de las viviendas se terminarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad y de textura lisa y color blanco mate o dentro de la gama de colores claros tradicionales. Se admiten los acabados con materiales tradicionales como la piedra o el adobe.

Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica y color rojizo u otro material de color y acabado similares al de las construcciones tradicionales. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.

4. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales. Cuando den frente a caminos o espacios públicos no podrán ser ciegos a partir de un (1) metro de altura. En su caso se completarán con protecciones diáfanas cuidadas estéticamente, pantallas vegetales o semejantes hasta la altura máxima de dos metros y medio (2,50 m).

5. Se procurará conservar las características constructivas propias de la arquitectura popular de la comarca en cuanto a tipología constructiva (encalado de fachadas, piedra, madera, y teja árabe), altura, distribución de volúmenes, pendientes de cubiertas, etc., que contribuyan a la máxima integración paisajística. Para ello se tomarán como modelos muestras singulares de los diferentes tipos de edificaciones tradicionales existentes (casas señoriales, cortijos de labor, chozos o zahúrdas, viviendas e instalaciones tradicionales de pastores, hornos de pan, etc.) así como los distintos materiales empleados, y usos del territorio.

6. Se conservarán y protegerán los elementos de arquitectura tradicional con valor etnográfico y patrimonial existentes actualmente tales como hornos, chozos, zahúrdas, corrales, etc.

TÍTULO X

PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 227. Prescripciones sobre localización de actuaciones urbanísticas.

A efectos de actuaciones urbanísticas posteriores a la entrada en vigor de este PGOU, el territorio se clasifica en:

a) Zonas de muy fuerte pendiente: son las que tienen inclinaciones superiores al 30% y sólo pueden ser incluidas en la clase de suelo no urbanizable,

b) Zonas de fuerte pendiente: tienen su inclinación comprendida entre el 16 y el 30% y siempre serán incluidas dentro de la clase de suelo no urbanizable,

c) Zonas de pendiente moderada: son las que tienen inclinaciones comprendidas entre el 7 y el 15%. Como norma general, el planeamiento y sus modificaciones clasificará estos terrenos en la categoría de suelo no urbanizable; sin embargo, algún sector de suelo urbanizable podrá presentar excepcionalmente pendientes incluidas en este rango en zonas localizadas de los mismos. En estos casos, los planes de desarrollo tendrán en cuenta estas prescripciones:

1. Como criterio general de la ordenación se deberá mantener la topografía existente minimizando el volumen de movimientos de tierras y evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales.