

#### 6.4.3.1. Supuestos de utilidad pública e interés social.

Todas las instalaciones y edificaciones incluidas en este apartado deberán estar acogidas a uno de los supuestos siguientes:

— Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de los Organos Administrativos competentes.

— Su consideración de interés social por la Administración actuante. En el trámite de autorización urbanística el solicitante justificará las razones que avalen la existencia de interés social.

#### 6.4.3.2. Tipos de construcciones.

Sólo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones o instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los tipos que a continuación se enumeran:

Infraestructura y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales, municipales o supramunicipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en el Suelo No Urbanizable. Por ejemplo, depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

Instalaciones asociadas al medio rural: Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, escuela-granja, centros de estudio del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.

Instalaciones Incompatibles con el Medio Urbano: Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deban instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los campos de golf, autódromos, grandes instalaciones hípcas o centros de vuelo para vehículos aerolígeros.

Viviendas Anexas: Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del Art. 6.4.2.

Servicio a las obras públicas: Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas, salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro, se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

#### 6.4.3.3. Parcela Mínima.

Por su naturaleza, las instalaciones dedicadas a infraestructura y sistemas generales no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en el Art. 6.4.5.

#### 6.4.4. Actuación sobre Edificaciones Existentes.

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de estas Normas Subsidiarias, se adecuarán a lo señalado en el capítulo 2 (Régimen Urbanístico del Suelo) de esta normativa.

#### 6.4.5. Condiciones de Volumen.

##### 6.4.5.1. Situación en la Parcela.

La disposición de las edificaciones en la parcela será tal que evitando sombras u otros inconvenientes sobre los predios colindantes y facilitando el aprovechamiento agrario, minimice el impacto ambiental sobre el entorno y facilite el ahorro de energía y el confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de 3,0 metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces y láminas de agua, vías pecuarias, caminos, carreteras, etc., las edificaciones se atenderán a las condiciones que al respecto se establecen en la norma 6.8.

##### 6.4.5.2. Ocupación de Parcela.

Se establece, excepto para construcciones de utilidad pública o interés social, una ocupación máxima de parcela del 80%.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre el otro 20% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas características de la zona.

##### 6.4.5.3. Altura.

Excepto para construcciones de utilidad pública e interés social, se fija la altura máxima en una planta, con un máximo de 5 m. entre la cara superior

del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. En cualquier caso la cumbre o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los siete metros medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los cinco metros.

Estas alturas podrán sobrepasarse en aquellas construcciones tales como silos o depósitos de agua, donde ello sea imprescindible por razones funcionales, debiéndose justificar tal necesidad en el trámite de autorización.

#### 6.4.5.4. Cerramientos.

Los cerramientos deberán retranquearse como mínimo:

— Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.

— Cinco metros de los cauces y láminas de agua.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, carreteras, etc., se aplicará lo previsto en la norma 6.8.

#### 6.4.6. Condiciones Higiénico-Sanitarias.

##### 6.4.6.1. Construcciones de Nueva Planta.

Toda construcción que se localice en Suelo No Urbanizable, cuando sus características así lo requieran, deberá resolver, con anterioridad a su autorización, el acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración apropiada al tipo de vertido, suministro de energía y evacuación de residuos sólidos, debiendo justificar las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

Será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Ordenación del Territorio solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de esos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

##### 6.4.6.2. Construcciones existentes.

En aquellas construcciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Organo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

##### 6.4.6.3. Normativa Aplicable.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos de cualquier instalación se regularán por la normativa establecida en el capítulo 4 para el uso industrial.

##### 6.4.7. Condiciones Estéticas.

###### 6.4.7.1. Criterios Generales.

Toda instalación o edificación en medio rural deberá cuidar al máximo su diseño así como la elección de materiales, colores y texturas, con objeto de lograr una adecuada integración en el entorno.

La resolución de la edificación deberá responder, funcionalmente, al uso concreto al que se destine, huyéndose tanto del falso folklorismo como del mimetismo urbano.

En Suelo No Urbanizable será de aplicación la normativa estética general con las puntualizaciones contenidas en los apartados siguientes:

###### 6.4.7.2. Cubiertas, Paramentos y Elementos Vistos.

En edificaciones e instalaciones de carácter agrario la composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones arquitectónicas usuales en la zona.

Las cubiertas serán en general inclinadas, a una o varias aguas, con pendientes no superiores a los 30°. La solución de cubierta plana se reserva para aquellas construcciones cuyo carácter y tipología lo aconseje.

Queda prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes en cualquier elemento o revestimiento exterior.

Se prohíbe asimismo la utilización en exteriores de materiales tales como ladrillo o bloque de hormigón con acabados propios de cara oculta.

###### 6.4.7.3. Cerramientos.

Los cerramientos de parcela se resolverán con respecto al entorno y en armonía con las características funcionales y tipológicas de la edificación.

Se evitará en lo posible el cerrado sistemático de explotaciones agrarias, poco usual en la zona.

Las parcelas cercadas lo serán con materiales estables cuya conservación durante un tiempo razonable se presuma buena.

La altura máxima del cerramiento será de 3 metros.

Quedan prohibidos los cerramientos que por la mala calidad, la heterogeneidad o el exotismo de los materiales empleados provoquen una imagen degradada. Se prohíben también la utilización de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

###### 6.4.7.4. Arbolado.

En torno a las construcciones o instalaciones que a juicio de las administraciones competentes, pudieran originar un impacto ambiental apreciable, será exigible la plantación de arbolado, cuya disposición porte y especies, preferentemente autóctonas, se resolverán en el proyecto.

###### 6.4.7.5. Carteles Publicitarios.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa