

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. ACTUACION 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 (Regimen 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 seis 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 6.10.

6.4.5.2. Ocupación de Parcela:

Se establece, con carácter general una ocupación máxima de parcela del 30 % para las instalaciones agropecuarias.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de materias 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 y las industrias, se fija la altura máxima en una planta, con un máximo de 4,5 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 seis 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.

En casillas la altura máxima de los cerramientos verticales será de 2,50 m. y la altura máxima de cumbre de 4 m.

Para las construcciones de utilidad pública e interés social y para las industrias la altura máxima será de 7 mts y 2 plantas (B + 1).

6.4.5.4. Retranqueos:

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.

Las edificaciones deberán retranquearse, además, cuatro metros a linderos.

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 6.10.

Los cerramientos se construirán, en todo caso, de forma que no entorpezcan el campo visual de las carreteras circundantes, retranqueándose cuando ello fuera preciso.

6.4.5.5. Edificaciones para Guarda de Aperos (Casillas):

La superficie máxima ocupada será de 20 m², con un máximo de dos huecos en paramentos exteriores, a excepción de los de reglamento.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas en la superficie máxima ocupada. Se prohíben también las obras de pavimentación.

6.4.5.6. Industrias existentes:

Se establece una edificabilidad de 0,7 m²/m² con una ocupación máxima de parcela del 70%. La altura máxima de 7 mts podrá ser sobrepasada por elementos puntuales necesarios para el proceso productivo.

6.4.6. CONDICIONES HIGIENICO-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 de Ayuntamiento o de la Comunidad 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 Organismo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.

En el caso de las industrias existentes, el cumplimiento de este artículo será requisito indispensable para poder llevar a cabo ampliaciones y/o mejoras.

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 ESTETICAS:

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.

Los vuelos no podrán superar, en ningún caso los 60 cm.

Se prohíben, con carácter general, los petos.

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 ladrillos o bloque de hormigón con acabados propios de cara oculta.

6.4.7.3. Cerramientos:

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

Se evitará en lo posible el cercado 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.

Se admiten los cierres de alambrada, excepto de espinos, las empalizadas de madera o cañizo y los setos arbustivos, con una altura máxima, en todos los casos, de dos metros (2,00 m.).

Se admiten, también, cierres de mampostería.

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.

6.5. NÚCLEO DE POBLACION.

6.5.1. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACION:

Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano con una entidad tal, que pudiera requerir la implantación de servicios conjuntos de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración o energía eléctrica, etc., propios de áreas urbanas.

6.5.2. RIESGO DE FORMACION DE NÚCLEO DE POBLACION:

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Suelo, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se produzca alguno de los supuestos siguientes:

1. Que existan más de cuatro edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre ellas sea menor o igual a 150 metros.

2. Que la densidad existente sea igual o superior a cinco viviendas por hectárea o cuando en un círculo de 300 metros de diámetro queden inscritas diez o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.

3. Que la distancia de la edificación proyectada al límite de un núcleo urbano sea inferior a 300 mts. Se entiende por límite de un núcleo urbano el límite del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar definido en estas Normas y en los Planes o Normas de los municipios colindantes.

4. Que se produzcan parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por tales